



# Therme

12. Juni 2018

# Beschluss Stadtrat 12.07.2016

- ▶ **Therme wird als südliche Vollvariante gebaut**
  - auf Basis Kannewischer Studie und Planskizze 4a Architekten
  - Bauherr: Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH



Planskizze 2015

# Beschluss Stadtrat 12.07.2016

- ▶ Ergänzung aus Bürgerbeteiligung und Stadtrat
  - **Liegeflächen Freibad** Kompensationsmaßnahmen
  - „soll über ein **Warmaußenbecken** verfügen“  
(Kostenrahmen 470 T€)
  - Modernisierung und **Attraktivierung Salinarium**
  - „**Fitnessbecken** soll ermöglicht werden“
  - 2.OG mit **Panoramasauna** und Liegeflächen „wird geprüft“ (Kostenrahmen 1 Mio €)

# Beschluss Stadtrat 12.07.2016

▶ Kostenschätzung: 28 Mio €

- |                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| • Therme/Sauna                   | 21,2 Mio € |
| • Technik Salinarium             | 1,3 Mio €  |
| • Attraktivierung Salinarium     | 1,0 Mio €  |
| • Warmaußenbecken                | 0,5 Mio €  |
| • Saunaaußenbecken               | 0,4 Mio €  |
| • Panoramasauna                  | 0,8 Mio €  |
| • Baukostensteigerung und Puffer | 3,0 Mio €  |

▶ Finanzierung: 25 - 28 Mio €

- |                              |              |
|------------------------------|--------------|
| • Zuschuss Land              | 11 Mio €     |
| • Eigenanteil Stadtwerke     | 6 Mio €      |
| • Investitionszuschuss Stadt | 8 - 11 Mio € |

# Europaweite Ausschreibung

- ▶ Neue Vergabeverordnung April 2016
  - aufwändige neue Vorgaben zur Ausschreibung
  - Verfahren wesentlich zeitaufwändiger
- ▶ Ergebnisse
  - Architekt: 4a Architekten
  - Statik: Fischer + Friedrich
  - Technik (TGA): Kannewischer Ingenieures.

# Planungsverfahren

- ▶ Seit Februar: Projektsteuerer Herr Ewert
- ▶ Regelmäßige Jour-Fix
  - Planer, Stadtwerke, Stadtverwaltung
- ▶ derzeit in HOAI Leistungsphase 2:  
Vorplanung mit Kostenschätzung
  - nächster Schritt ist HOAI Leistungsphase 3:  
Entwurfsplanung mit Kostenberechnung

# Vorstellung Architektenplanung

- ▶ Präsentation Hr. Tillmanns
  - Geschäftsführer 4a Architekten GmbH,  
Stuttgart

# Energieeinsparverordnung (EnEV)

- ▶ Frage: Muss gemäß EnEV wegen des Umbaus eventuell das ganze bestehende Salinarium und vor allem das Dach energetisch überarbeitet werden?
- ▶ Nach Aussage des Fachplaners ist keine Erneuerung oder Überarbeitung des Daches erforderlich.

# 1. Basispaket Therme und Sauna

- ▶ Kostenschätzung Basispaket: 27,3 Mio €
  - ohne Steigerung und Puffer!
- inklusive:
  - kühlem Außenbecken Saunagarten
  - Sonnenterrasse DG  
(und Vorbereitung Dachsauna)

# 1. Basispaket mit Puffer

- ▶ Kostenschätzung Juni 2018: 27,3 Mio €
  - Kostensteigerung geschätzt 8 % 2,2 Mio €
- ▶ Kostenschätzung inkl. Steigerung: 29,5 Mio €
  - Puffer / Unsicherheit neu 10 % 2,9 Mio €
- ▶ Kostenschätzung inkl. St. & Puffer: 32,4 Mio €

