

Beschlussvorlage

nichtöffentlich öffentlich

| | | | |
|------------------------|------|----------------------|----------------------------|
| Fachbereich/Sg.: SW | Az.: | Datum: 17.03.2021 | Vorlage Nr. 20210080/SW |
|------------------------|------|----------------------|----------------------------|

| Beratungsfolgen | TOP | Termin | Zuständigkeit | Abstimmung |
|-----------------|-----|--------|---------------|--------------|
| Stadtrat | Ö | 2 | 22.03.2021 | Entscheidung |

BETREFF

Neubau Therme – Erweiterung Salinarium

hier: Finanzierungskonzept und Freigabe des städtischen Zuschusses

Beschlussvorschlag:

Das vorgelegte Finanzierungskonzept für den Neubau der Therme / Erweiterung Salinarium mit einem Gesamtvolumen von 35 Mio Euro wird bestätigt. Die zugesagten Zuschüsse an die Stadtwerke werden auf der Grundlage der Ausschreibungsergebnisse freigegeben.

Der Stadtrat bittet den Aufsichtsrat der Stadtwerke, die weiteren Schritte zum Bau der Therme einzuleiten und insbesondere die Beauftragung der ausgeschriebenen Gewerke entsprechend der Vergabeempfehlungen der Planer zu beschließen.

Bürgermeister/Dezernent/in:

Begründung:

Der Neubau der Therme / Erweiterung des Salinariums geht auf einen Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 12.07.2016 zurück. Darin beschließt der Stadtrat den Bau einer Therme als Erweiterung und auf dem Gelände des bestehenden Salinariums.

Der Beschluss bezieht sich dabei vor allem

- auf die Machbarkeitsstudie der Firma Kannewischer aus dem Jahr 2015, die noch von der Staatsbad GmbH unter Federführung des Landes in Auftrag gegeben wurde sowie auf eine von der Stadt beauftragte Plausibilitätsprüfung der Firma Adam&Partner, welche die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie bestätigten
- auf die Gutachten aus der sog. Mehrfachbeauftragung von fünf Architekturbüros, die untersucht hatten, wie eine Therme auf dem Gelände des Salinariums baulich realisiert werden könnte sowie ein ergänzendes Gutachten des Büros Strobilius zu den möglichen Baukosten

- auf die Erkenntnisse aus einem umfassenden sechsmonatigen Bürgerbeteiligungsverfahren, im Rahmen dessen neben wichtigen Planungsgrundsätzen in einer Befragung eine sehr große Zustimmung der Dürkheimerinnen und Dürkheimer formuliert wurde, die Stadt solle Heilbad bleiben und eine neue Therme errichten.

Der Neubau eines Thermalbades wurde nötig, nachdem das Land und der Landkreis Ende 2015 die Staatsbad GmbH an die Stadt verkauft hatten und das alte Thermalbad nachfolgend aufgrund hoher Defizite geschlossen werden musste. Im Jahr 2016 wurde das Spielbankgesetz des Landes geändert, so dass die Stadt Bad Dürkheim seither jährlich gut 800 TEuro mehr Spielbankabgabe erhält. Zudem sicherte das Land Rheinland-Pfalz einen Zuschuss in Höhe von 11,08 Mio Euro für die Errichtung einer neuen „Gesundheitseinrichtung“ zu. Dieser wurde an die Vorlage eines Kurbetriebskonzeptes gebunden, welches der Stadtrat im Mai 2016 verabschiedete.

Mit dem Bau der neuen Therme knüpft die Stadt Bad Dürkheim an die lange Tradition als Heilbad an. Dieser Titel, den die Stadt seit 1904 trägt, ist neben gesundheitsfördernden Rahmenbedingungen wie Landschaft und Klima an eine zeitgemäße Verabreichung eines Heilmittels gebunden. Im Falle der Stadt handelt es sich um das mineralhaltige Wasser, aus dem früher in den Gradierbauten Salz gewonnen wurde. Da es geschmacklich nur bedingt zum Trinken geeignet ist, stellt die Darreichung als Solebad das Mittel der Wahl dar.

