

# 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

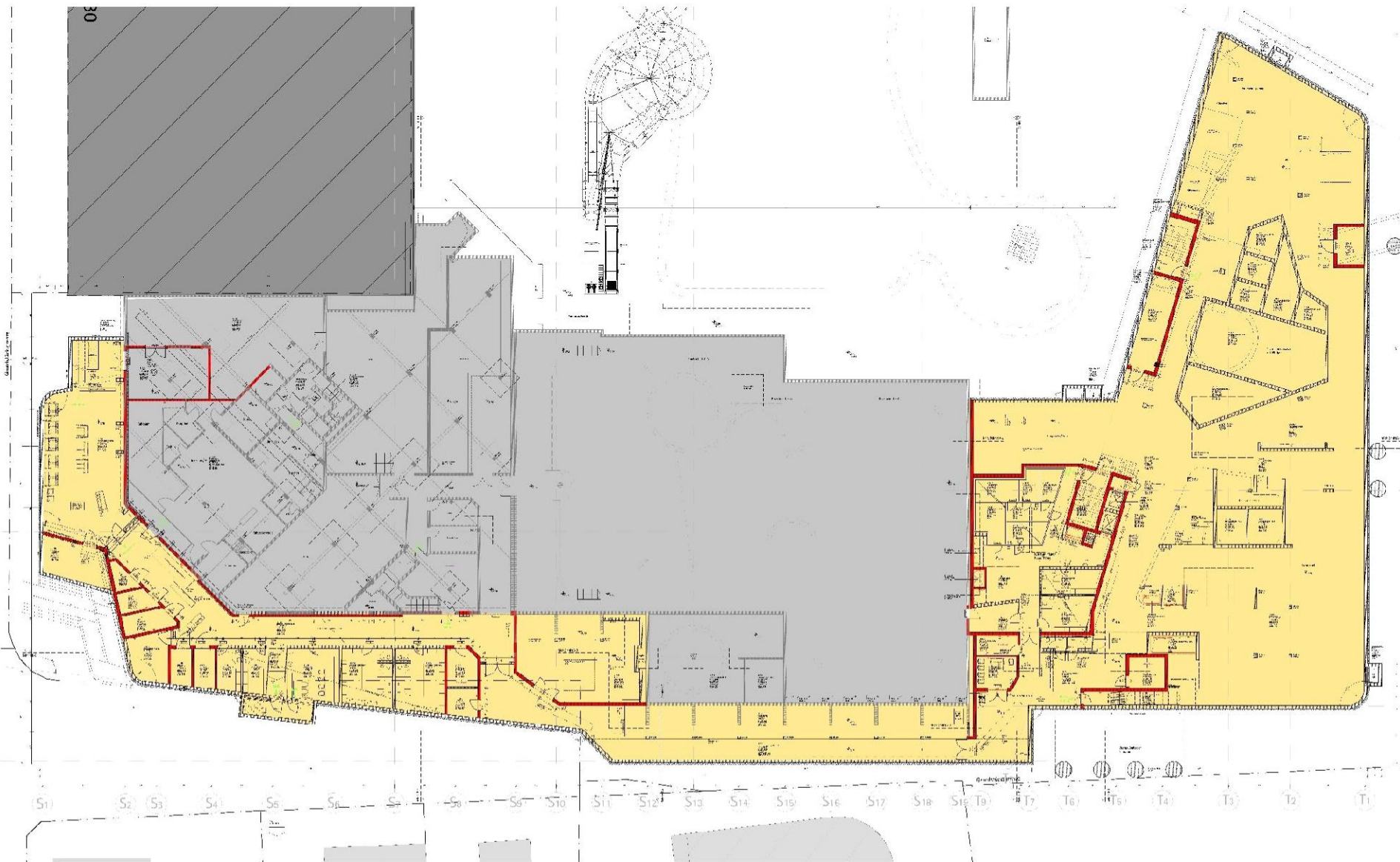
Stadtrat

## Planung – Kosten – Einsparpotential

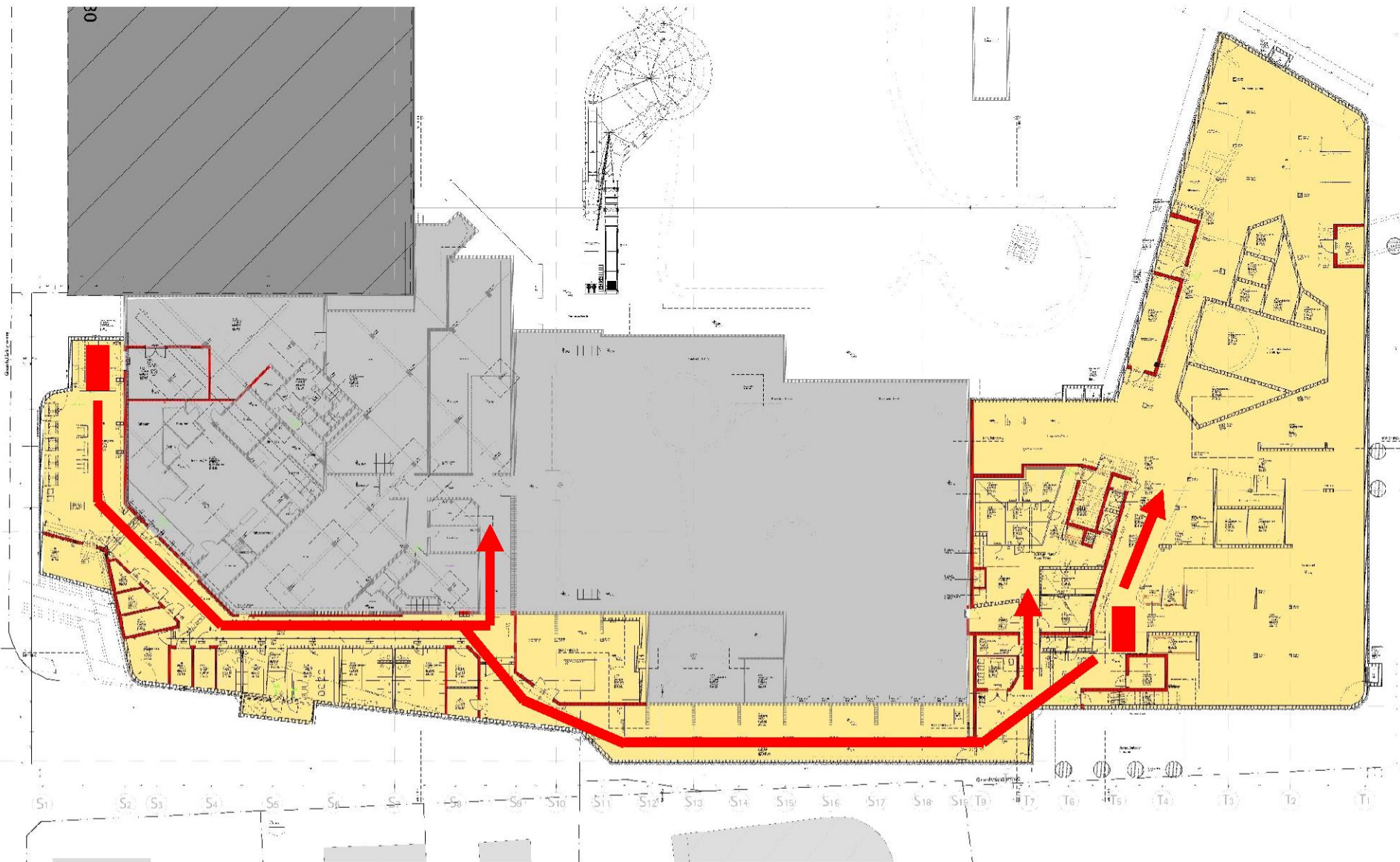


4<sub>a</sub>