# Finanzierung Basispaket neu

▶ Zuschuss Land	11 Mio €
▶ Eigenanteil Stadtwerke	6 Mio €
▶ Bis 2020 geleisteter Zuschuss Stadt	3 Mio €
	<hr/>
	20 Mio €
	<hr/>
▶ Investitionszuschuss Stadt	9,5 - 12,4 Mio €
• entspricht Finanzierung 570 - 740 T€/a über 20 Jahre	
• Mehreinnahmen Spielbankabgabe gegenüber 2015: 730 T€ in 2016, 760 T€ in 2017	

# Grundsatzfrage Freibad

## ► Planer Technik:

- Becken Freibad (Baujahr 1984) hat typische Lebensdauer von 30 Jahren überschritten
- Keine Aussage über tatsächliche Lebensdauer möglich



# Eigene Einschätzung Freibad

- ▶ Wahrscheinlichkeit irreparabler Schaden ist gering
  - Statisches Problem durch Unterspülung des Beckens ist unwahrscheinlich
  - Abbrechen Beckenkopf (d.h. Seitenwand) wegen Armierung nicht zu erwarten
- ▶ Kann deshalb voraussichtlich noch 10 Jahre erhalten bleiben
  - Jährliche Fliesenschäden ca. 5 – 20 T€
  - Mögliche Rohrbrüche unter und neben Becken sind reparierbar

## 2. Neuordnung Freibad

- ▶ Verschieben der Neuordnung / Sanierung Freibad → Bilden eines weiteren Bauabschnittes (ca. 2028)
  - Kosten ca. 3,5 Mio (Becken)  
(+ 1,7 Mio Fitnessbecken + ggf. 0,6 Mio WAB)
  - Planung bereits jetzt vorantreiben und alle Vorbereitungen treffen
  - Entscheidung über Fitnessbecken (und ggf. Warmaußenbecken) mit der Sanierung Freibad

# 3. Sanierung Technik Salinarium

- ▶ Sanierung Technik Salinarium nicht zeitgleich mit Neubau  
Therme möglich => zweiter Bauabschnitt
  - Erfordert Schließung des Salinariums, deshalb erst nach Öffnung der Therme
  - Gemeinsam genutzte Technikeinheiten kaum möglich, dafür wären sehr lange Leitungsabschnitte mit übergroßen Querschnitten erforderlich
  - Erneuerung der Lüftungsanlagen, weiterer Technik und ggf. Betonsanierung
  - Kosten abhängig von Ergebnis Betonuntersuchung, derzeitige Kostenschätzung der Sanierung 3 - 5 Mio €
  - Voruntersuchungen werden parallel fortgeführt
  - Planung / Vorbereitung wird bei Neubau berücksichtigt

## 4. Dachsauna 2.OG

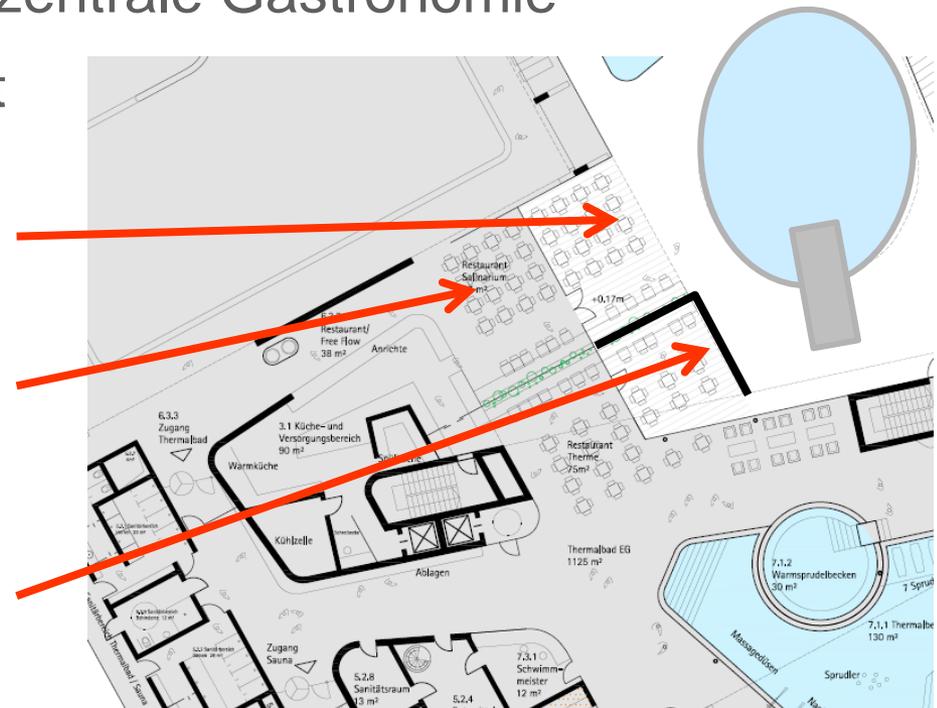
- ▶ Verschieben der Dachsauna auf einen späteren Bauabschnitt
  - Planung und Vorbereitung der Vollvariante mit Panoramasauna, Abkühlbereich, Saunabar und warmen Dach-Saunabecken
  - Kostenrahmen ca. 1,75 Mio
  - Im ersten Bauabschnitt (Basisvariante) nur Realisierung einer Dach-Sonnenterrasse (mit Treppenhaus / Aufzugschacht)

