

Stadtrat am 01.09.2020

Tagesordnungspunkt 2

Neubau Therme

-

Erweiterung Salinarium



Einführung

Christoph Glogger
Stadt Bad Dürkheim



Ablauf

Einführung

Christoph Glogger

Plan B: Stand der
Umplanung

Ernst Ulrich Tillmanns

Kosten- und Zeitrahmen

Peter Kistenmacher

Wirtschaftlichkeit und
touristische Auswirkung

Stefan Studer

Beschluss

Christoph Glogger



Plan B: Stand der Umplanung

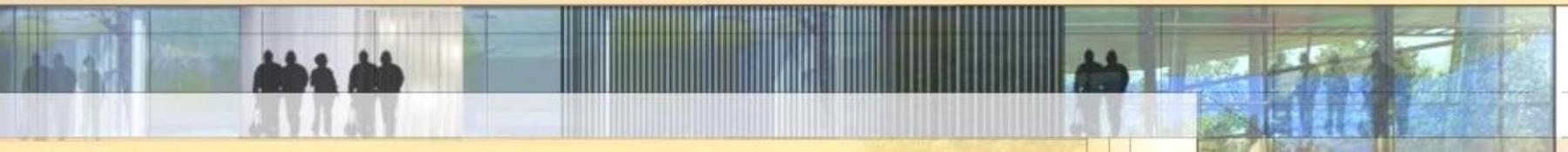
Ernst Ulrich Tilmanns
4a Architekten GmbH