# Untergeschoss - Ursprungsvariante







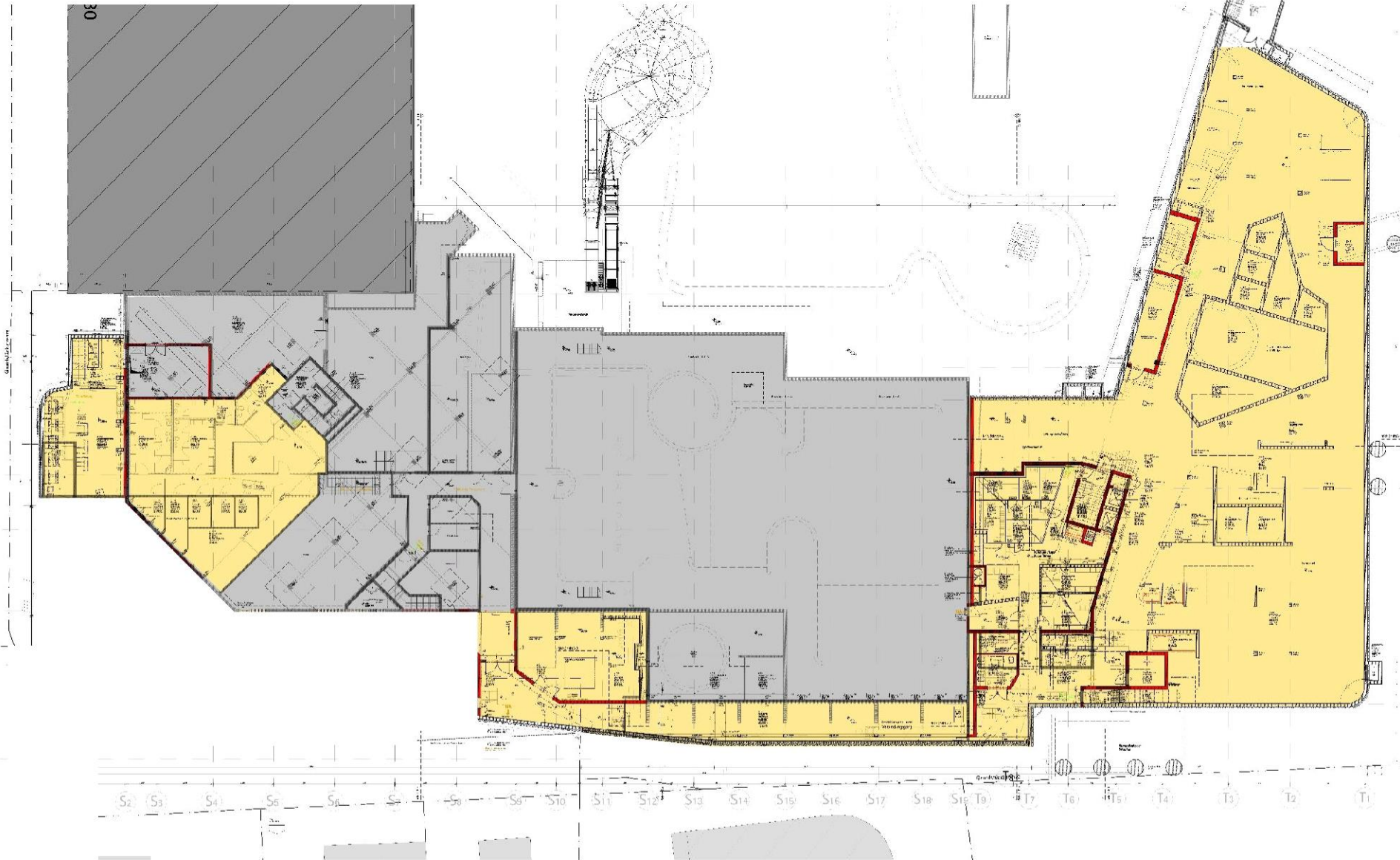


Untergeschoss

- Verkleinerung
- Anheben Verbindungsgang

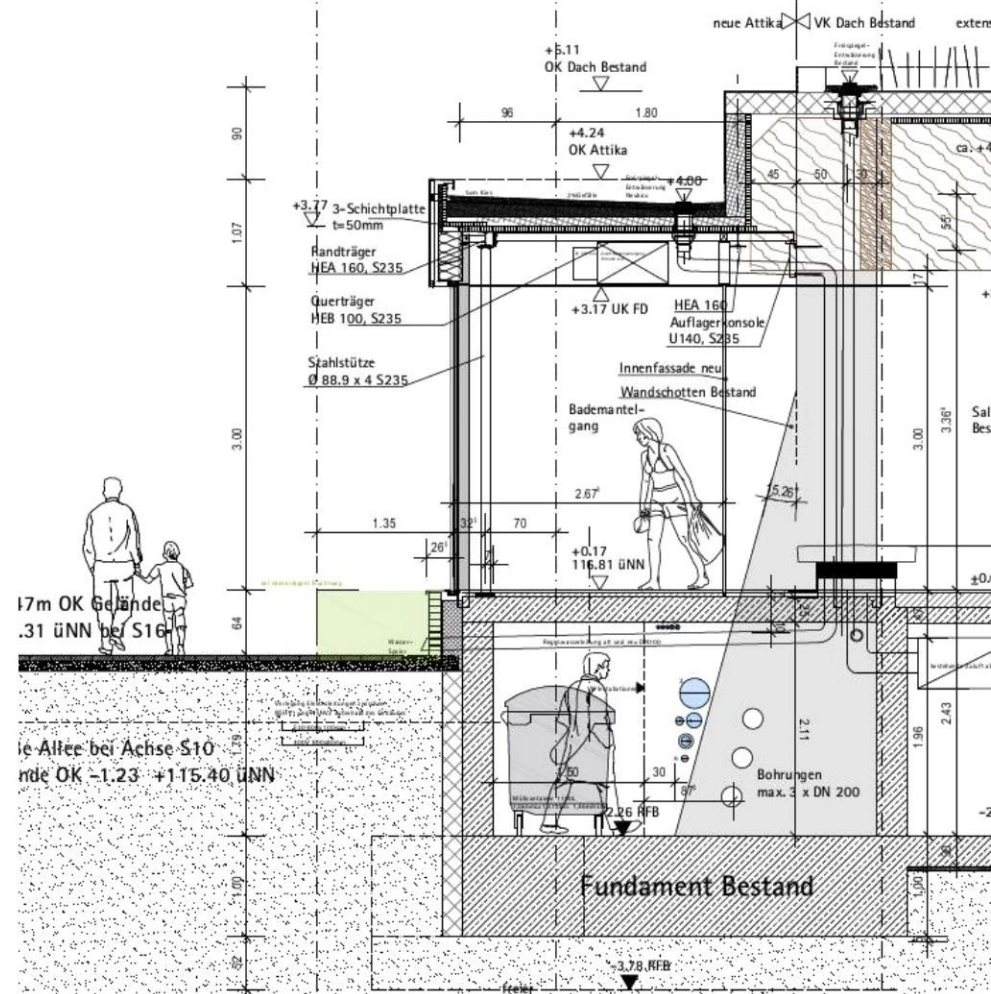
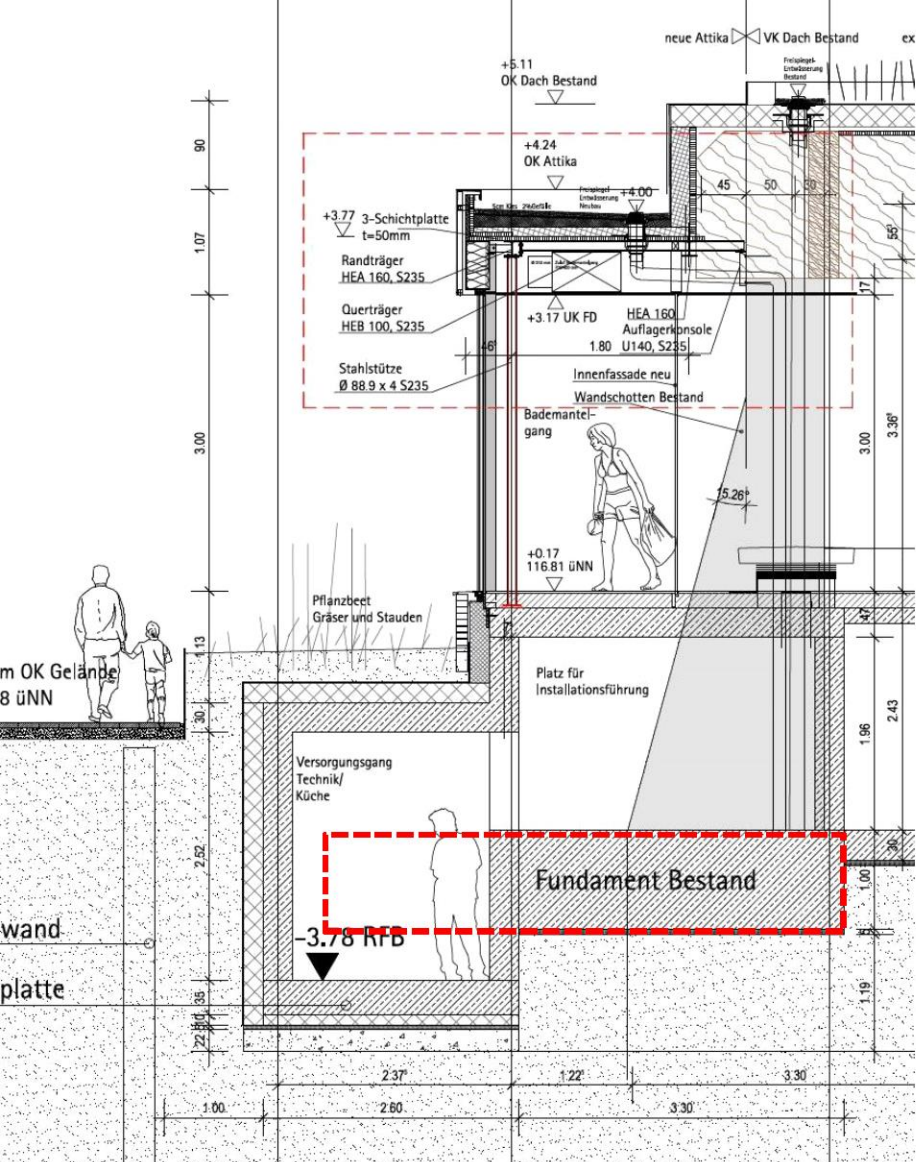
Einsparpotential 2.410.000 €