## 5. Fitness-Studio

- ▶ Grundsätzlich realisierbar, wenn sich Investitions- und Betriebskosten durch Einnahmen/Pacht selbst finanzieren
  - Kostenrahmen ca. 1,5 Mio
  - Finanzierung durch Stadtwerke
  - Entscheidung durch Aufsichtsrat nach eingehender Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

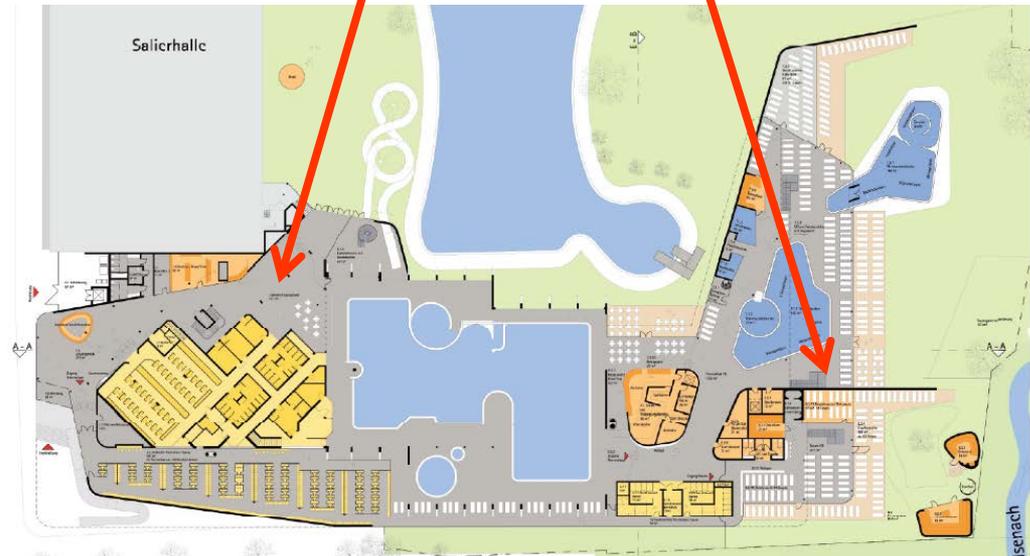
# Grundsatzfrage Gastronomie

- ▶ Einzig möglicher Standort für zentrale Gastronomie
- ▶ Aus Betreibersicht ungeeignet
  - Direkt an Sprungbecken: Terrassenbetrieb kaum möglich
  - Nur 50 % des bisherigen Platzangebots für Freizeitbad => Engpässe
  - Hoher Zaun erforderlich, da Therme eigene Tarifzone; unattraktive Aussicht
- ▶ **Bei diesem Standort ist Verlegung des Sprungbeckens zwingend erforderlich!**