Erweiterung und Sanierung Salinarium Bad Dürkheim

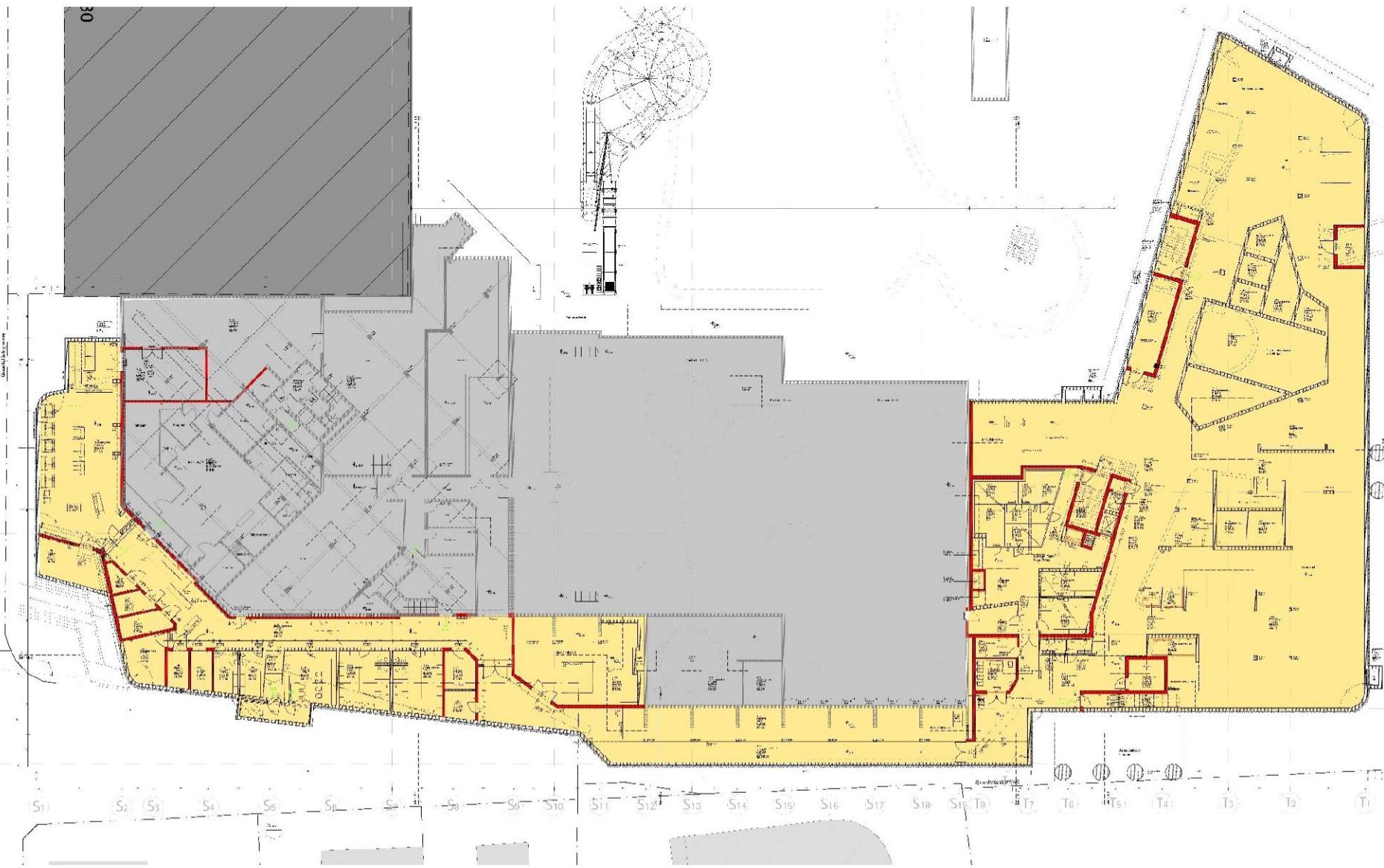
01.09.2020
Stadtrat

Planung – Kosten – Einsparpotential

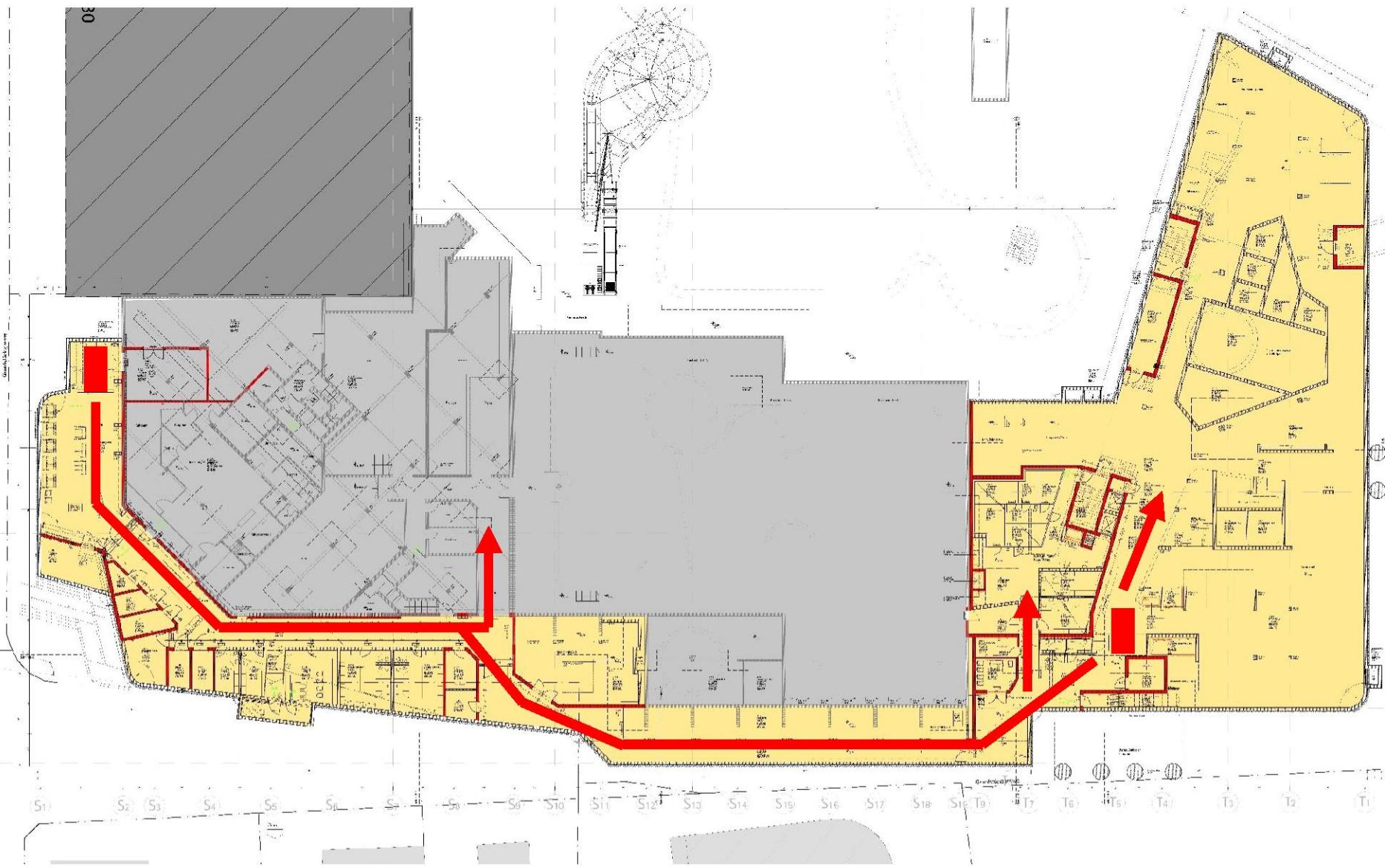


4a

Untergeschoss - Ursprungsvariante



Grundriss UG | Ursprungsvariante



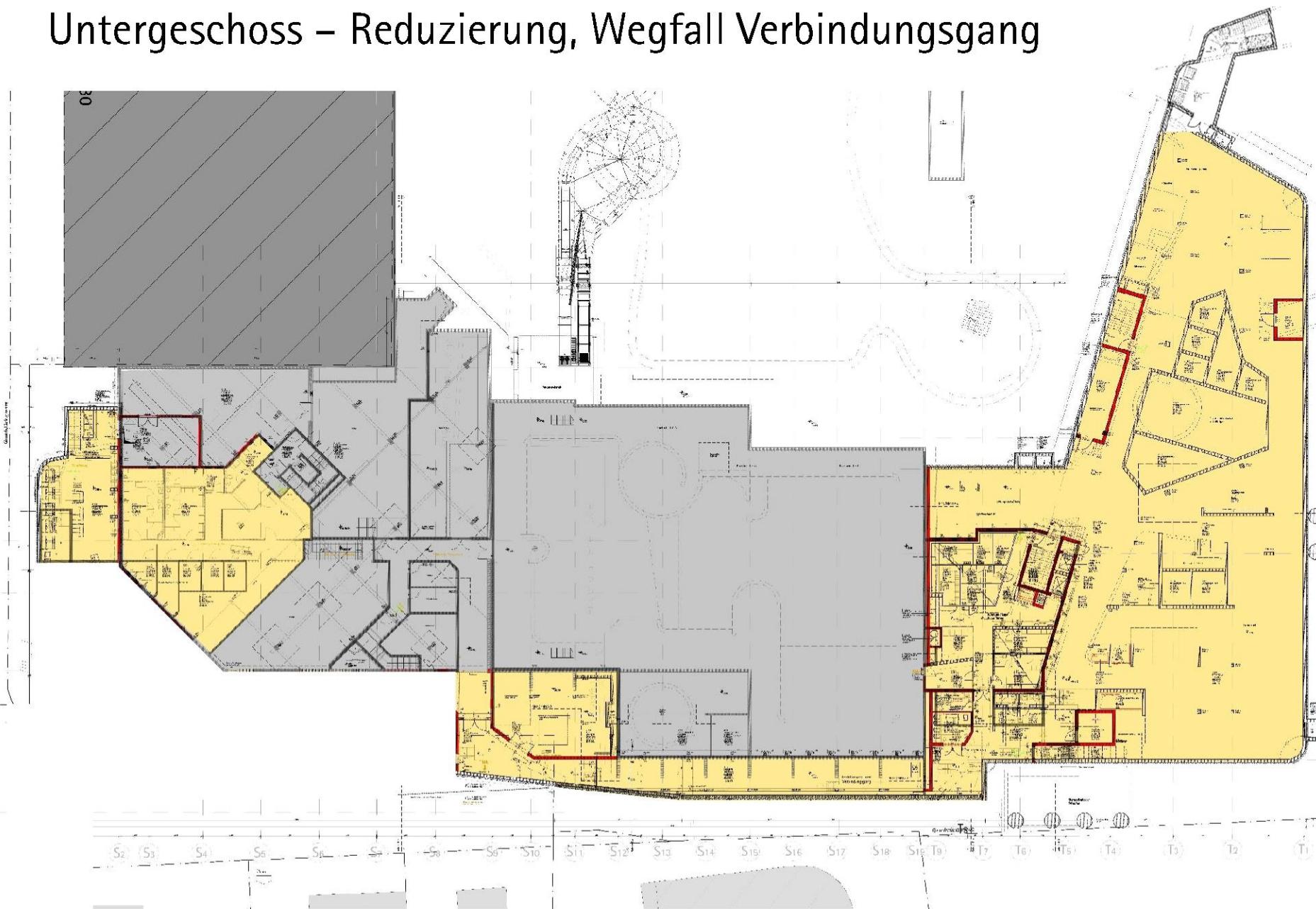
Grundriss UG | Planung - Anlieferung

Untergeschoss

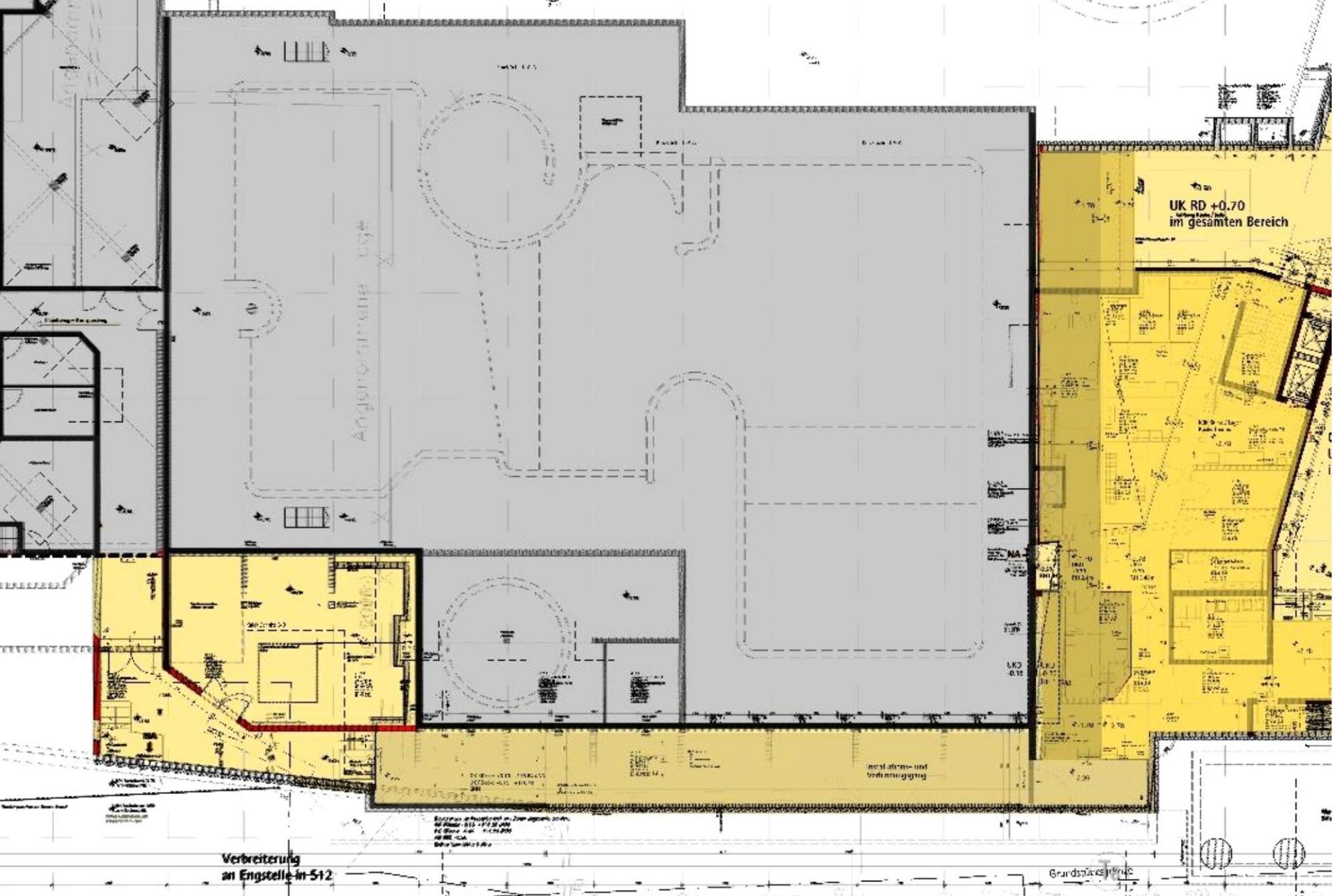
- Verkleinerung
- Anheben Verbindungsgang

Einsparpotential 2.410.000 €

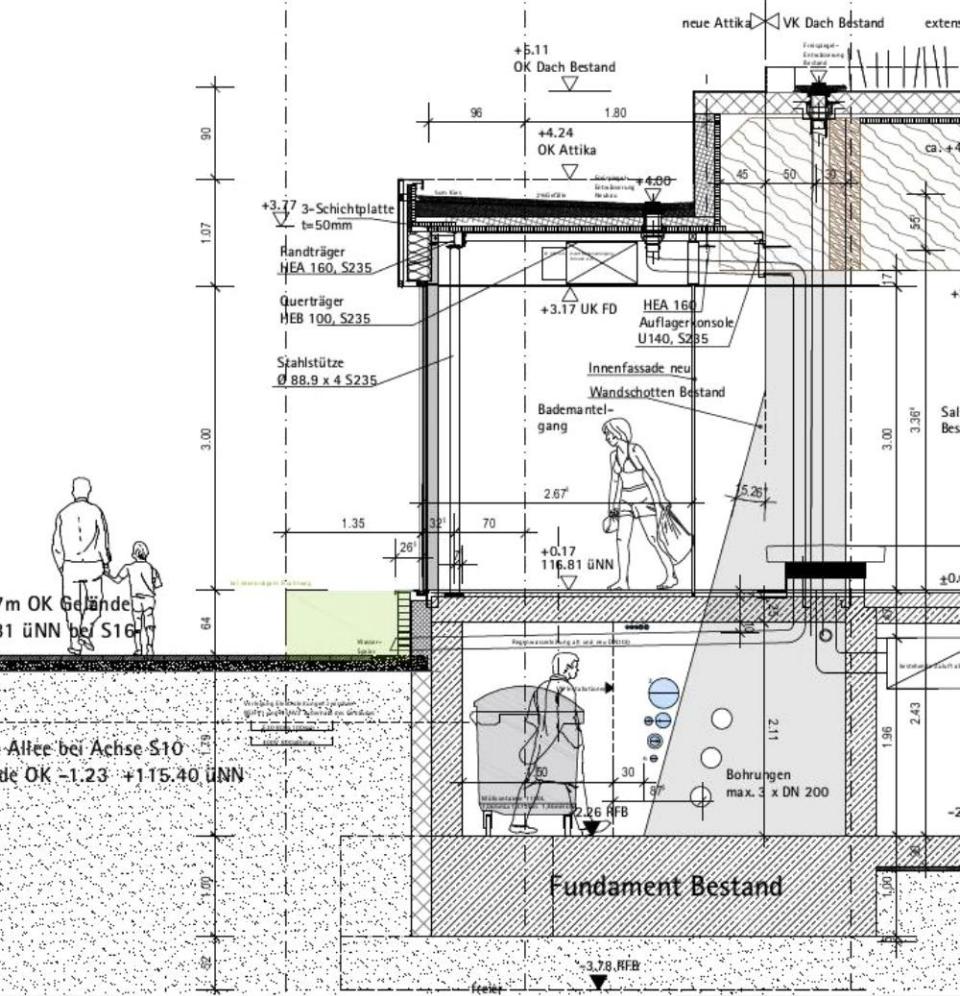
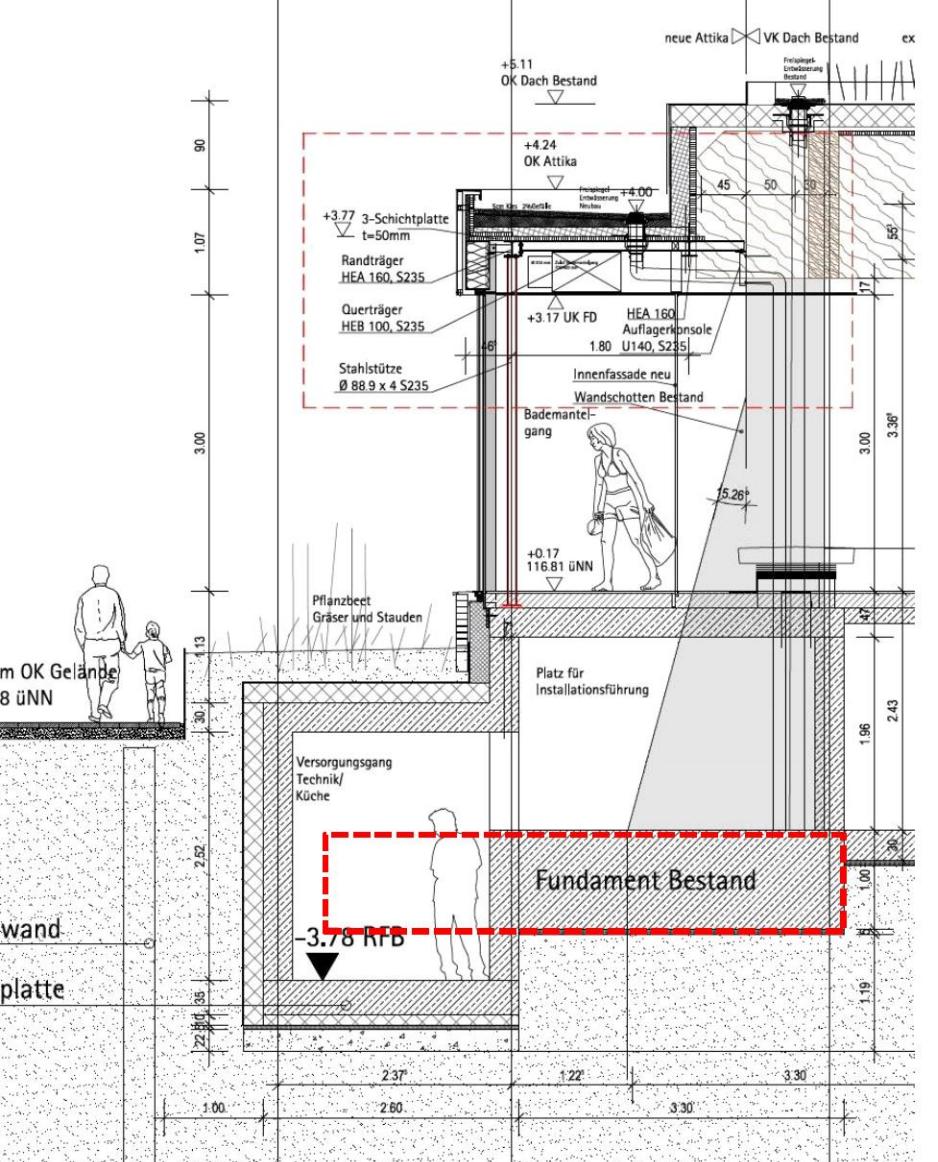
Untergeschoß – Reduzierung, Wegfall Verbindungsgang