# Untergeschoss – Reduzierung, Wegfall Verbindungsgang



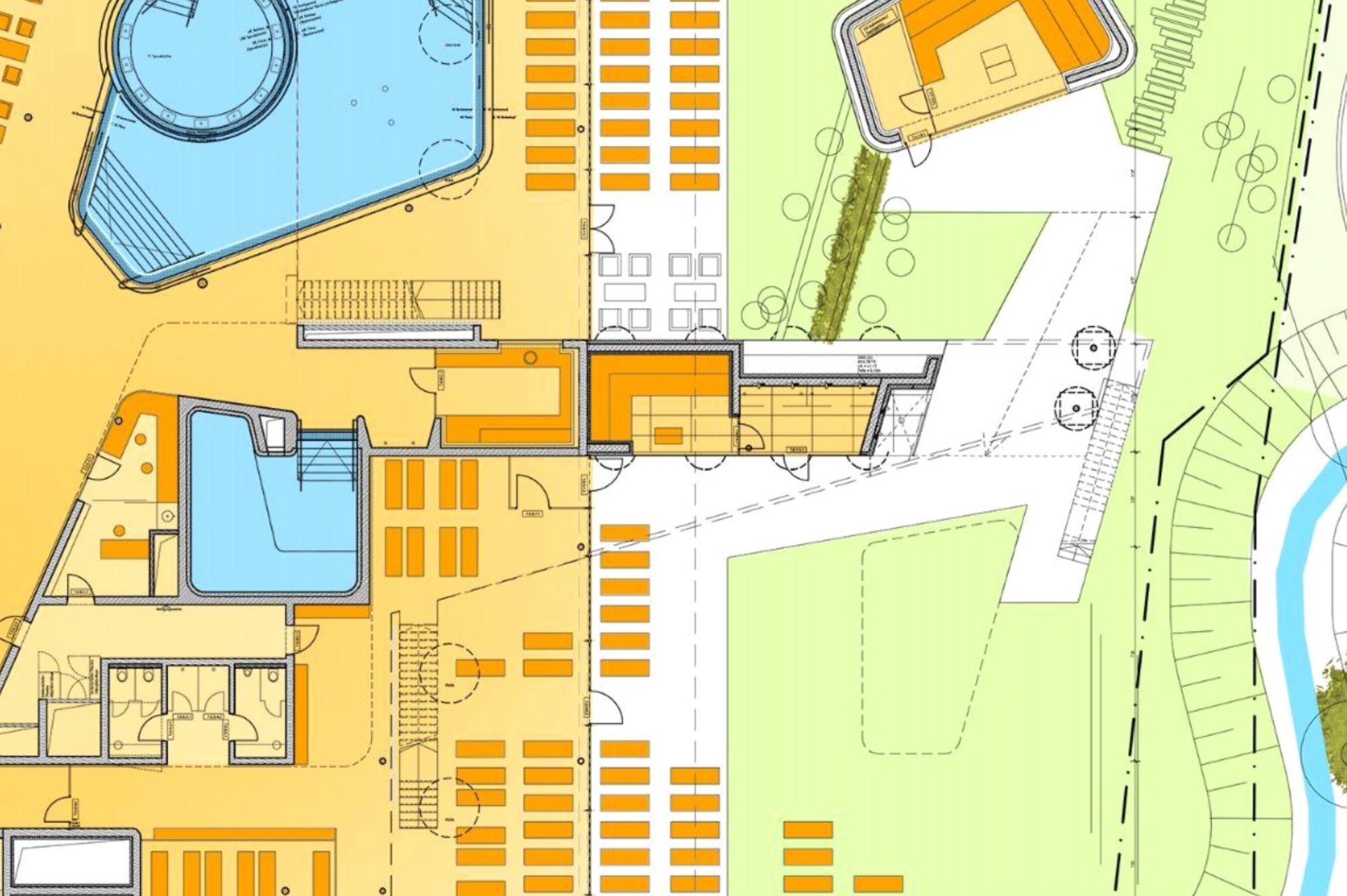




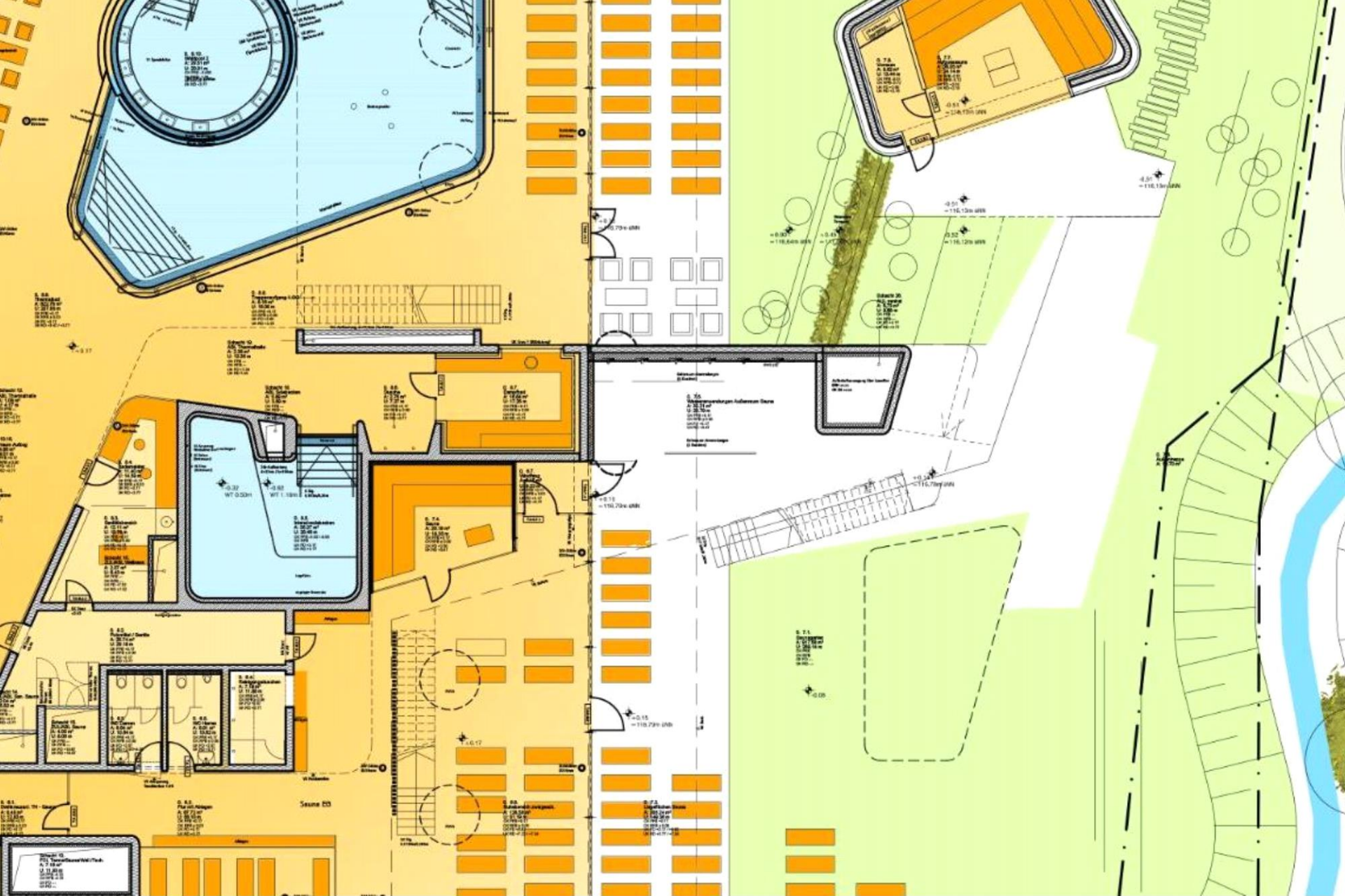


Verkleinerung Saunasteg







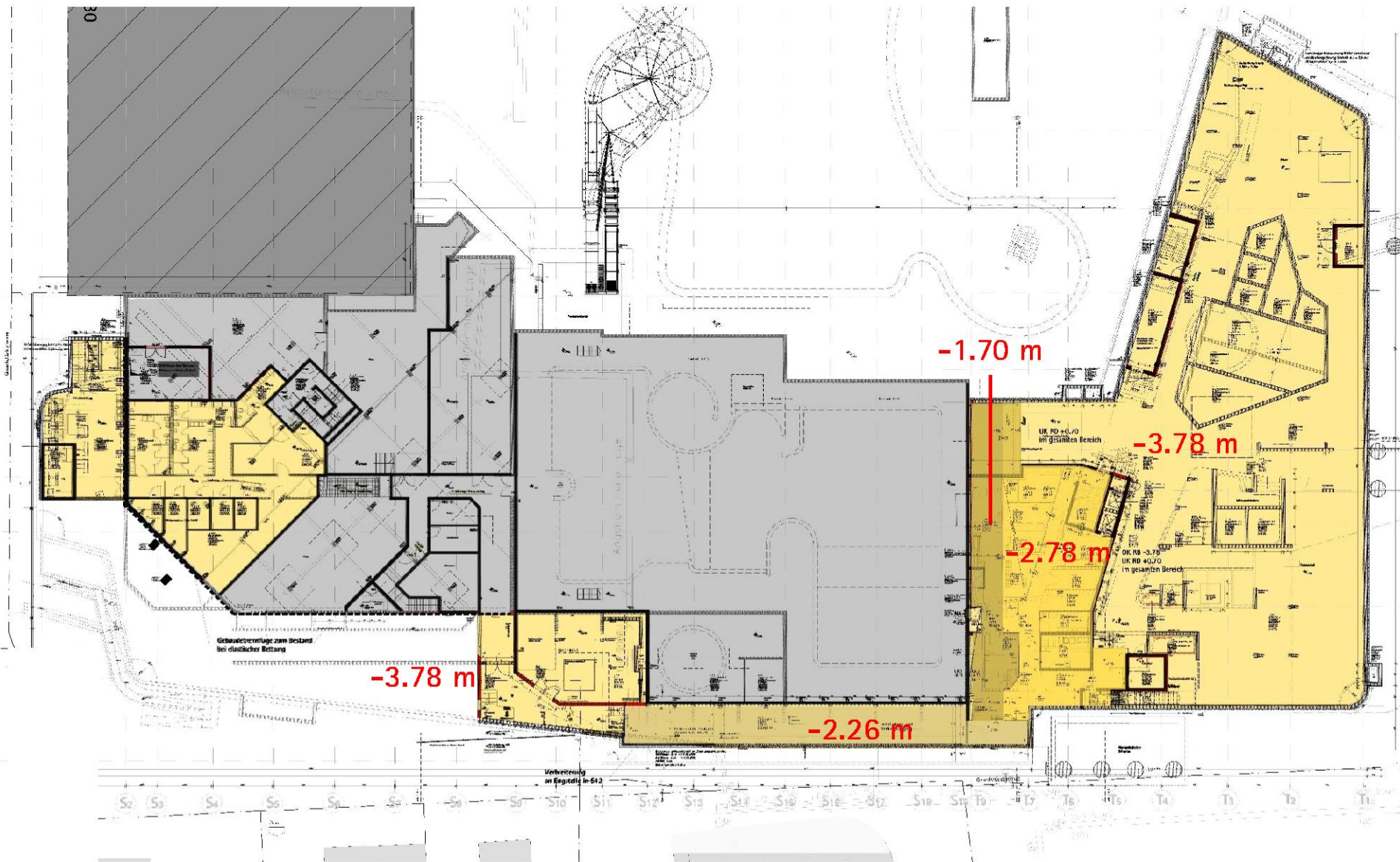