# Alternative: Zwei Gastronomien

- ▶ Gastro für Therme/Sauna: Südseite
- ▶ Gastro für Freizeitbad: wie bisher
- ▶ Keine Verlegung Sprungbecken notwendig, Freibad kann erhalten bleiben



# Zwei Gastronomien sinnvoll?

- ▶ - Synergien sind geringer => höhere Kosten
  - Höherer Invest (2 Küchen)
  - Zwei Betriebe (Personal)
- ▶ + Ausreichend Platzangebot für Freizeitbad => höhere Umsätze
  - vor allem an Wochenenden und während Freibadsaison
  - auch für Gäste nicht in Badekleidung nutzbar, z.B. nach dem Schwimmen
- ▶ + Standort Südseite für Thermengastro attraktiver => höhere Umsätze
- ▶ Finanzieller Unterschied ist noch zu berechnen
  - Synergien nur dann vorhanden, wenn Hochbetrieb nicht gleichzeitig
  - Freizeitbadgastro macht jährlich ca. 40 T€ Gewinn, Frage ob Thermengastro separat auch Gewinn erwirtschaften kann?

## 6. Zwei Gastronomien prüfen

- ▶ Überarbeitung der aktuellen Planung zur Realisierung von zwei Gastronomien
  - Kostenrahmen Salinariums-Gastro 0,65 Mio (bereits im Basispaket enthalten)
  - Realisierung Sali-Gastro am bestehenden Ort
  - Überarbeitung des Standortes Therme, möglichst mit Freisitz im Süden
  - Zeitliche Verzögerung Planung: ca. 10 Wochen

# Warmaußenbecken

- ▶ Durch Verlegung der Gastronomie entsteht ein möglicher Platz für das Warmaußenbecken
- ▶ Attraktivität des Familien- und Freizeitbereiches soll nicht geschmälert werden
  - Unterschiedliche Zielgruppen
  - Thermen-WAB ist Ruhebereich
- ▶ Bürgerbeteiligung fiel eindeutig zugunsten des Warmaußenbeckens aus



# 7. Warmaußenbecken

- ▶ Vorschlag: weitergehende Prüfung des möglichen Standortes durch das Architekturbüros im Rahmen der Umplanungen der Gastronomie
- ▶ Falls keine gute Lösung gefunden wird: Realisierung mit Freibad-Neugestaltung
- ▶ Entscheidung im August-Stadtrat

# 7. Warmaußenbecken

## Beschlussvorschlag:

- ▶ Das Warmaußenbecken ist ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal für das Familien- und Freizeitbad Salinarium. Nach dem Wegfall durch den Neubau soll es an anderer Stelle neu errichtet werden.
- ▶ Das Architekturbüro wird beauftragt, im Rahmen der Umplanungen der Gastronomiebereiche eine stimmige Lösung für die Realisierung im ersten Bauabschnitt vorzuschlagen.
- ▶ Alternativ wird das Warmaußenbecken im späteren Bauabschnitt mit der Neugestaltung der Freibecken realisiert.
- ▶ Die Entscheidung über die Realisierung bzw. den richtigen Bauabschnitt wird in der Stadtratssitzung im August getroffen.