Grundriss UG | Umplanung

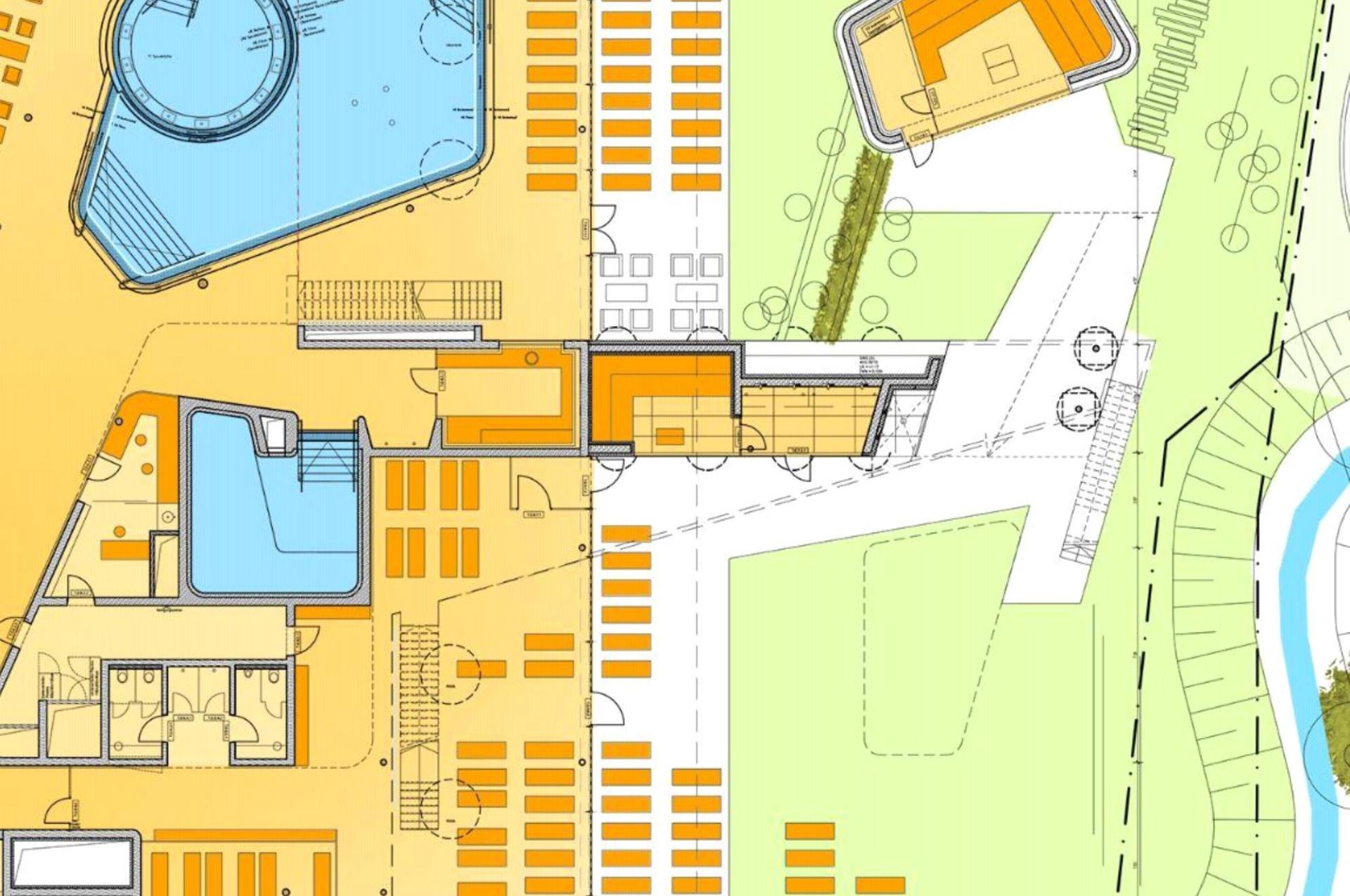


Grundriss UG | Anheben Verbindungsgang

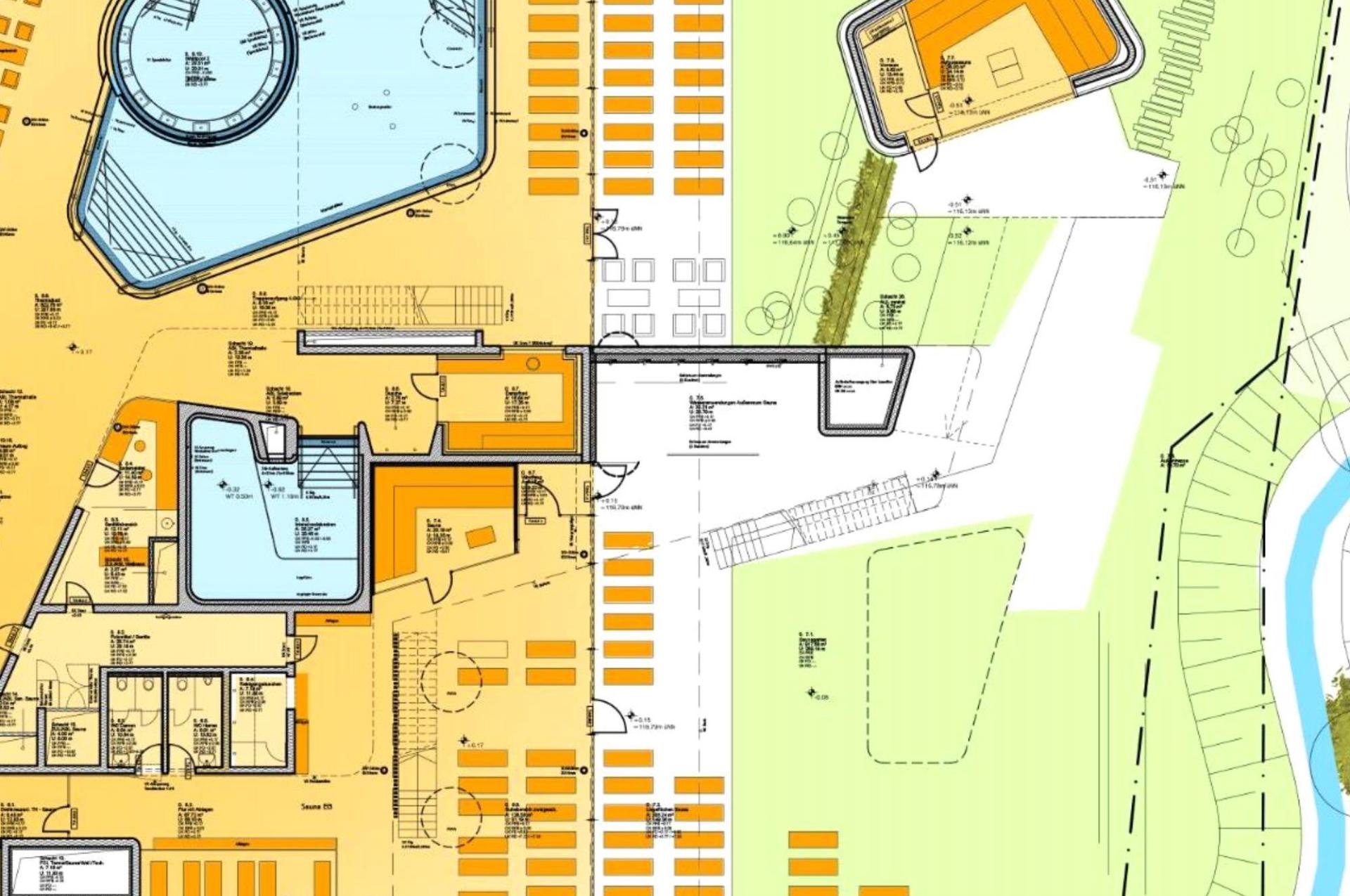


Grundriss UG | Anheben Verbindungsgang

Verkleinerung Saunasteg



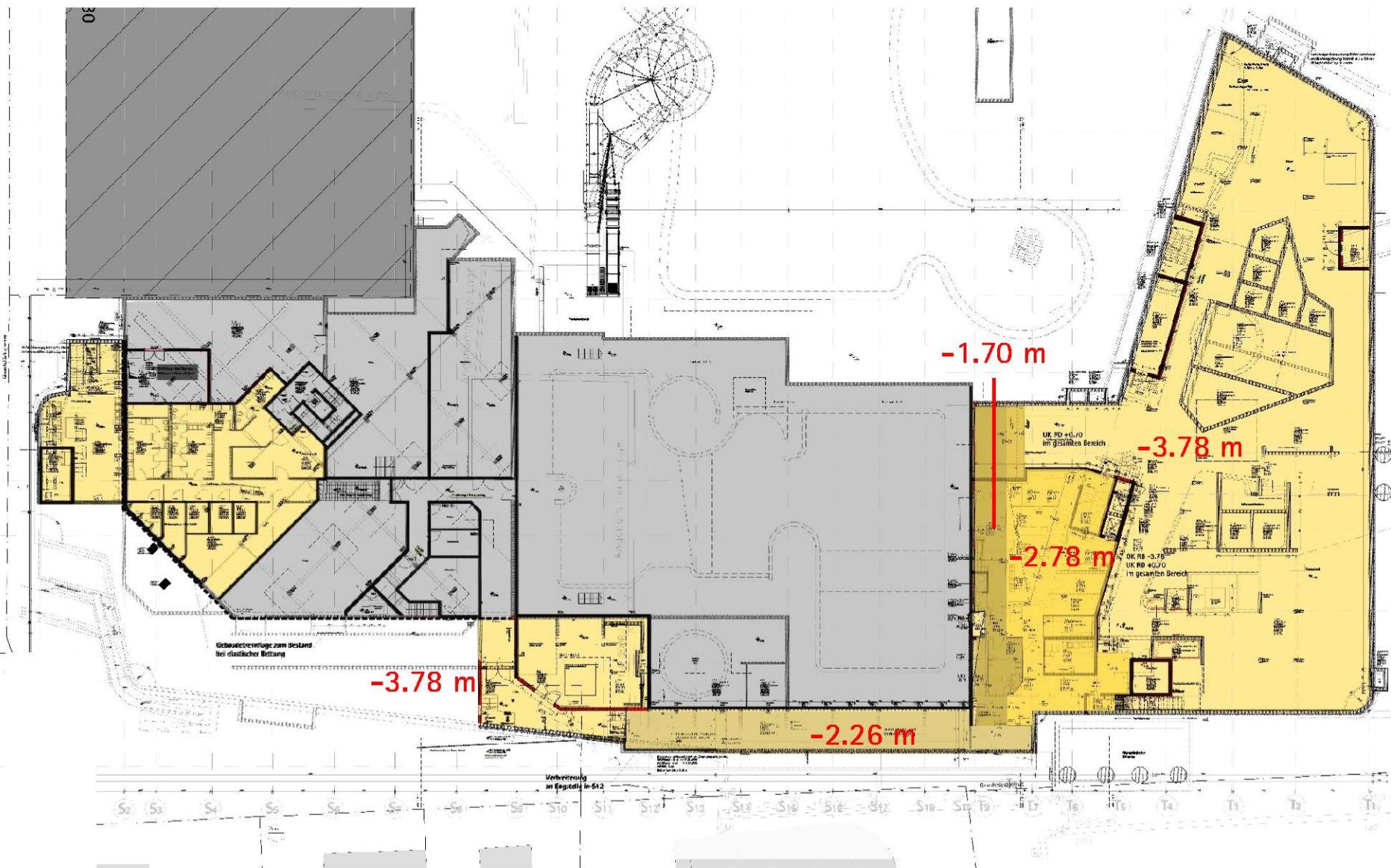
Grundriss EG I Ursprungsvariante

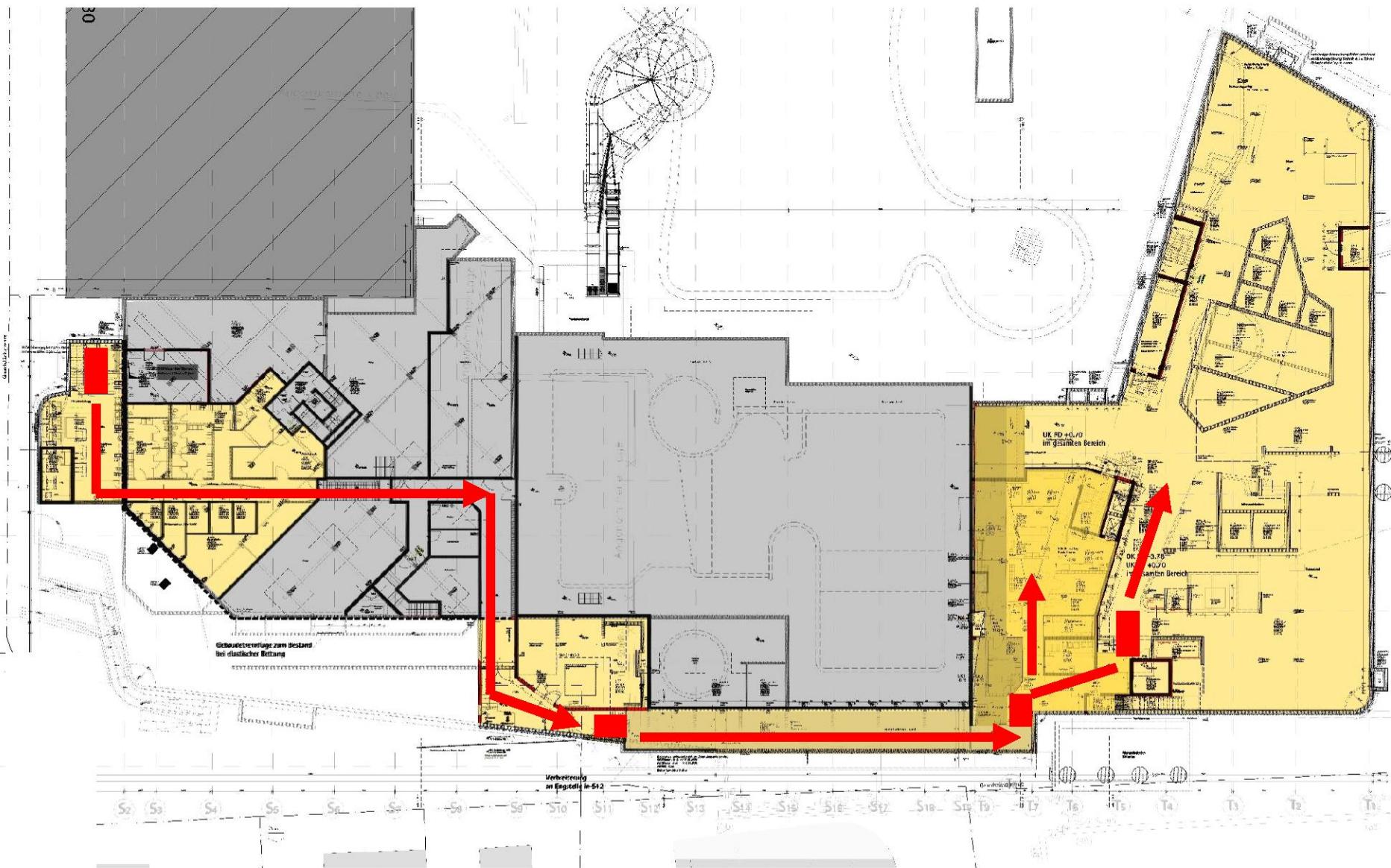


Grundriss EG Umplanung

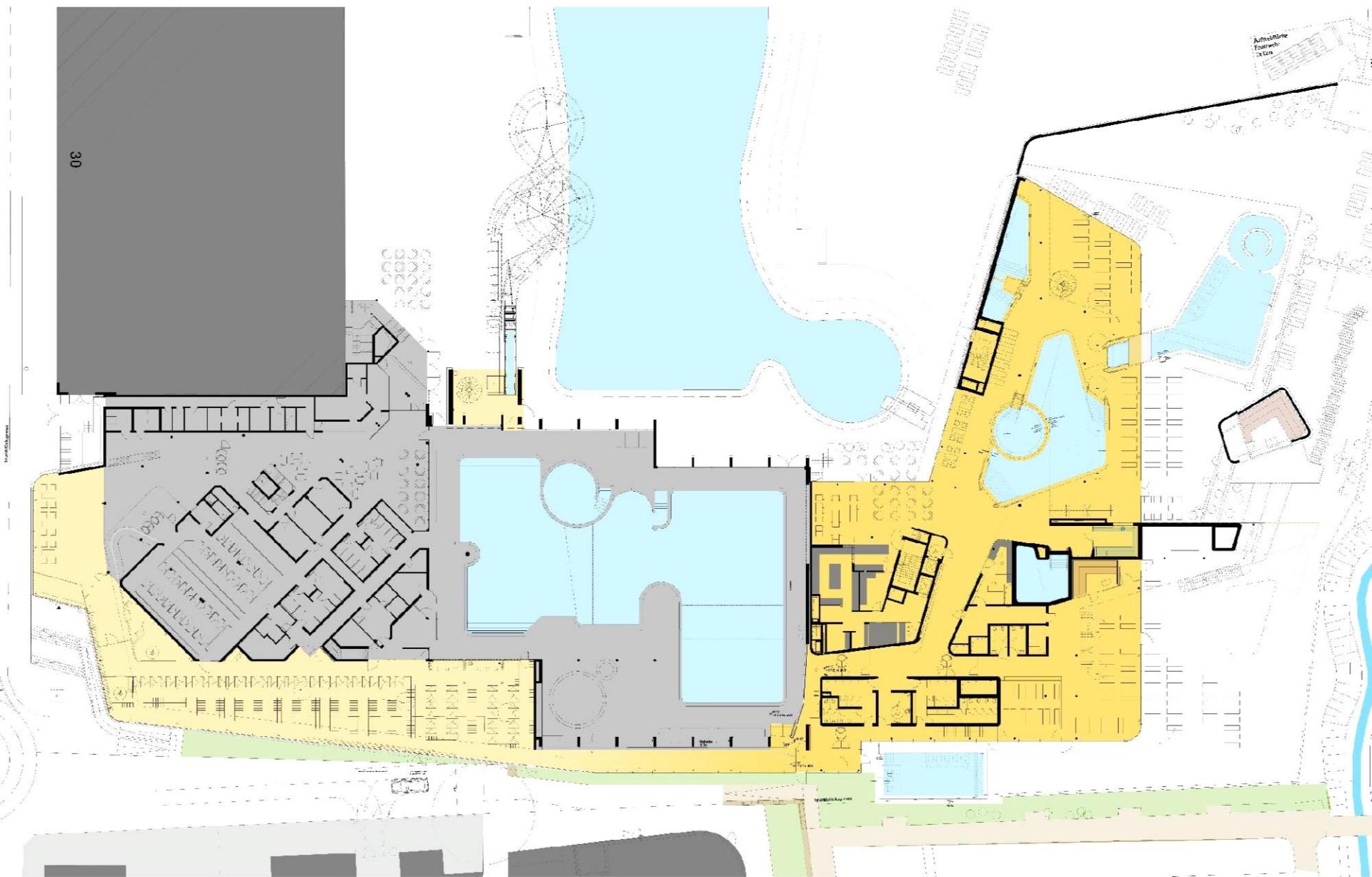
Anheben Therme um 1 m

Einsparpotential 660.000 €

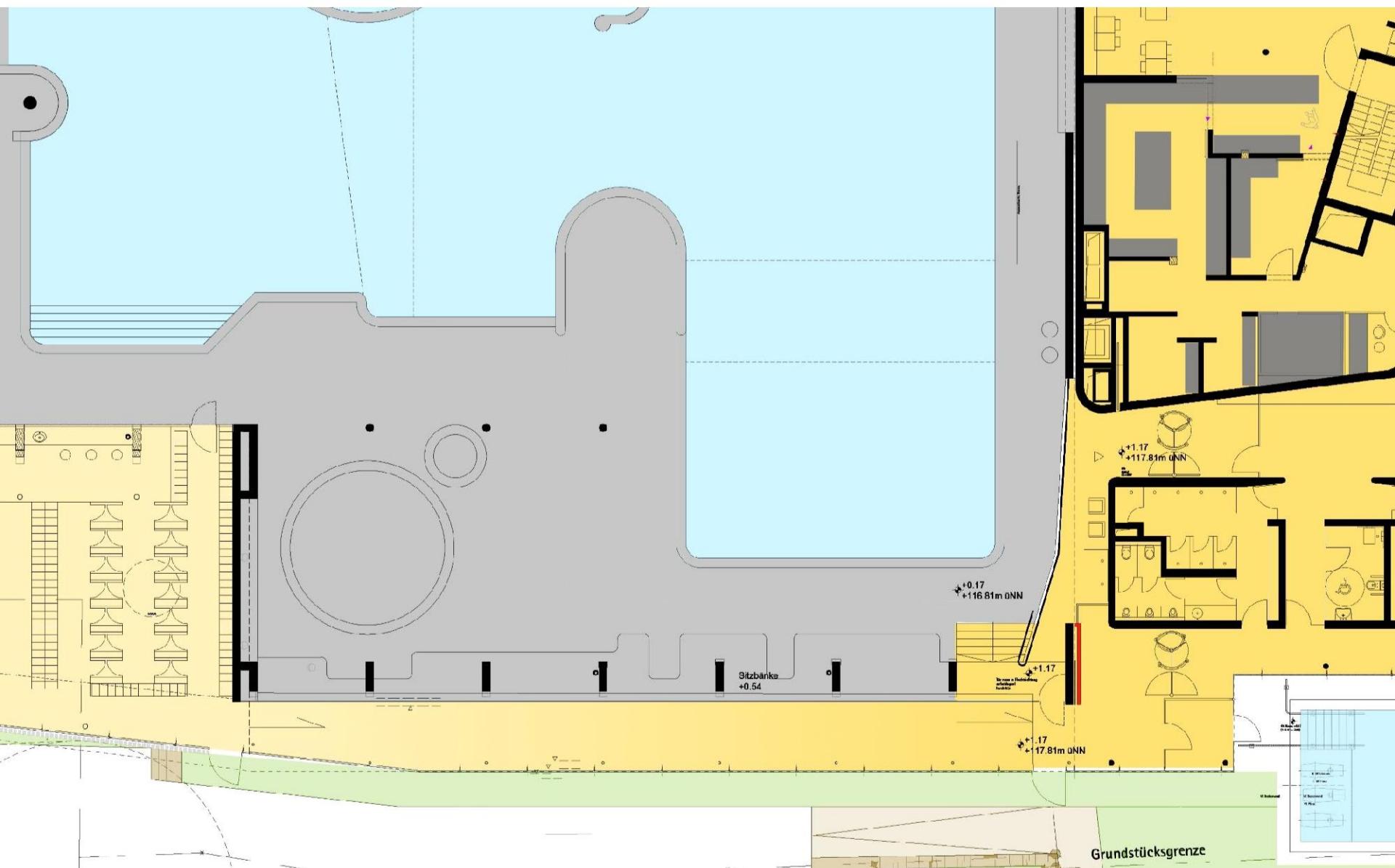