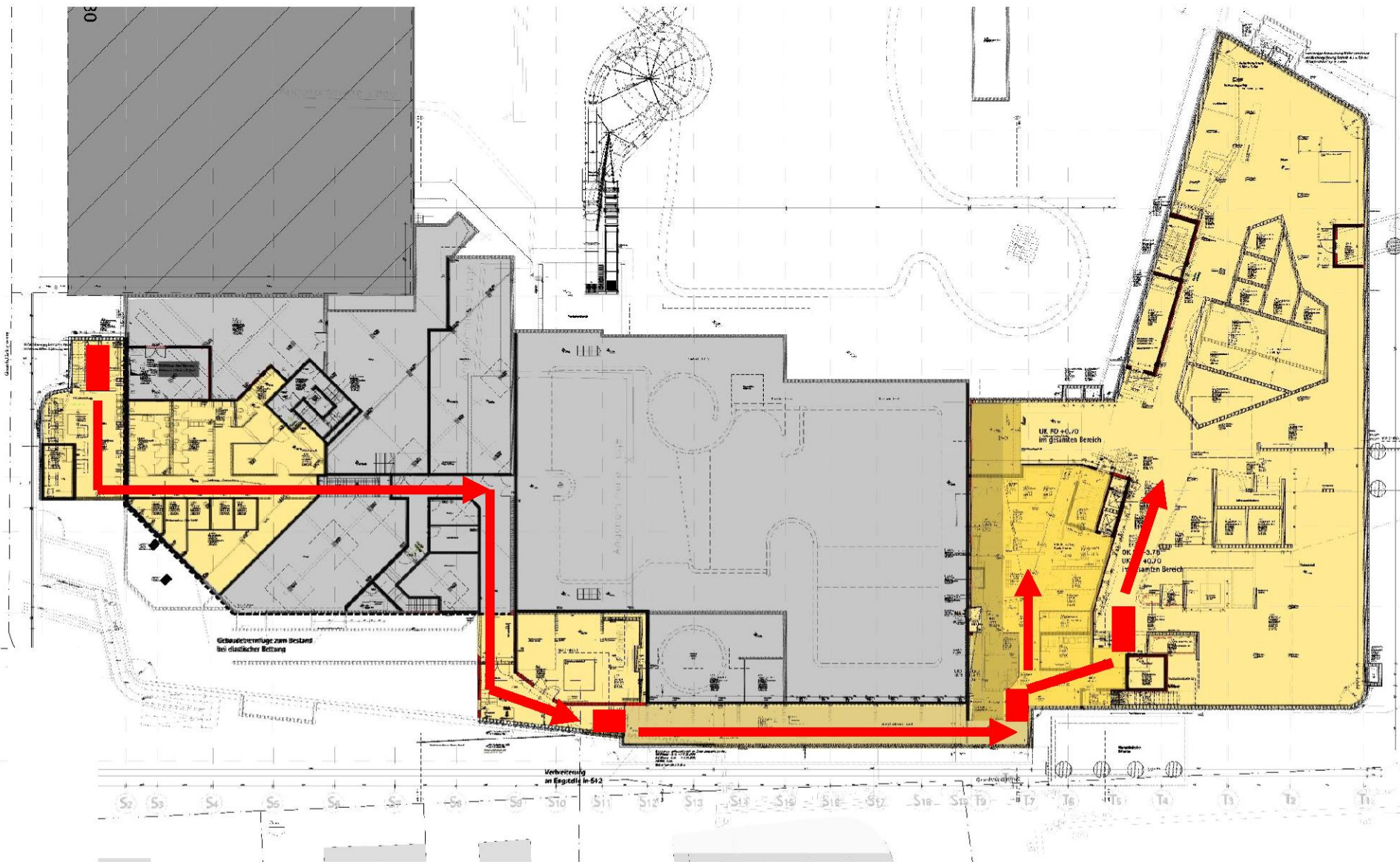
Grundriss EG Umplanung



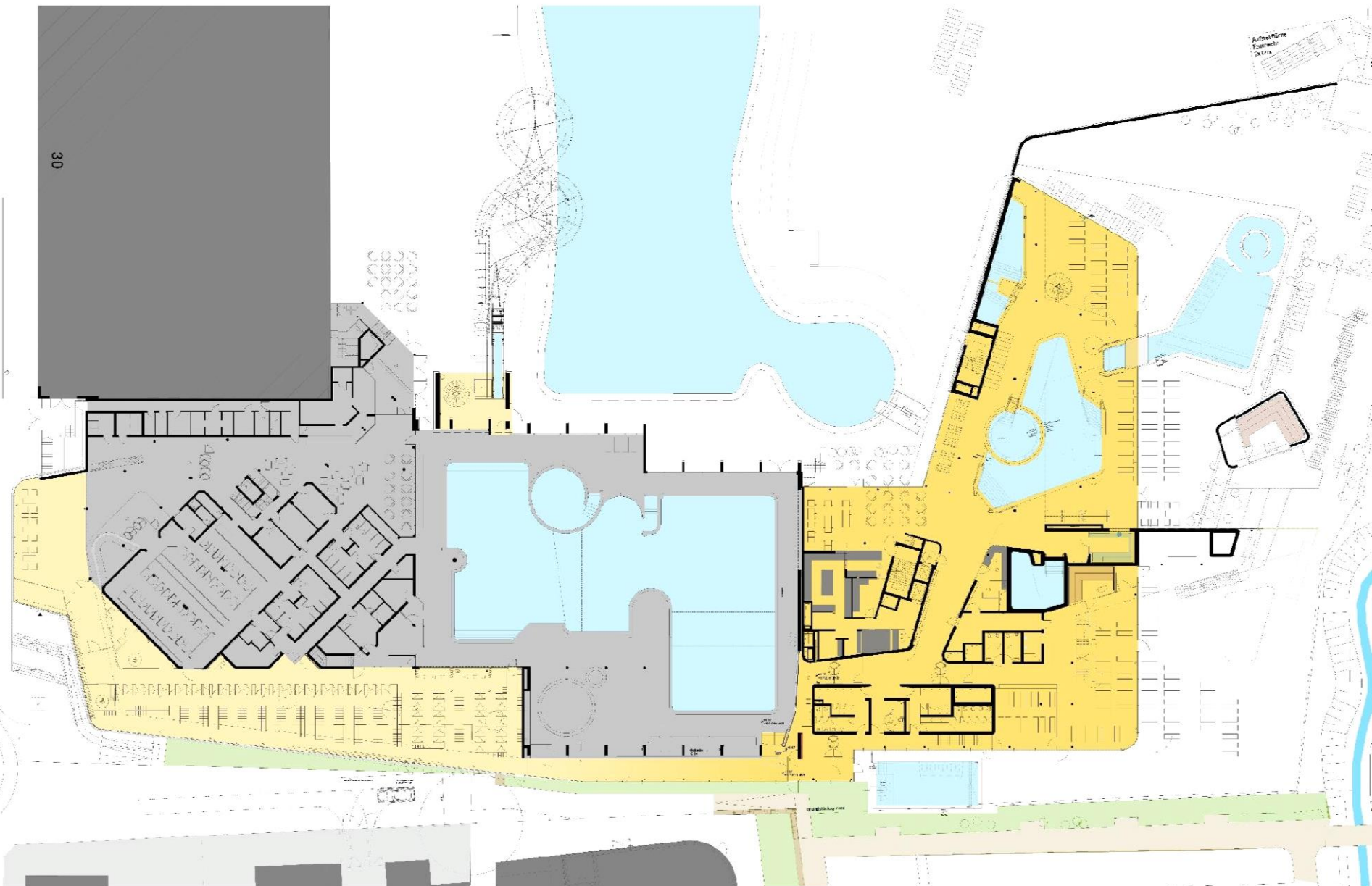
Anheben Therme um 1 m

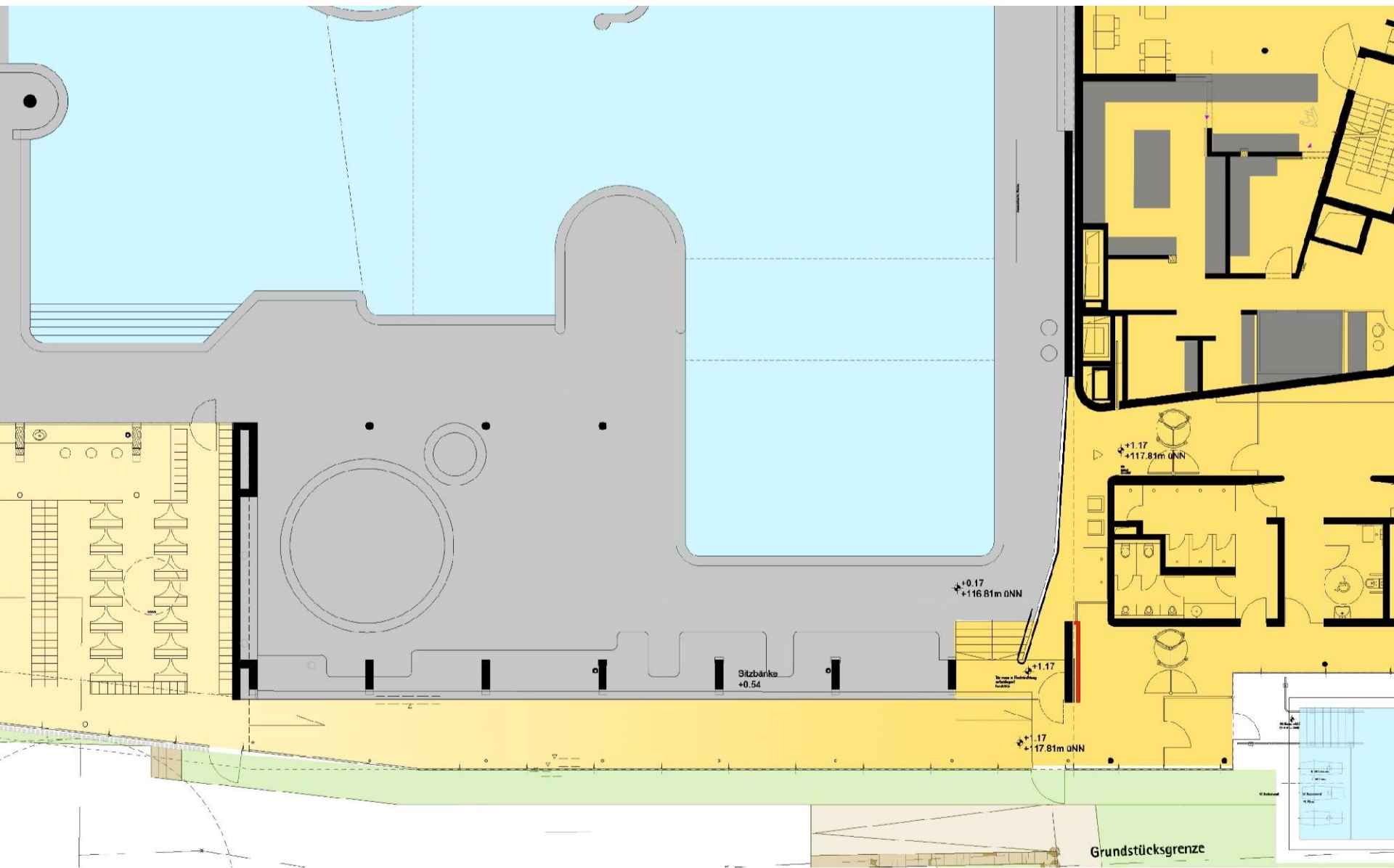