■ ■ ■

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

---

# Backup

# Kostenschätzung

- ▶ Vorstellung erfolgt direkt in Excel

<b>Kostenschätzung Therme Vorentwurf Juni 2018</b>			<b>Kumuliert</b>
	<b>netto</b>		<b>inkl. Puffer</b>
<b>Therme/Sauna Gesamt</b>	<b>25.900.000 €</b>	Kostenschätzung 4a Architekten	<b>30.562.000 €</b>
Technik Salinarium		separates Projekt, siehe unten	
Attraktivierung Salinarium		z.T. in Gesamt enthalten (2 Rutschen, Außengestaltung)	
<input type="checkbox"/> Warmaußenbecken	0 €		30.562.000 €
<input checked="" type="checkbox"/> Neue Gastro Salinarium	650.000 €		31.329.000 €
<input checked="" type="checkbox"/> Sonnenterrasse 2.OG	430.000 €		31.836.400 €
<input checked="" type="checkbox"/> Saunaaußenbecken Garten	370.000 €		32.273.000 €
<input type="checkbox"/> Panoramasauna 2.OG	0 €	mit Ruhebereich und Saunabar, Vorauss.: Sonnenterrasse	32.273.000 €
<input type="checkbox"/> Saunaaußenbecken Dach 2.OG	0 €	Infinity-Becken	32.273.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>27.350.000 €</b>		
Kostensteigerung Annahme 8 %	2.188.000 €		
<b>Gesamt mit Kostensteigerung</b>	<b>29.538.000 €</b>		
Unvorhergesehenes Annahme 10 %	2.735.000 €		
		<b>d.h. Puffer gesamt:</b>	<b>4.923.000 €</b>
<b>Gesamt inkl. Puffer</b>	<b>32.273.000 €</b>		



---

# Backup: Beschluss 12.07.2016

**Beschluss:**

Nach eingehender Prüfung der Wirtschaftlichkeit, Finanzierung und baulichen Rahmenbedingungen sowie nach Abschluss und Auswertung der Bürgerbeteiligung wird der Beschluss zum Bau einer Therme als Erweiterung des Salinariums gefasst.

Dieser Beschluss beinhaltet grundsätzliche Entscheidungen und Ziele sowie Prüfungsaufträge:

1. Die Therme als Erweiterung des Salinariums wird auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen zur Machbarkeit und deren zusätzlichen Überprüfung konzipiert und gebaut. Die Studien lassen erwarten, dass die neue Einrichtung wirtschaftlich erfolgreich betrieben werden kann.  
Die Erweiterung erfolgt demnach als südliche Vollvariante gemäß der Machbarkeitsstudie der Ingenieurgesellschaft Kannewischer. Die architektonische Umsetzung erfolgt auf Basis der von den 4a-Architekten vorgelegten Planskizze, ergänzt um die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Beteiligungsprozess.
2. Die Stadt beauftragt die Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH mit dem Bau und Betrieb der Therme. Nach der aktuellen Kostenschätzung auf Basis des Entwurfs der 4a-Architekten sowie unter Einbezug der Vorschläge aus dem Beteiligungsprozess belaufen sich die Gesamtkosten auf ca. 25-28 Mio. € netto. Die Stadt gibt den Landeszuschuss in Höhe von 11,08 Mio. € als Investitionszuschuss an die Stadtwerke GmbH. Die Stadtwerke finanzieren einen Eigenanteil in Höhe von 6 Mio. €. Die verbleibende Summe in Höhe von ca. 8 - 11 Mio. € steuert die Stadt als Investitionszuschuss bei.
3. Die Planungen sind so zu optimieren, dass die neue Therme großzügig und attraktiv in ihrem Raumprogramm wirkt und gleichzeitig der Verlust der Liegefläche im Freibad auf das erforderliche Minimum reduziert wird.  
Für die Liegeflächen sind noch vor Baubeginn die angedachten Kompensationsmaßnahmen und Verbesserungen durchzuführen