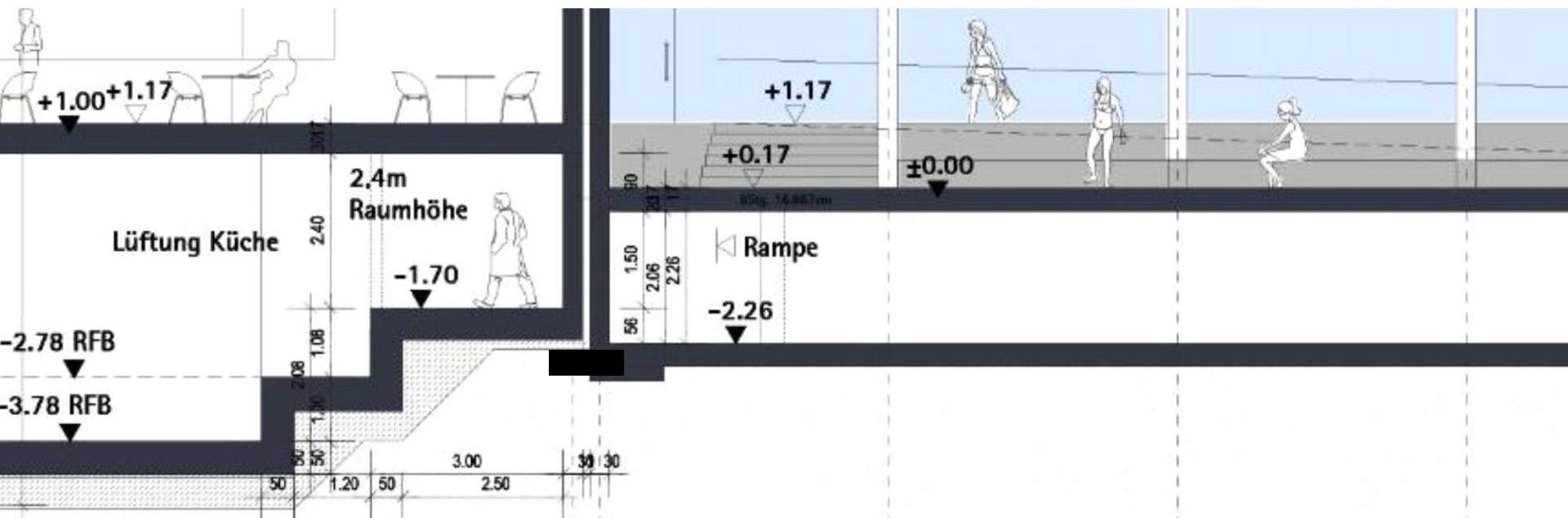
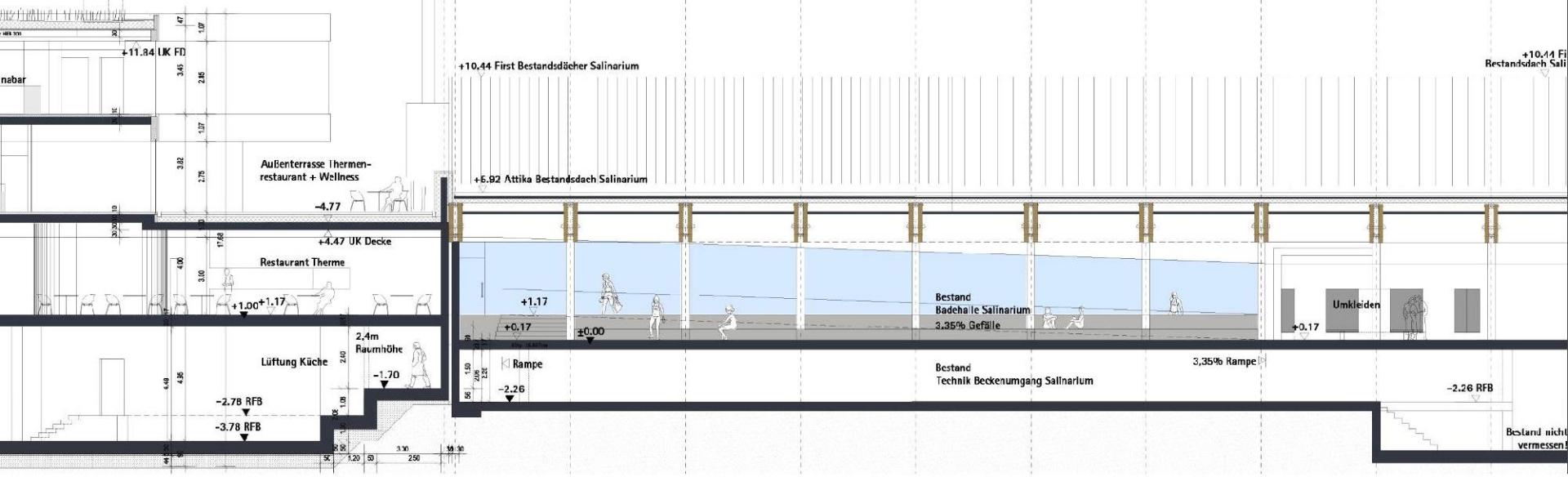
Grundriss UG | Umplanung – Anheben +1 m – Anlieferung



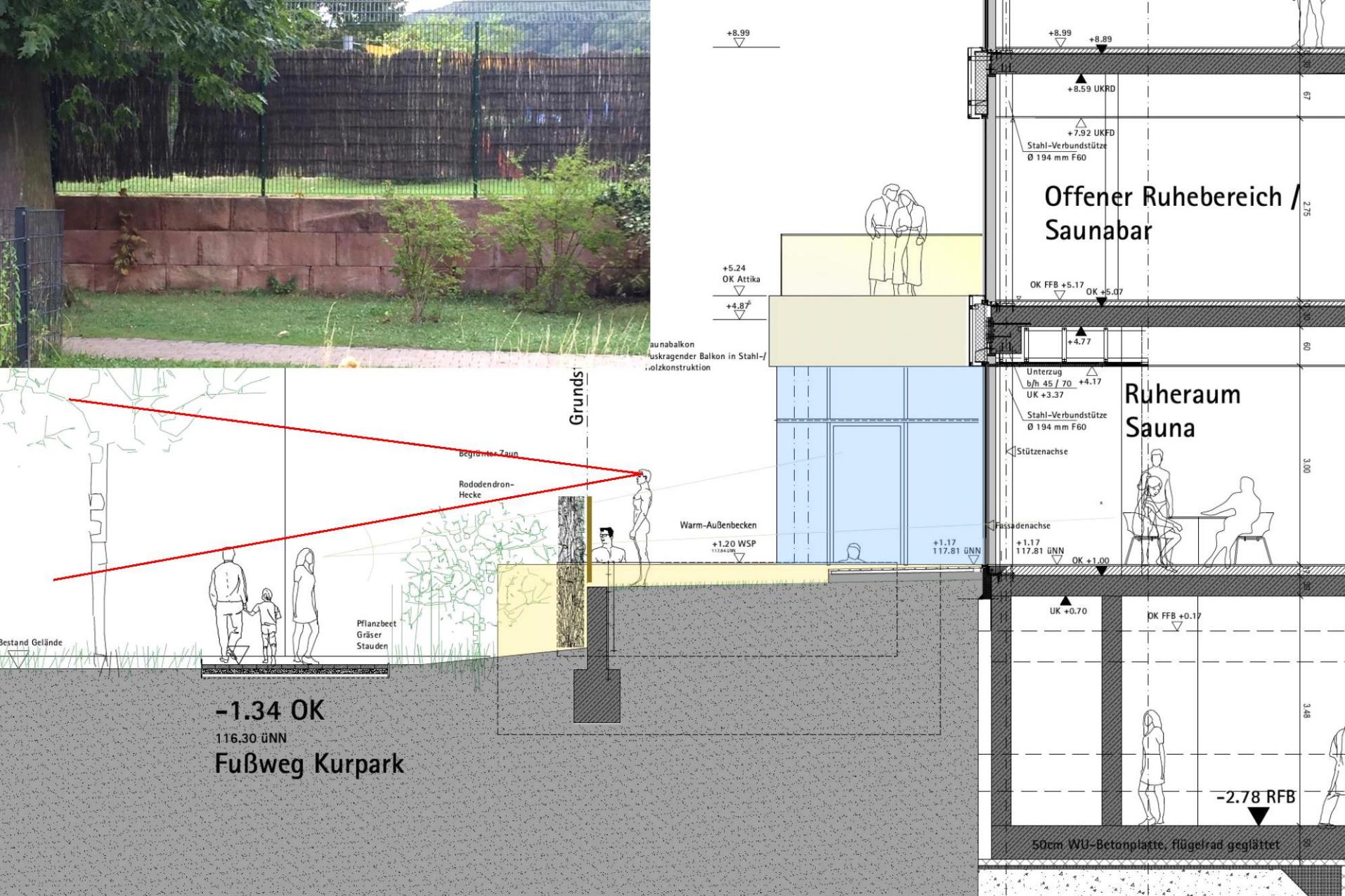
Grundriss EG | Umplanung – Anheben +1 m



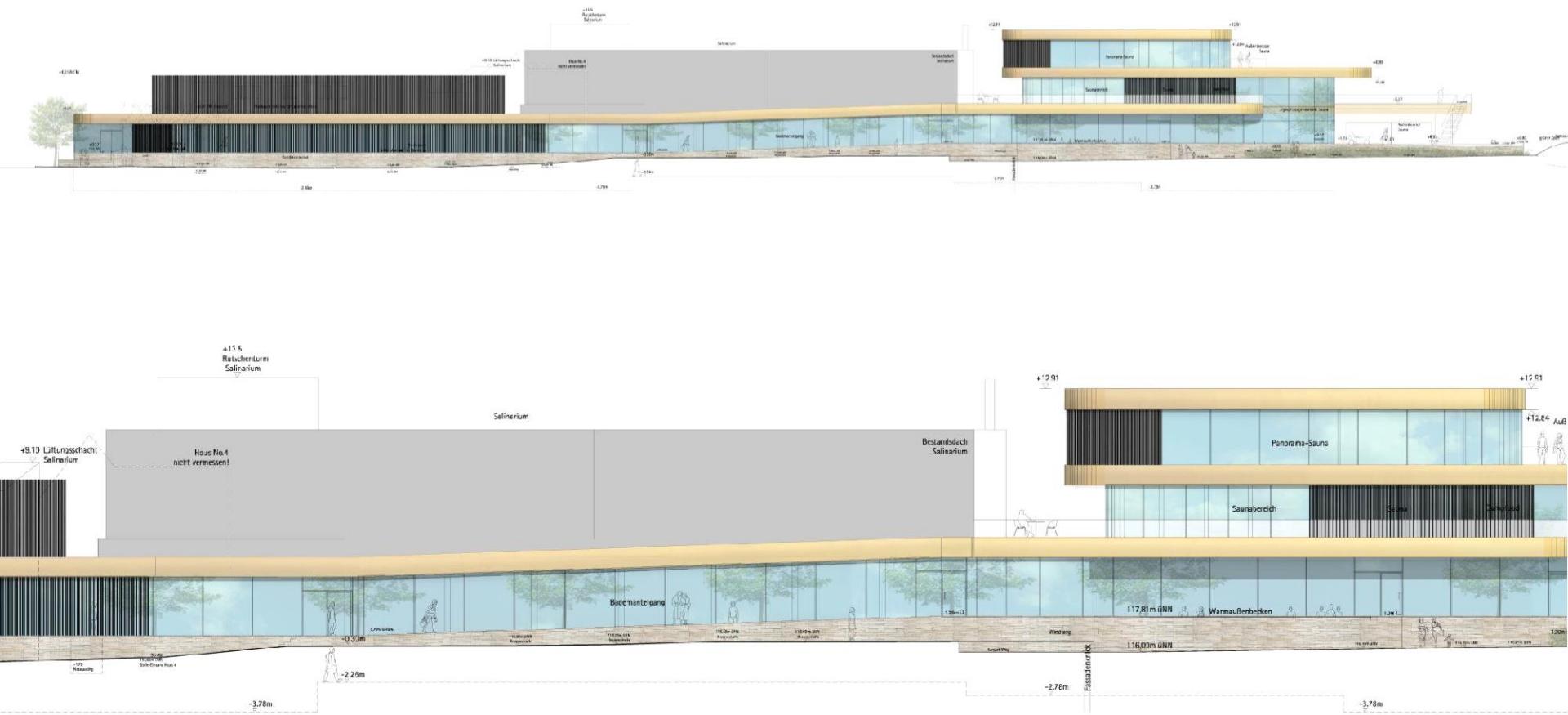
Grundriss EG | Umplanung – Anheben +1 m



Längsschnitt I Umplanung – Anheben +1 m



Schnitt Sauna - Kurpark | Umplanung – Anheben +1 m



Ansicht I Umplanung – Anheben +1 m

Aktueller Kosten- und Zeitrahmen

Peter Kistenmacher
Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH



Einsparpotenziale: - 3.880 T€

- 1. Veränderung UG** - 2.410 T€
 - Anpassung Verbindungsgang
 - Entfall/Verlegung Nebenräume UG
 - Anpassung Ausschreibung und Einheitspreise
- 2. Anhebung Therme um 1 Meter** - 660 T€
- 3. Veränderung Gebäude ohne Qualitätsverlust für Gäste** - 430 T€
 - Verkleinerung Saunasteg, Kleinere Dachterrasse
 - Galerietreppen Beton statt Stahl,
Sichtbeton auf Nordseite
 - Massenänderung