Einsparpotential 660.000 €

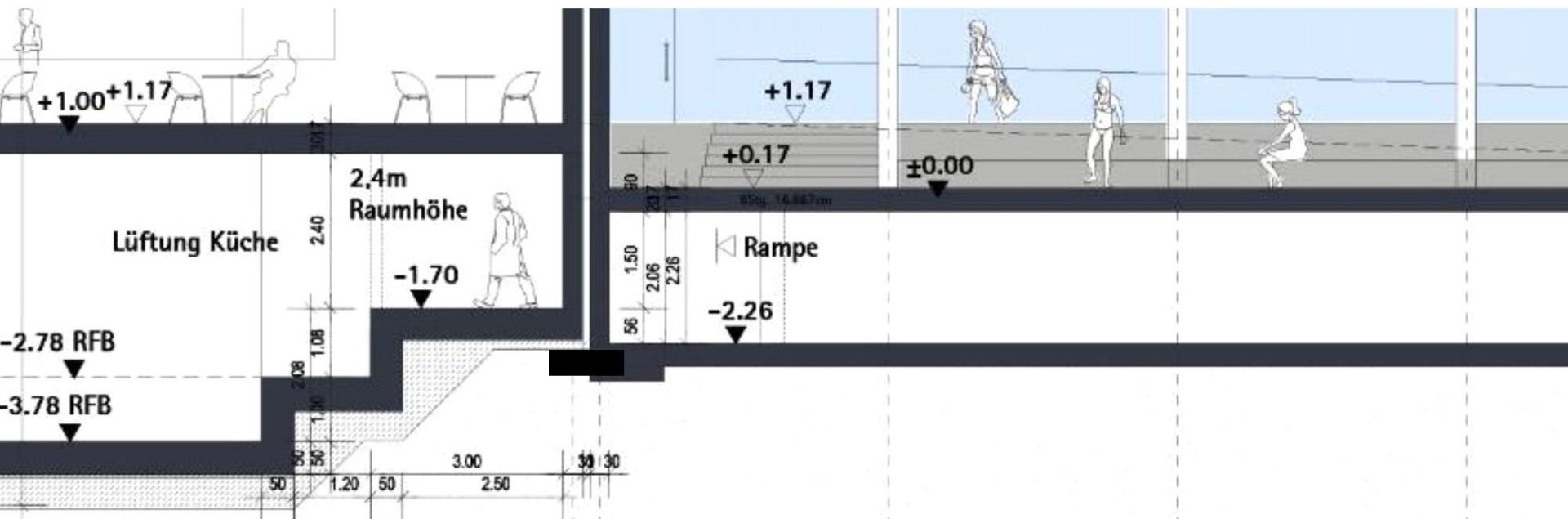
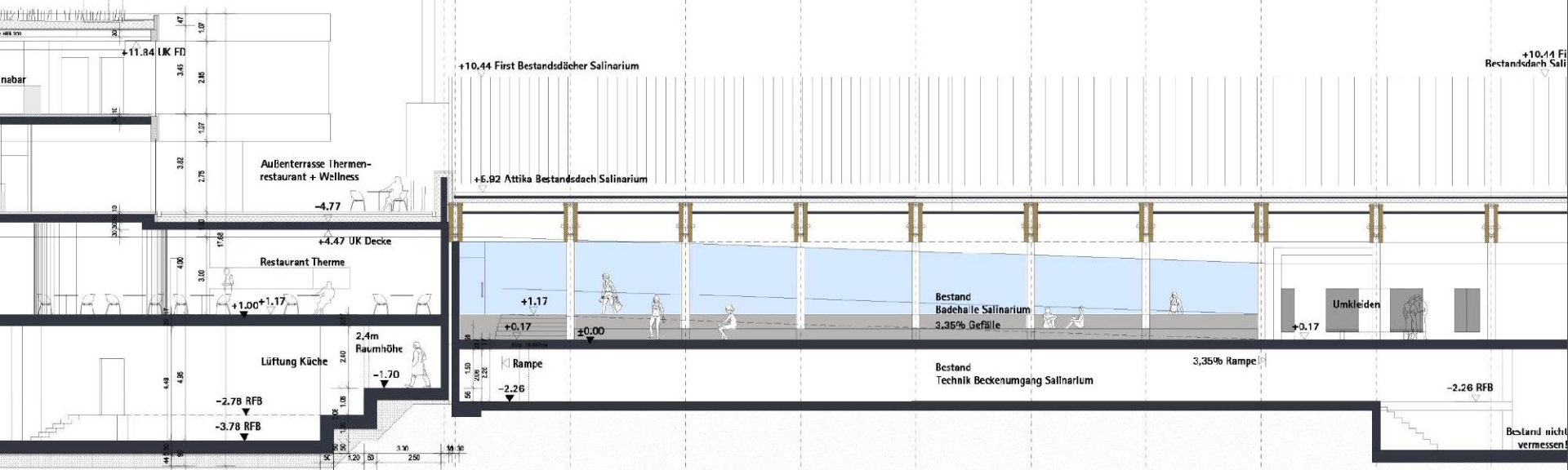






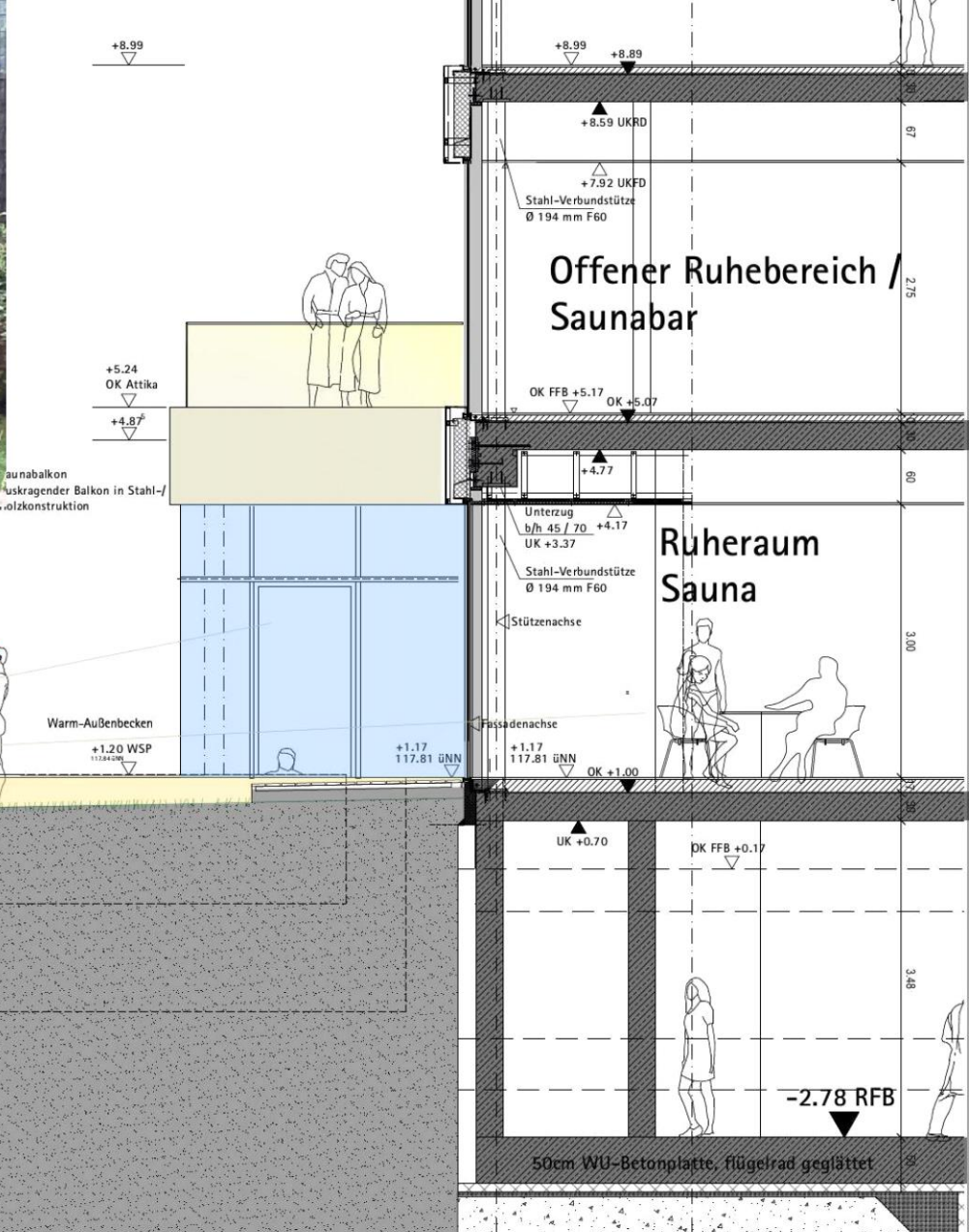
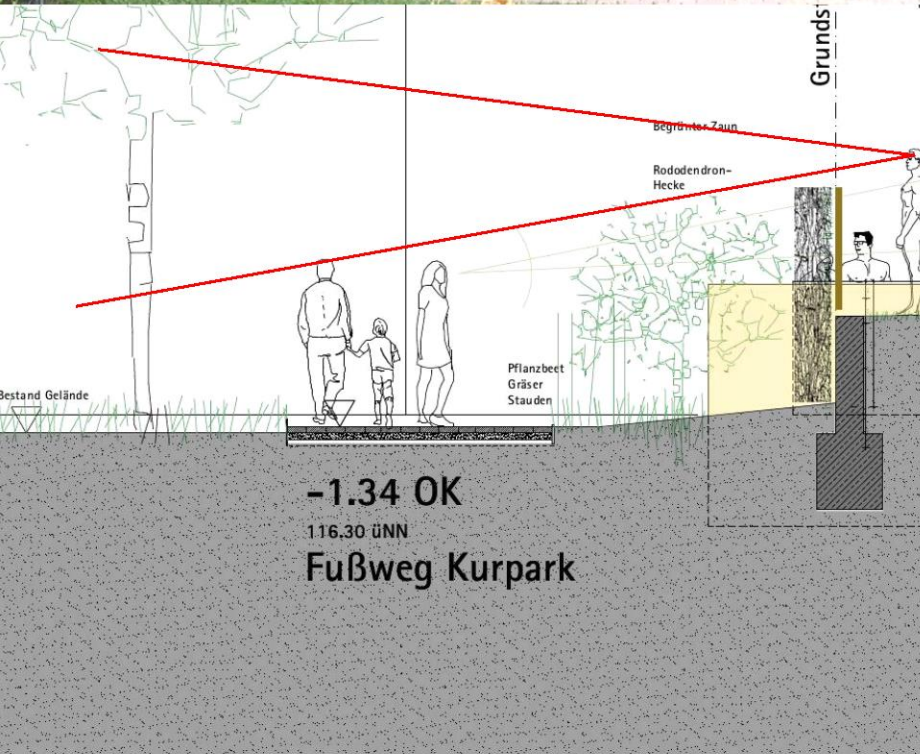