4. Das Salinarium soll auch zukünftig über ein Warmaußenbecken verfügen. Im geplanten Kostenrahmen sind dafür 470.000 € veranschlagt.
5. Das Salinarium ist im Zuge des Neubaus zu modernisieren und attraktiver zu gestalten. Dabei werden vor allem die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses berücksichtigt. Insbesondere soll die Realisierung eines Fitnessbeckens ermöglicht werden.
6. Der neue Saunabereich soll sich (auch über das Raumprogramm des Gutachtens hinaus) in Größe, Vielfalt und Attraktivität vom Bestand abheben. Dabei wird auch die Nutzung des 2. OG als Panoramasauna und zusätzliche Liegefläche geprüft. Für diese zusätzlichen Maßnahmen sind im geplanten Kostenrahmen 1 Mio € vorgesehen.
7. Die Bad Dürkheim Therme soll durch Architektur und Konzept die Profilierung der Kur- und Gesundheitsstadt Bad Dürkheim neu prägen. Hierzu sind die im Beteiligungsprozess herausgearbeiteten möglichen Alleinstellungsmerkmale (Salz, Wein, Saline, Kurpark(panorama), Isenach) einzubeziehen.
8. Die Übersicht „Kostenschätzung Therme/Erweiterung Salinarium Juli 2016“ wird dem Beschlussvorschlag angefügt.

Abstimmungsergebnis: Zugestimmt mit Stimmenmehrheit  
Ja: 28 , Nein: 1 , Enthaltung: 1

# Kostenschätzung Therme Stadtrat 2016

<u>Kostenschätzung Therme/Erweiterung Salinarium Juli 2016</u>	
<b>Grobe Kostenschätzung Kannewischer</b>	
auf Basis 4a-Architekten. Kosten ohne gesetzliche Mehrwertsteuer	
	19.700.000 €
Technik Salinarium	1.300.000 €
Attraktivierung Salinarium	1.000.000 €
<b>Summe</b>	<b>22.000.000 €</b>
Puffer aufgrund des Planungsstands	3.000.000 €
Maximaler Wert	25.000.000 €
<b>Kostenberechnung Strobilius auf Basis 4a-Architekten</b>	
	21.160.000 €
Unveränderte Kostenschätzung	
Technik Salinarium	1.300.000 €
Attraktivierung Salinarium	1.000.000 €
<b>Summe</b>	<b>23.460.000 €</b>
Puffer aufgrund des Planungsstands	3.000.000 €
Maximaler Wert	26.460.000 €
<b>Warmaußenbecken</b>	<b>470.000 €</b>
<b>Zusätzliches Angebot Therme</b>	
Saunaaußenbecken	370.000 €
Panoramasauna	760.000 €
<b>Summe inclusive aller Anregungen</b>	<b>28.060.000 €</b>
<b>Attraktivierung Salinarium (in Summe enthalten)</b>	
Zweite Rutsche	185.000 €
Strömungskanal	85.000 €
Aufwertung Liegewiese	250.000 €
<b>Bei Berücksichtigung aller Anregungen verbleiben noch ca 480.000,-€ von 1 Mio € "Attraktivierung Salinarium" für Fitnessbecken, Schwimmhalle, Umkleiden etc.</b>	

Anregungen  
aus dem  
Beteiligungs-  
prozess

# Kostenschätzung Therme Stadtrat 2016

**Kostenschätzung Therme/Erweiterung Salinarium Juli 2016**

**Grobe Kostenschätzung Kannewischer**

auf Basis 4a-Architekten. Kosten ohne gesetzliche Mehrwertsteuer

	19.700.000 €
Technik Salinarium	1.300.000 €
Attraktivierung Salinarium	1.000.000 €
<b>Summe</b>	<b>22.000.000 €</b>
Puffer aufgrund des Planungsstands	3.000.000 €
Maximaler Wert	25.000.000 €

**Kostenberechnung Strobilius auf Basis**

4a-Architekten	21.160.000 €
Unveränderte Kostenschätzung	
Technik Salinarium	1.300.000 €
Attraktivierung Salinarium	1.000.000 €
<b>Summe</b>	<b>23.460.000 €</b>
Puffer aufgrund des Planungsstands	3.000.000 €
Maximaler Wert	26.460.000 €

**Warmaußenbecken** 470.000 €

**Zusätzliches Angebot Therme**

Saunaaußenbecken	370.000 €
Panoramasauna	760.000 €
<b>Summe inclusive aller Anregungen</b>	<b>28.060.000 €</b>