Einsparpotenziale: - 3.880 T€

- 4. Einsparung Möbel und Technik - 140 T€**
 - Entfall Speiseaufzug, Geräteoptimierung Küche
 - Wiederverwendung vorhandener Technik
- 5. Einsparung nachrüstbarer Erlebnis-Elemente - 120 T€**
 - Entfall Dach-Sauna-Bar
 - Entfall Bachlauf Saunagarten
- 6. Einsparung Oberflächenqualitäten Umkleide - 120 T€**
 - Umkleidekabinen HPL statt Glas



Kostenrahmen

- **Juni 2020 mit Submissionsergebnis:** **37,1 Mio €**
 - ohne Puffer
- **Stadtrat 30. Juni: Ziel Umplanung** **< 35,0 Mio €**
 - inkl. Puffer Baukostensteigerung 1 Mio €
 - zzgl. Puffer Unvorhergesehenes
- **Stadtrat 1. Sep: Ergebnis Umplanung** **34,3 Mio €**
 - inkl. Puffer Baukostensteigerung 1 Mio €
 - zzgl. Puffer Unvorhergesehenes 2 Mio €

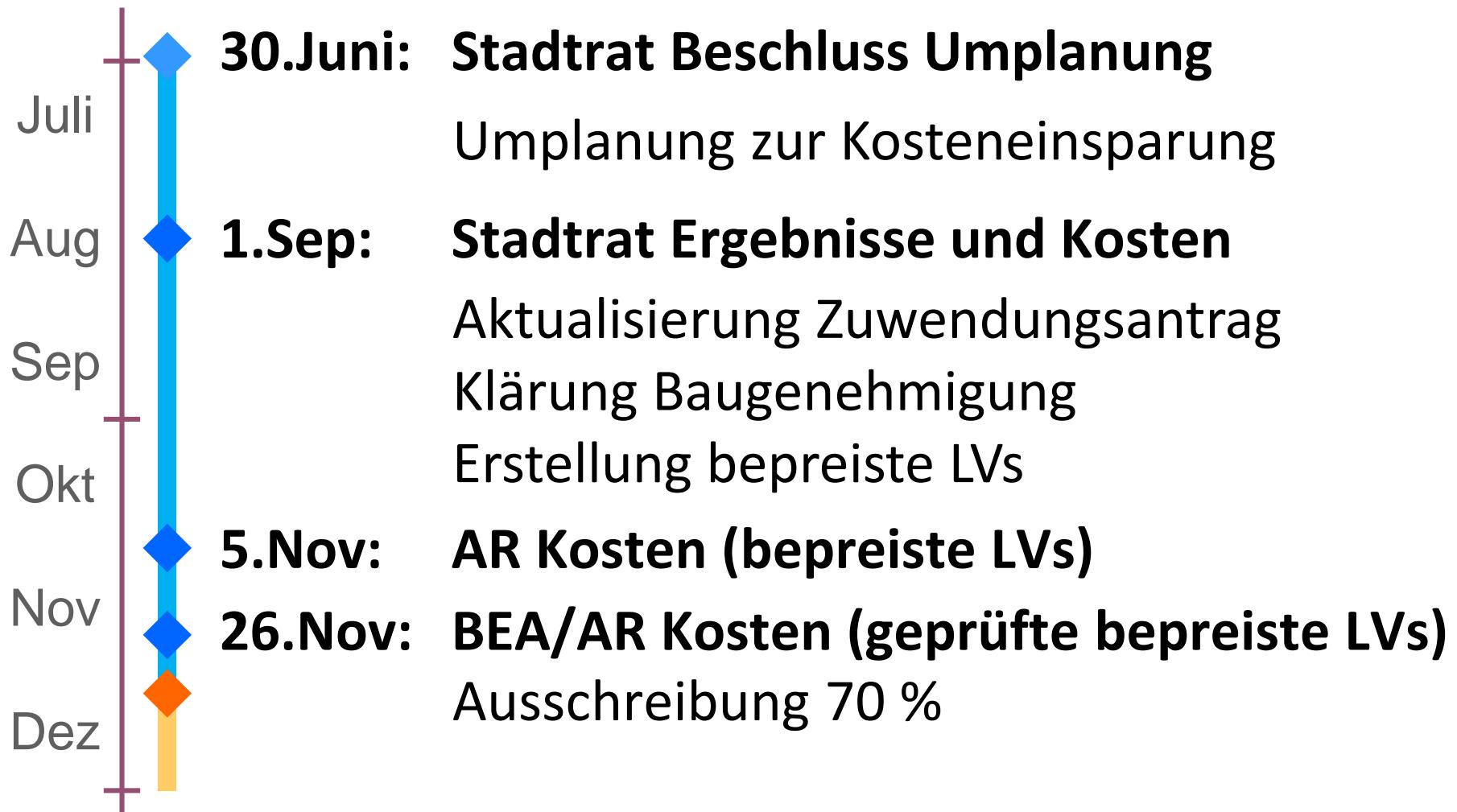


Ausschreibung

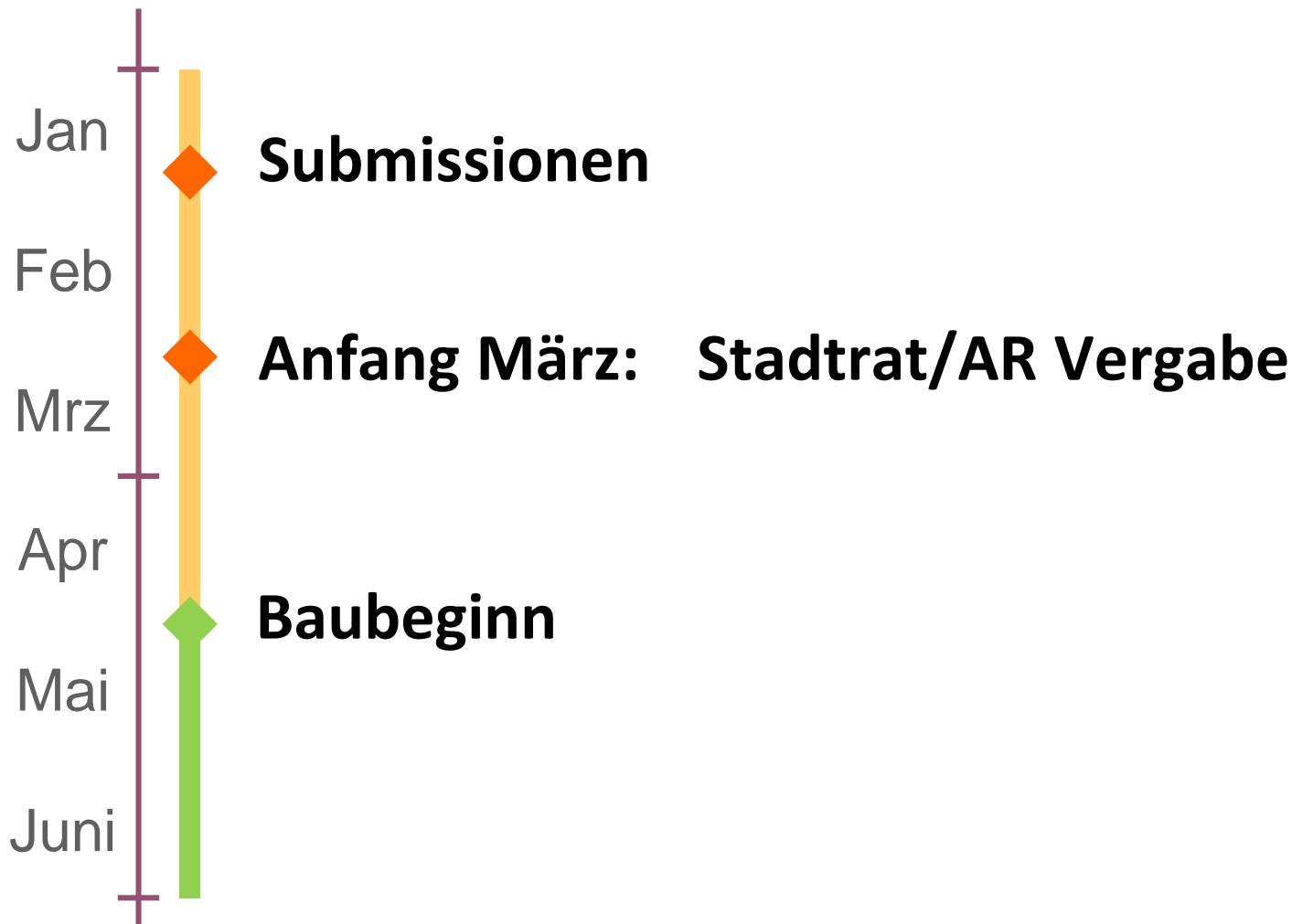
- ab Mitte November 2020 schrittweise
- ca. 19 Mio €, ca. 70 % Baukosten
 - Abbruch, Baustelle, Tiefbau, Rohbau
 - Dach, Stahlbau, Fenster, Holzbau, Estrich, Fliesen
 - Wassertechnik, Sanitär, Heizung, Lüftung, Elektro
- Ende Januar 2021: Submission (aller Gewerke)
 - Prüfung der Submissions-Ergebnisse
- Anfang März 2021: Vergabe
- April/Mai 2021: Baubeginn (Abriss)



Zeitplan 2020



Zeitplan 2021



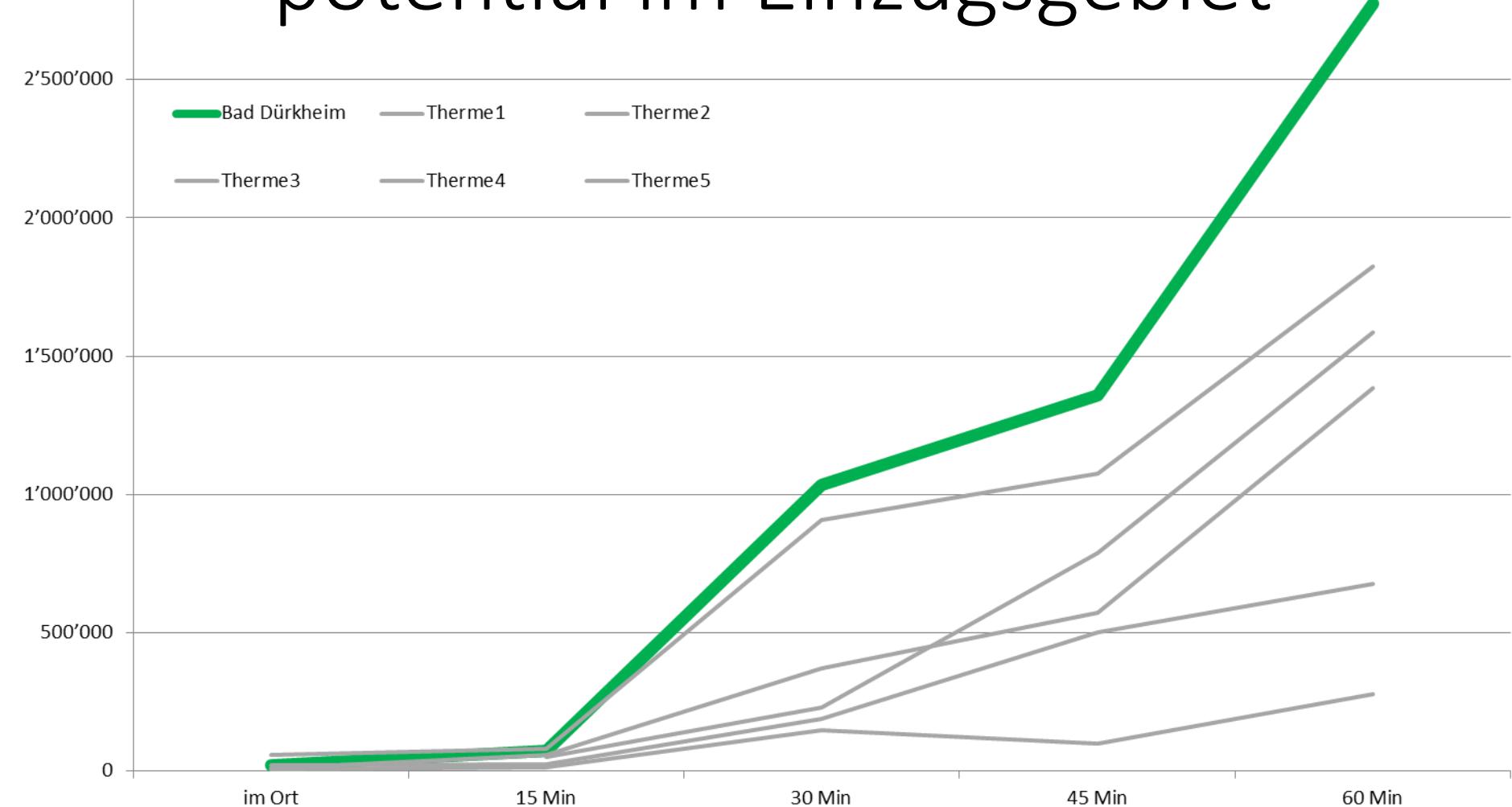
Wirtschaftlichkeit und wirtschaftliche Effekte