Längsschnitt | Umplanung – Anheben +1 m









# 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 €

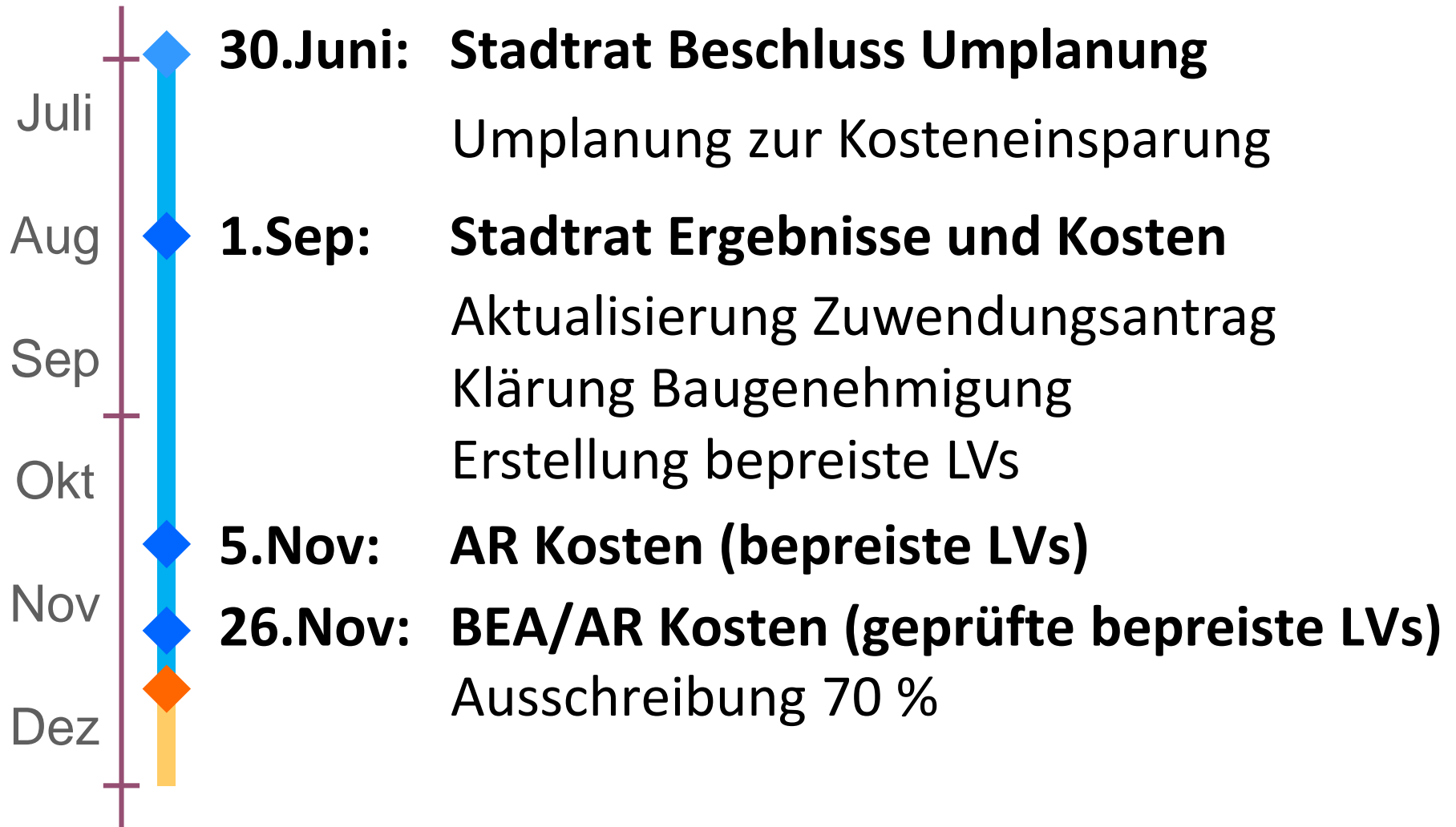


# Ausschreibung

- 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)