**Anregungen**  
aus dem  
Beteiligungs-  
prozess

**Attraktivierung Salinarium (in Summe enthalten)**

Zweite Rutsche	185.000 €
Strömungskanal	85.000 €
Aufwertung Liegewiese	250.000 €

**Bei Berücksichtigung aller Anregungen verbleiben noch ca 480.000,-€ von 1 Mio € "Attraktivierung Salinarium" für Fitnessbecken, Schwimmhalle, Umkleiden etc.**

# Kostenschätzung Therme Stadtrat 2016

<u>Kostenschätzung Therme/Erweiterung Salinarium Juli 2016</u>	
<b>Grobe Kostenschätzung Kannewischer</b> auf Basis 4a-Architekten. Kosten ohne gesetzliche Mehrwertsteuer	
	19.700.000 €
Technik Salinarium	1.300.000 €
Attraktivierung Salinarium	1.000.000 €
<b>Summe</b>	<b>22.000.000 €</b>
Puffer aufgrund des Planungsstands	3.000.000 €
Maximaler Wert	25.000.000 €
<b>Kostenberechnung Strobilius auf Basis 4a-Architekten</b>	
	21.160.000 €
Unveränderte Kostenschätzung	
Technik Salinarium	1.300.000 €
Attraktivierung Salinarium	1.000.000 €
<b>Summe</b>	<b>23.460.000 €</b>
Puffer aufgrund des Planungsstands	3.000.000 €
Maximaler Wert	26.460.000 €
<b>Warmaußenbecken</b>	<b>470.000 €</b>
<b>Zusätzliches Angebot Therme</b>	
Saunaaußenbecken	370.000 €
Panoramasauna	760.000 €
<b>Summe inclusive aller Anregungen</b>	<b>28.060.000 €</b>
<b>Attraktivierung Salinarium (in Summe enthalten)</b>	
Zweite Rutsche	185.000 €
Strömungskanal	85.000 €
Aufwertung Liegewiese	250.000 €
<b>Bei Berücksichtigung aller Anregungen verbleiben noch ca 480.000,-€ von 1 Mio € "Attraktivierung Salinarium" für Fitnessbecken, Schwimmhalle, Umkleiden etc.</b>	

Anregungen  
aus dem  
Beteiligungs-  
prozess

# Kostenschätzung Therme Stadtrat 2016

<u>Kostenschätzung Therme/Erweiterung Salinarium Juli 2016</u>	
<b>Grobe Kostenschätzung Kannewischer</b>	
auf Basis 4a-Architekten. Kosten ohne gesetzliche Mehrwertsteuer	19.700.000 €
Technik Salinarium	1.300.000 €
Attraktivierung Salinarium	1.000.000 €
<b>Summe</b>	<b>22.000.000 €</b>
Puffer aufgrund des Planungsstands	3.000.000 €
Maximaler Wert	25.000.000 €
<b>Kostenberechnung Strobilius auf Basis 4a-Architekten</b>	
Unveränderte Kostenschätzung	21.160.000 €
Technik Salinarium	1.300.000 €
Attraktivierung Salinarium	1.000.000 €
<b>Summe</b>	<b>23.460.000 €</b>
Puffer aufgrund des Planungsstands	3.000.000 €
Maximaler Wert	26.460.000 €
<b>Warmaußenbecken</b>	<b>470.000 €</b>
<b>Zusätzliches Angebot Therme</b>	
Saunaaußenbecken	370.000 €
Panoramasauna	760.000 €
<b>Summe inclusive aller Anregungen</b>	<b>28.060.000 €</b>
<b>Attraktivierung Salinarium (in Summe enthalten)</b>	
Zweite Rutsche	185.000 €
Strömungskanal	85.000 €
Aufwertung Liegewiese	250.000 €
<b>Bei Berücksichtigung aller Anregungen verbleiben noch ca 480.000,-€ von 1 Mio € "Attraktivierung Salinarium" für Fitnessbecken, Schwimmhalle, Umkleiden etc.</b>	

Anregungen aus dem Beteiligungsprozess