Stefan Studer

Kannewischer Management AG

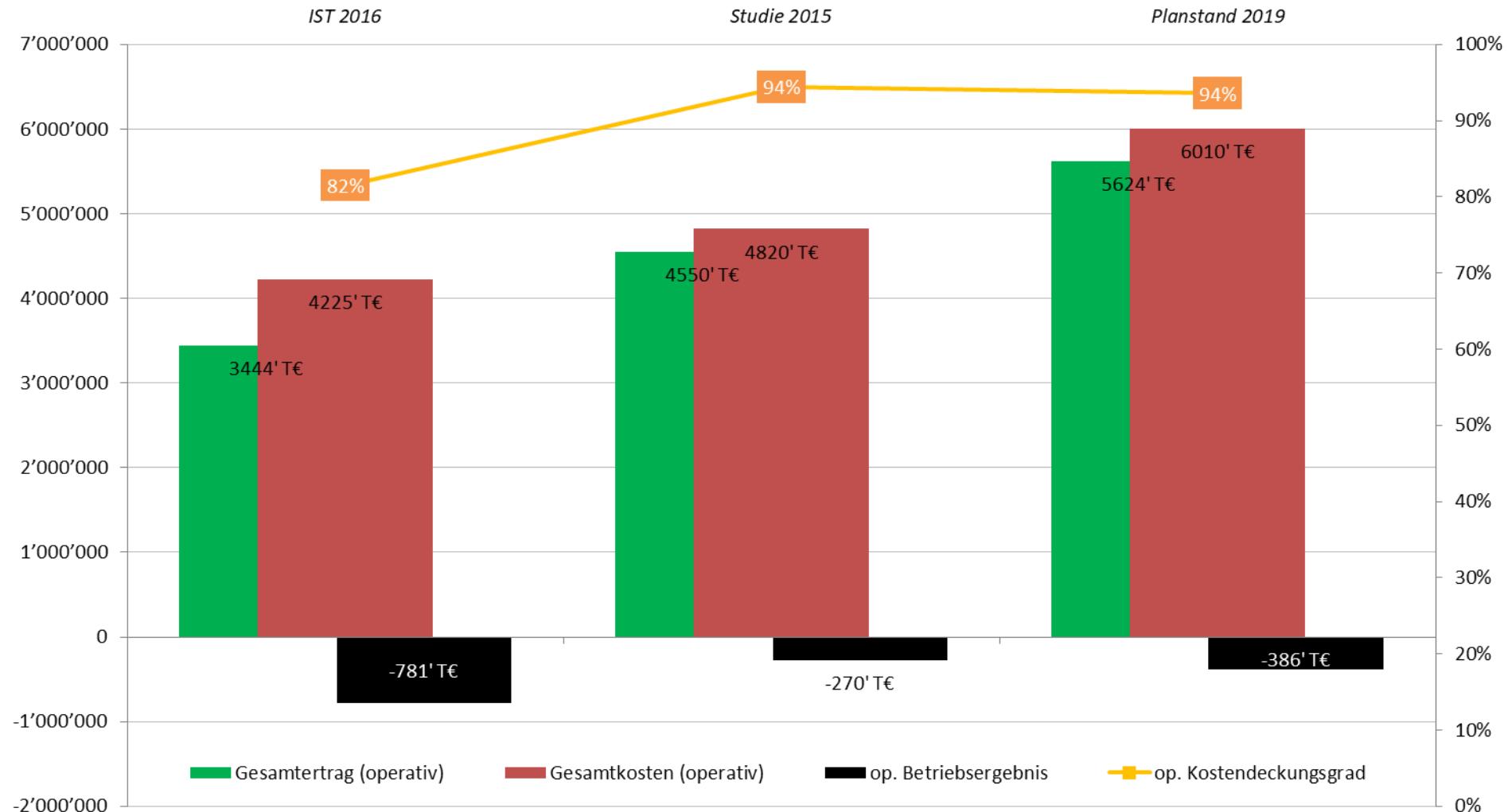


Hervorragendes Einwohnerpotential im Einzugsgebiet



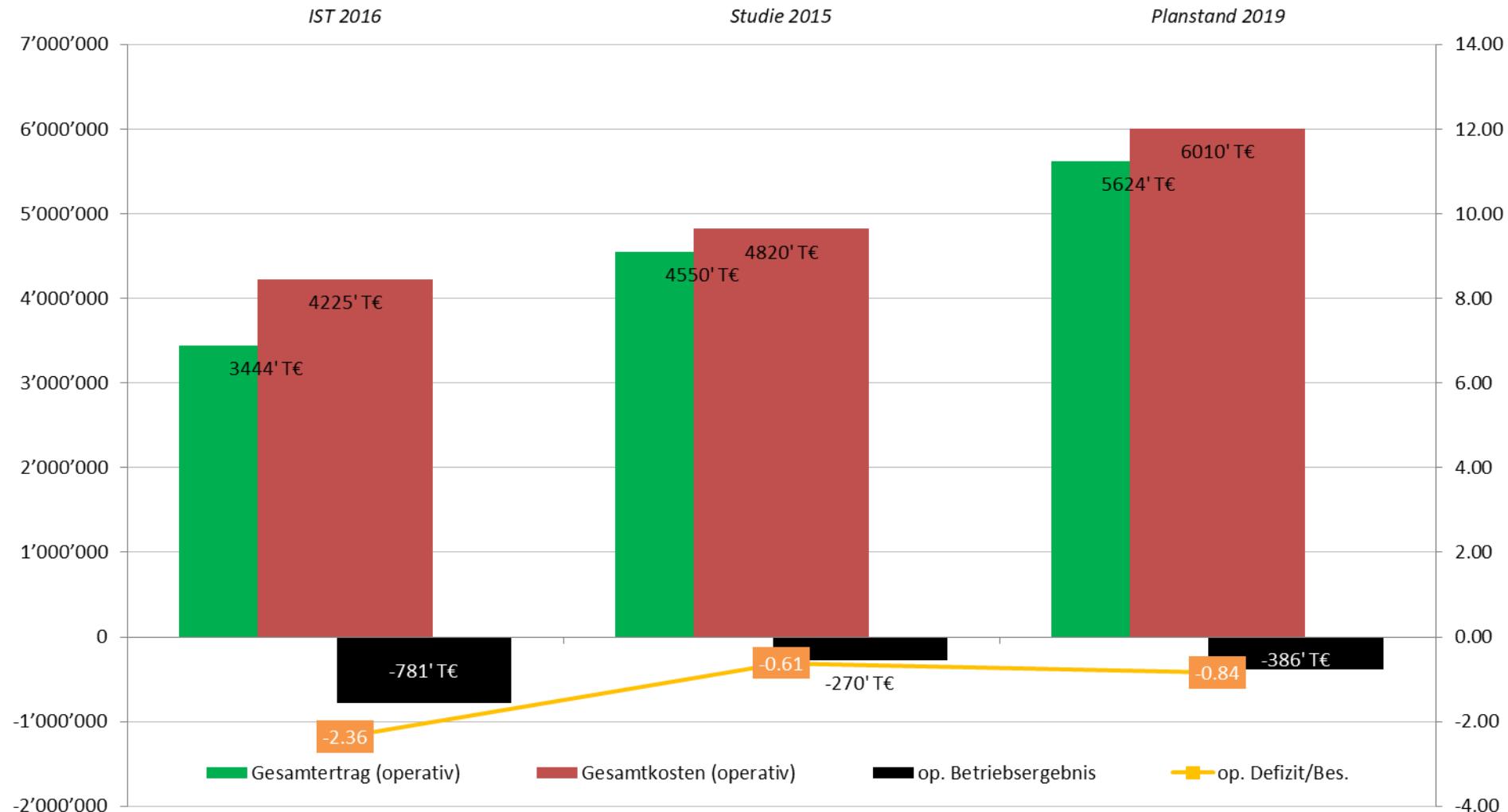
Wirtschaftlichkeit

(operatives Betriebsergebnis; ohne Abschreibungen, Zinsen etc.)