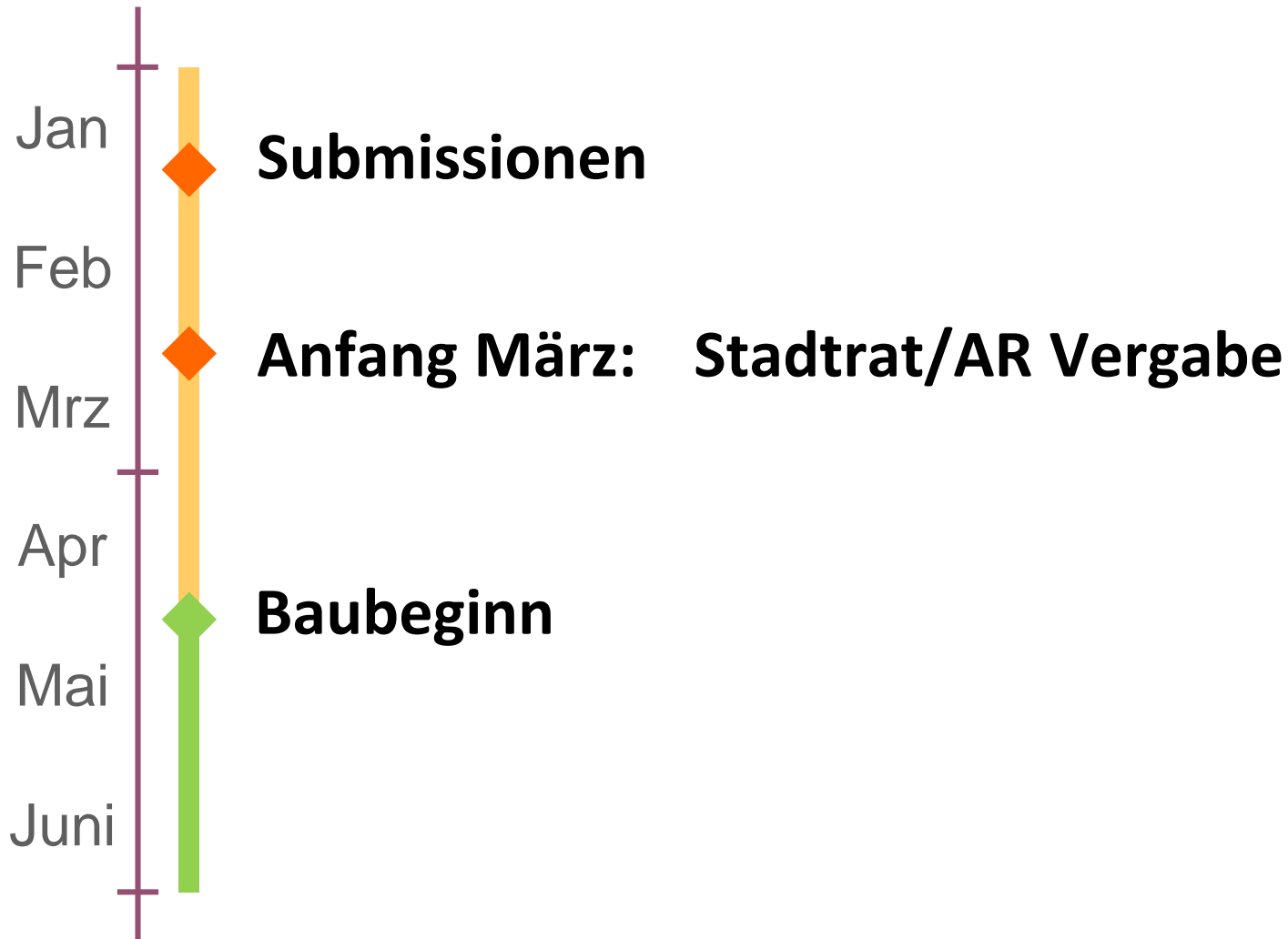


# Zeitplan 2020





# Zeitplan 2021



# Wirtschaftlichkeit und wirtschaftliche Effekte

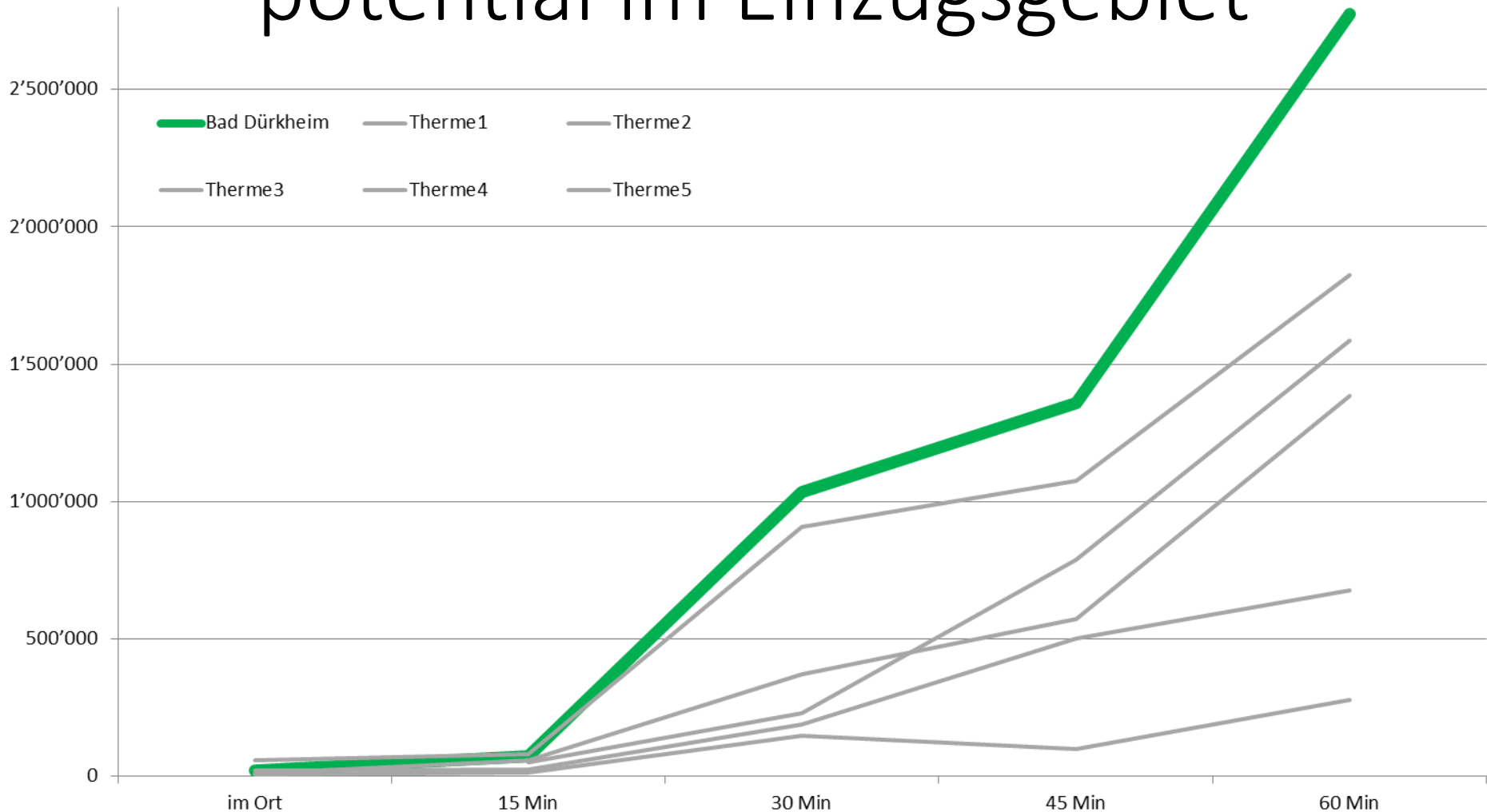
---

Stefan Studer

Kannewischer Management AG

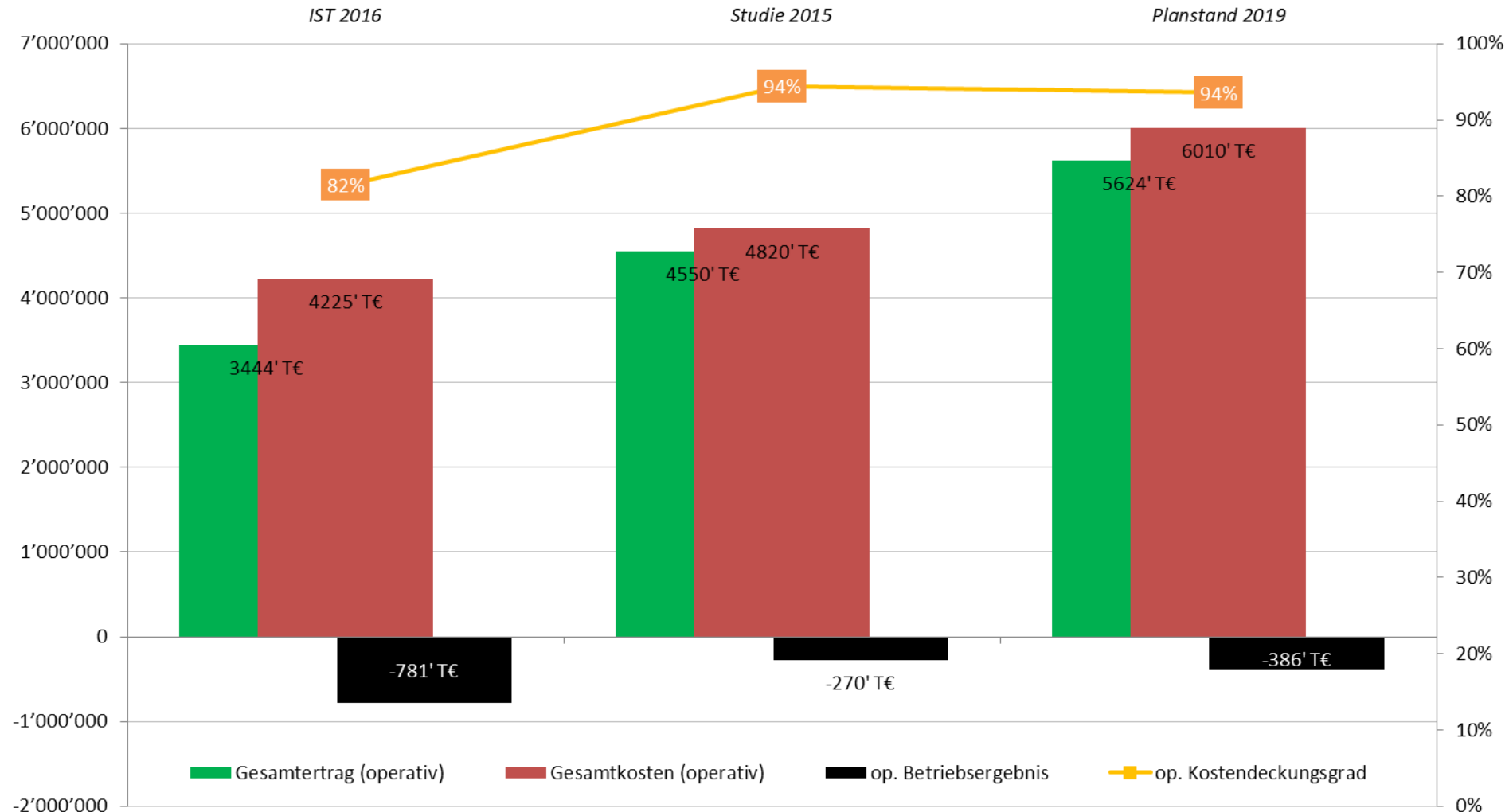


# Hervorragendes Einwohnerpotential im Einzugsgebiet



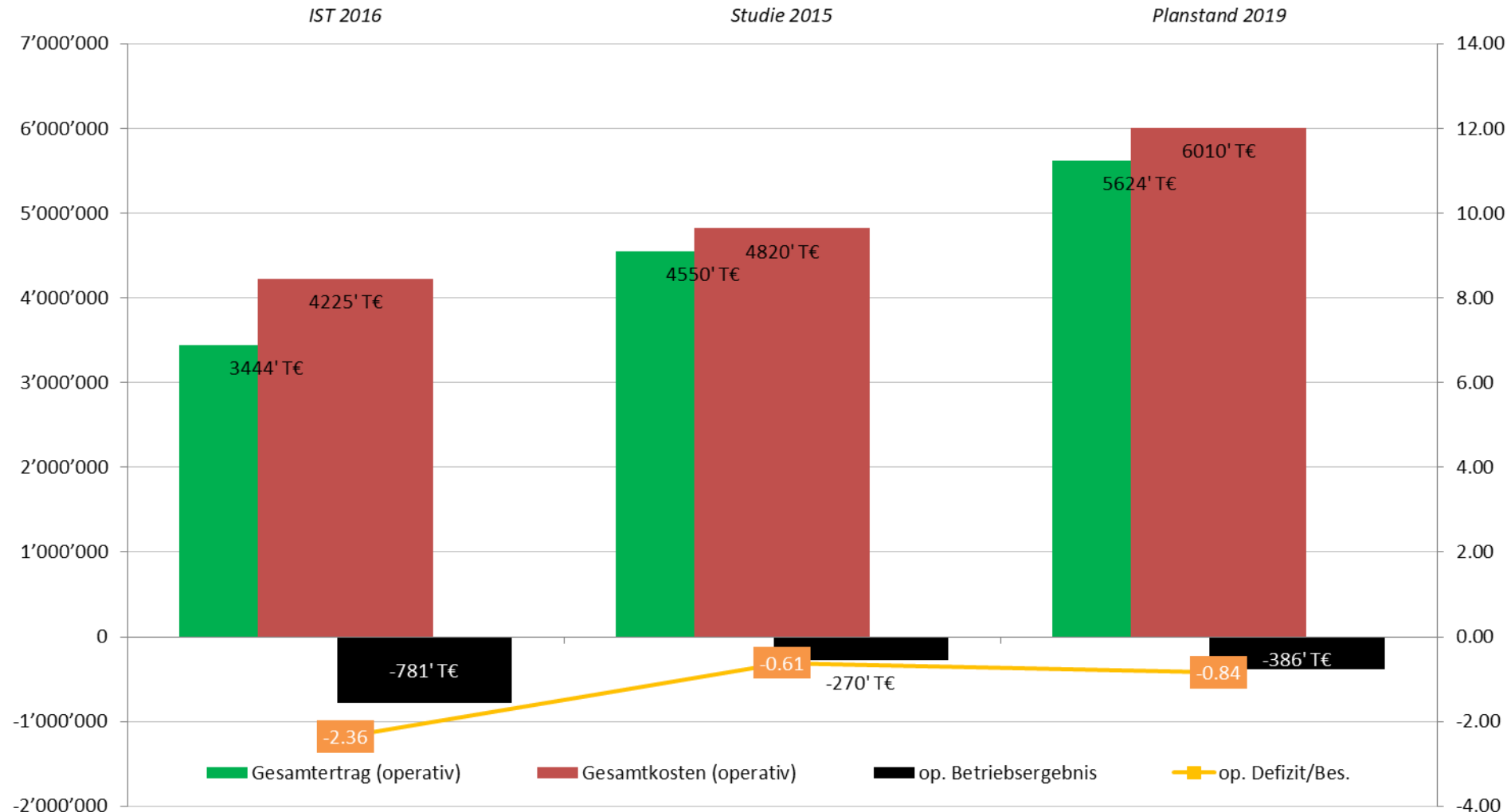
# Wirtschaftlichkeit

(operatives Betriebsergebnis; ohne Abschreibungen, Zinsen etc.)

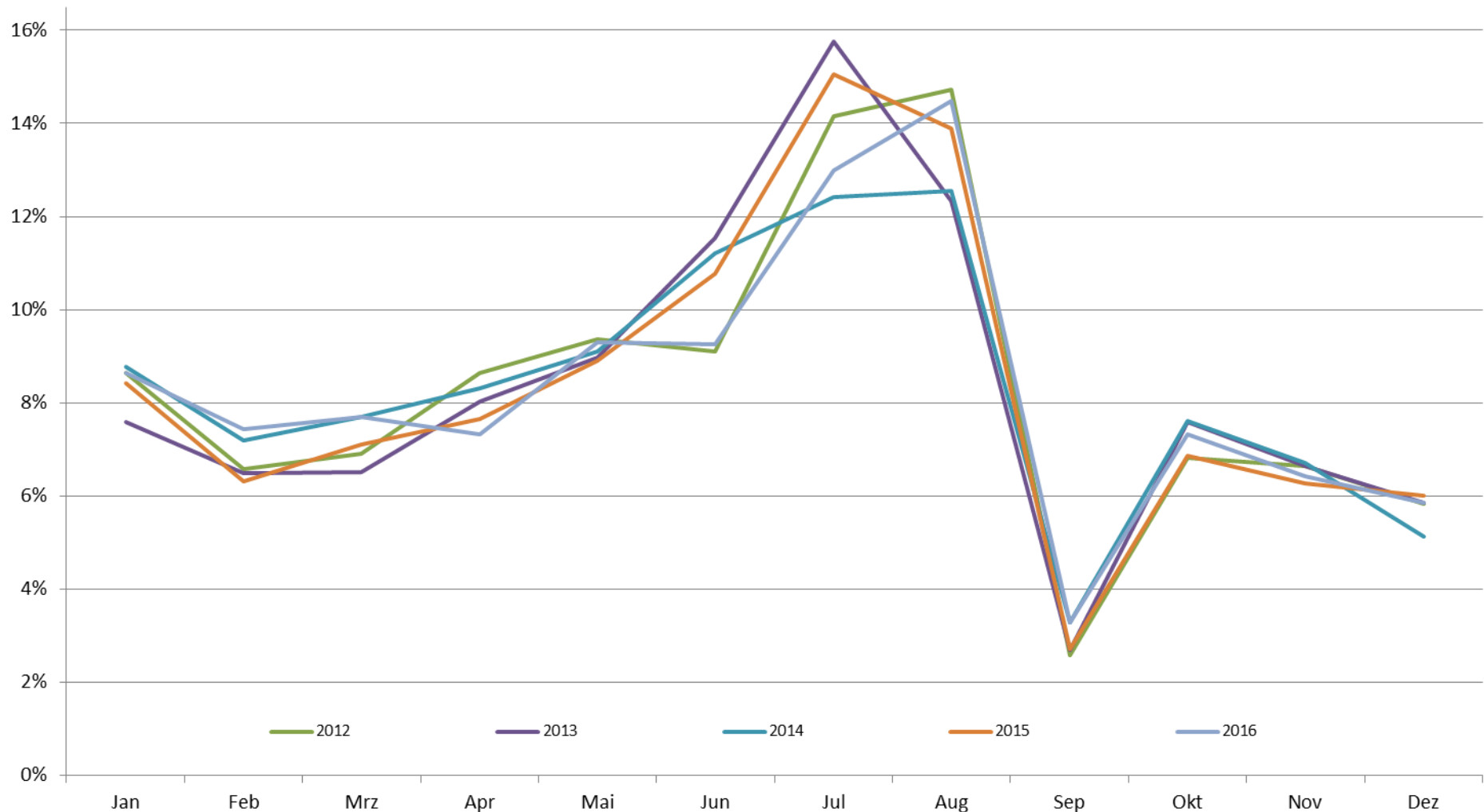


# Wirtschaftlichkeit

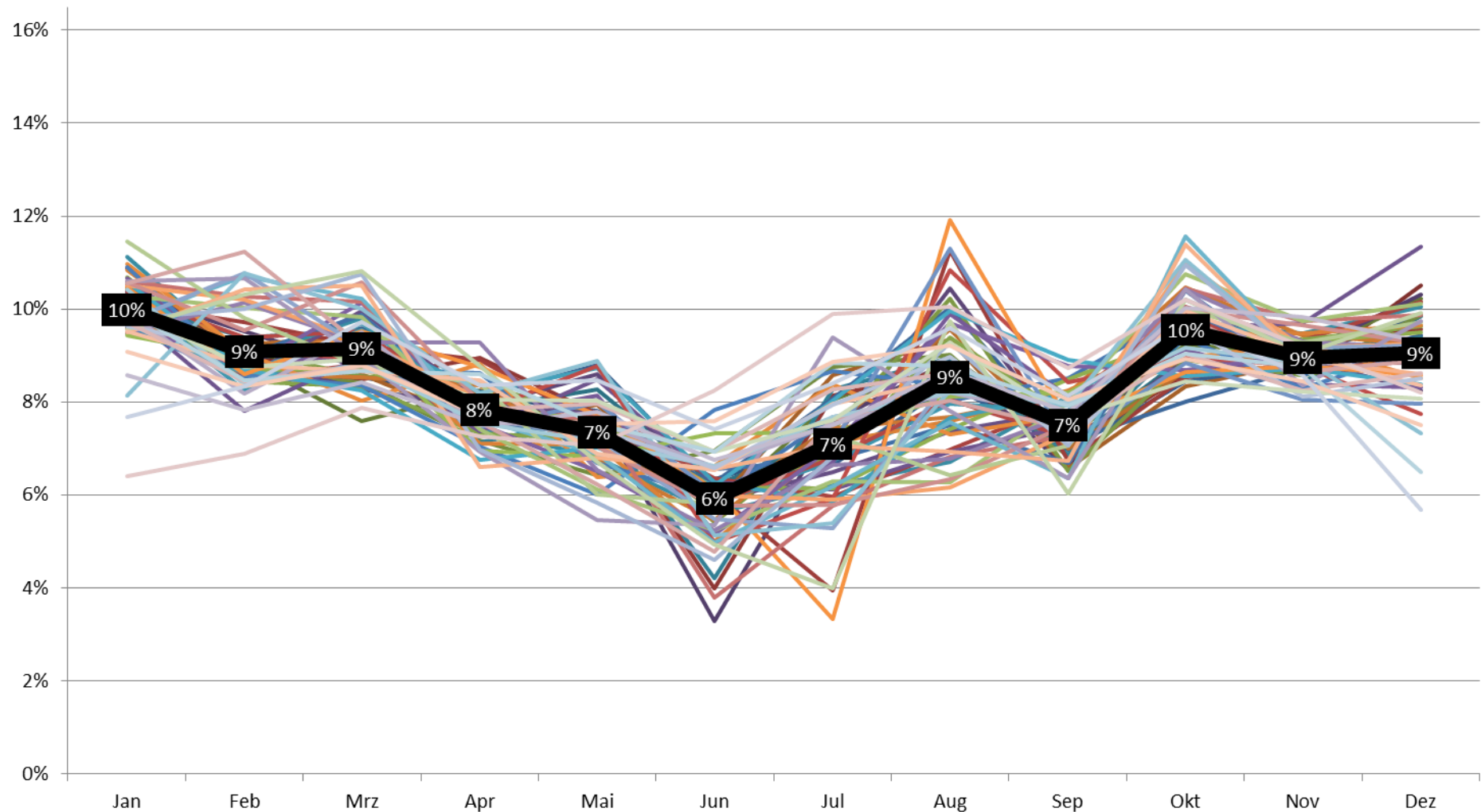
(operatives Betriebsergebnis; ohne Abschreibungen, Zinsen etc.)



# Besucheraufkommen Salinarium

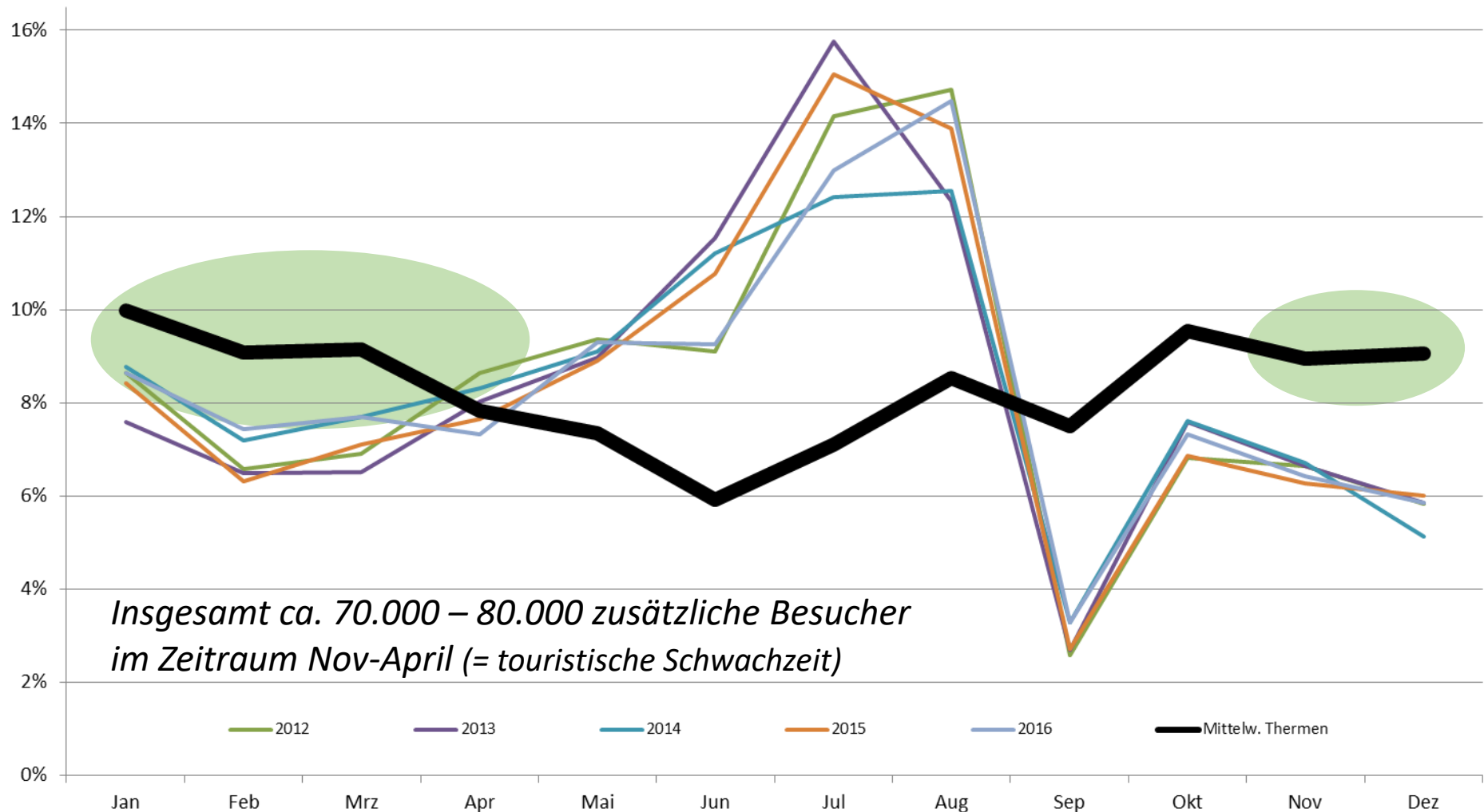


# Besucheraufkommen Thermen





# 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 Eingangsbereichs 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.