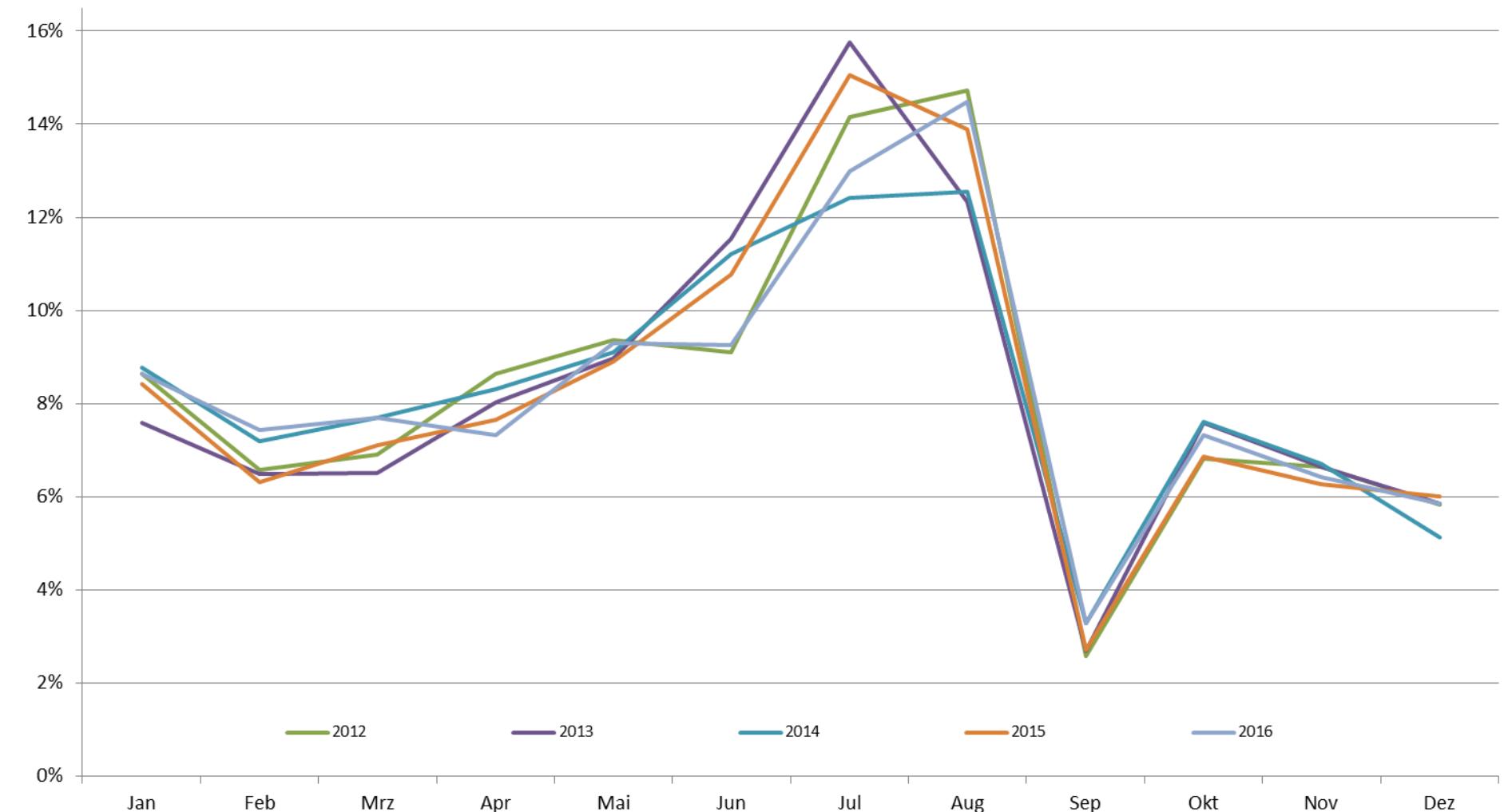


Wirtschaftlichkeit

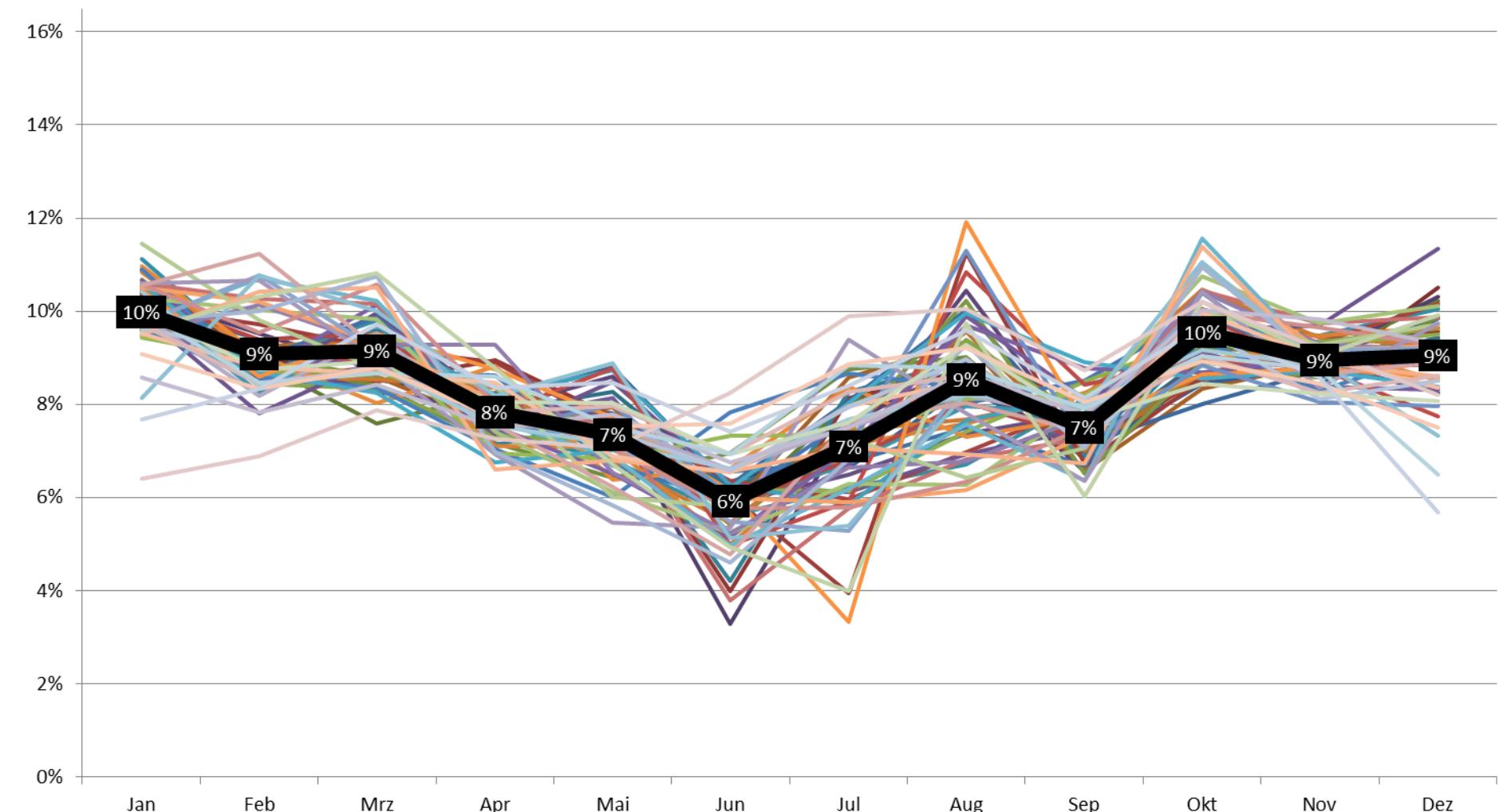
(operatives Betriebsergebnis; ohne Abschreibungen, Zinsen etc.)



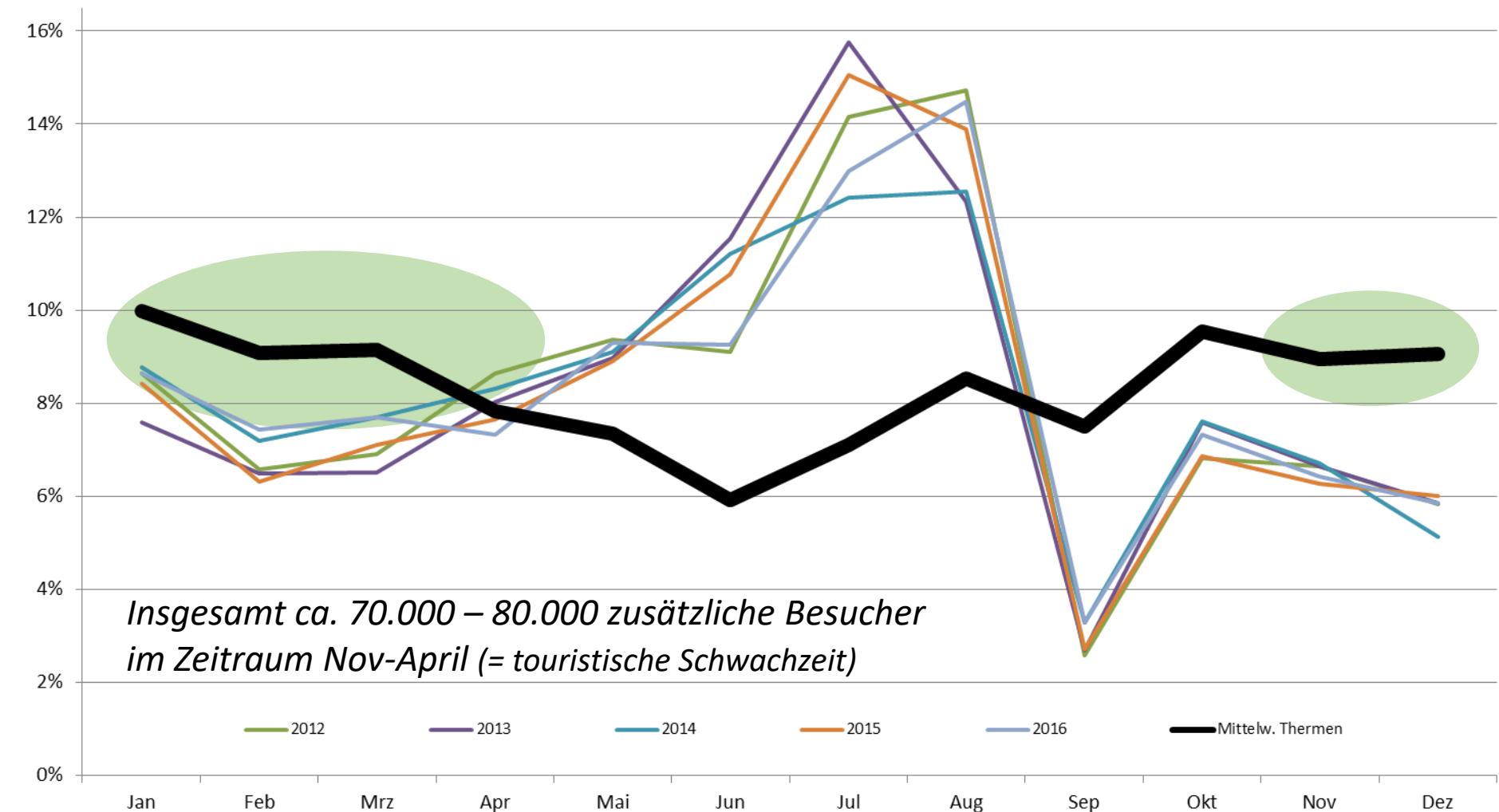
Besucheraufkommen Salinarium



Besucheraufkommen Thermen



Komplementäre Auslastung



Effekte Thermenerrichtung

Spreewald Therme (Eröffnung 2005)

- Parallel zu Therme haben andere Eigentümer weitere Investitionen in der Höhe von 20 Mio. Euro getätigt.
- Übernachtungszahlen haben sich innerhalb 10 Jahren nach Thermeneröffnung verdoppelt (von 300.000 auf 600.000).



Effekte Thermenerrichtung

Emser Therme (Eröffnung 2012)

- Steigerung Gästeankünfte im Übernachtungstourismus um ca. 15% (in 6 Jahren; angenommene Schrumpfung im Klinikbereich *nicht* herausgerechnet)
- Investitionen in die Hotelinfrastruktur im Umfeld der Therme. Thermenhotel im Bau



Effekte Thermenerrichtung

Bad Bergzabern Südpfalz-Therme (Wiedereröffnung 2006)

- 180.000 Besucher im Bad.
- Steigerung Gästeankünfte in der «Nebensaison»
- Schwarze Zahlen im Betrieb



Beschluss zum weiteren Vorgehen

Christoph Glogger
Stadt Bad Dürkheim



BETREFF

Neubau Therme - Erweiterung Salinarium
hier: Umplanung und weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat befürwortet die vorgestellten Umplanungen und nimmt die prognostizierten wirtschaftlichen Auswirkungen zur Kenntnis. Er beauftragt Verwaltung und Stadtwerke, auf dieser Grundlage die Ausschreibungen für die neue Therme vorzubereiten und durchzuführen, soweit die bepreisten Leistungsverzeichnisse im aufgezeigten Rahmen bleiben.

Im Einzelnen wird festgehalten:

- Die Umplanungen mit einem Gesamt-Einsparpotenzial von 3,88 Mio Euro werden wie vorgestellt umgesetzt. Das Angebot, die Qualität der Oberflächen und damit insgesamt der Erlebniswert im Thermen- und Saunenbereich bleiben in vollem Umfang erhalten.
- Insbesondere wird die Anlieferung zukünftig ausschließlich über den Wurstmarktplatz und den neuen Wirtschaftshof östlich des Eingangsbereich realisiert. Eine zweite Anlieferung im Südosten findet nicht statt.
- Die neue Kostenprognose inkl. Baupreisindex, also auf die jeweiligen Ausführungszeitpunkte hochgerechnet, liegt neu bei 34,34 Mio Euro. Dieser Wert ist die Referenz für die ausgepreisten Leistungsverzeichnisse vor der Ausschreibung, die spätestens Anfang November vorgelegt werden, um den Gesamt-Kostenrahmen zu überprüfen.
- Der Puffer für Unvorgesehenes (insbesondere höhere Ausschreibungsergebnisse) wird ab sofort gewerkeweise ermittelt und beträgt aktuell in Summe 1,93 Mio Euro.
- Die Submission der ersten vier Gewerkepakete im Umfang von ca. 19,1 Mio (entspricht ca. 70 Prozent der Bausumme) wird für Ende Januar vorgesehen. Die endgültige Entscheidung über den Baubeginn (im April/Mai 2021) erfolgt im Stadtrat und mit der Vergabe im Aufsichtsrat voraussichtlich Anfang März.