Die neue Therme soll diese Funktion im Rahmen einer zukunftsfähigen größeren Anlage mit Saunalandschaft, Freigelände, Gastronomie und eigenem Wellnessbereich ausfüllen. Anders als zu Zeiten der Staatsbad ist die Finanzierung nicht aus Kurmitteln der Krankenkassen gesichert, so dass im Wesentlichen auf den wachsenden Markt selbstzahlender Gäste gesetzt werden muss, die das Solebad im Rahmen der Gesundheitsvorsorge und der persönlichen Regeneration nutzen. Entsprechend soll die Anlage aktuellen Ansprüchen an eine Therme genügen und mit ihrer Attraktivität zusätzliche Gäste anziehen, um wirtschaftlich arbeiten zu können.

In der Studie von 2015 hat die Firma Kannewischer dafür ein entsprechendes Raumprogramm und Betriebskonzept vorgeschlagen, nachdem mehrere Varianten unterschiedlicher Größe untersucht worden waren. Für die kleineren Varianten prognostizierte die Untersuchung eine Erhöhung des jährlichen Defizits. Für die nun geplante große Variante kalkulierte die Firma, die selbst in Europa erfolgreich eine Reihe von Thermen betreibt, eine Verringerung des Defizits im laufenden Betrieb (ohne Investitionskosten) von ca. 400 TEuro.

Dies wird die zukünftige Therme das Freizeitbad Salinarium stärken und finanziell stützen, dass wie alle Freizeitbäder nicht ohne Defizit betrieben werden kann. Gleichzeitig wurde die Planung bewusst so gewählt, dass das Salinarium weiter attraktiv bleibt und das Warmaußenbecken sowie die Rutsche, die aufgrund des Neubaus abgebrochen werden müssen, neu errichtet werden. In diesem Zusammenhang wurde auch die Technik des bestehenden Freizeitbades untersucht, für die in den nächsten Jahren eine Generalüberholung ansteht. Diese Technikanierung wurde bei der Planung des Neubaus bereits berücksichtigt. Die Umsetzung ist nach der Inbetriebnahme des neuen Thermalbades geplant, um trotz der umbaubedingten Schließung des Freizeitbades ein durchgängiges Badeangebot sicher stellen zu können.

Die Konzeption der neuen Therme stützt sich neben dem Raumkonzept aus der Kannewischerstudie auf mehrere Alleinstellungsmerkmale, die im Zuge der Bürgerbeteiligung 2016 entwickelt wurden. So werden ein Soleschwebebecken und ein Soleinhalationsraum mit einer Mini-Saline und Blick auf den echten Gradierbau die Tradition des Solebades aufgreifen. Der Sauna- und der Thermalgarten setzen auf die einmalige Lage mitten im historischen Kurpark und an der renaturierten Isenach. Die Dachpanoramasauna schwebt förmlich über dem Kurpark zwischen Saline, Traubenkur und neu sanierter Brunnenhalle. Zudem wird mit regional typischen Materialien wie Holz und Sandstein gearbeitet und Anklänge an das Thema Wein und Wald geschaffen.

Die neue Anlage wird energetisch auf neustem Stand errichtet und übertrifft in der Energiebilanz die Vorgaben aus KfW55. Erreicht wird dies durch eine besondere Dämmung der Außenwände und Glasfassaden. Hinzu kommt der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke, dessen Wärme hauptsächlich im Holzhackschnitzelkraftwerk und im mit Biomethan betriebenen Blockheizkraftwerk erzeugt wird. In der Therme selbst wird zusätzlich ein neues Blockheizkraftwerk installiert mit dessen Abwärme das Bad geheizt wird.

Die neue Therme wird der wesentliche Baustein einer neuen Ausrichtung des Dürkheimer Tourismus sein. Zukünftig werden ein nachhaltiger Tourismus und der achtsame Umgang mit der eigenen Gesundheit und den natürlichen Ressourcen eine größere Rolle spielen. Neben dem Biosphärenreservat Pfälzer Wald und der Pfälzer Gastfreundschaft rund um den Dürkheimer Spitzenwein wird das Dürkheimer Solebad ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal im zukünftigen Selbstverständnis der Kurstadt darstellen.

Das bereits in den letzten Jahren diskutierte und beschlossene Finanzierungskonzept für die neue Therme sieht einen Finanzrahmen von 35 Millionen Euro vor. Darin enthalten ist der Zuschuss des Landes Rheinland-Pfalz sowie ein städtischer Zuschuss in Höhe von insgesamt 16 Mio Euro. Das detaillierte Finanzierungskonzept liegt bei.

Im Beschluss vom 1. September 2020 fordert der Stadtrat, dass durch das Ausschreiben von mindestens 70% der Baukosten eine größtmögliche Kostensicherheit vor Baubeginn sichergestellt werden soll. Danach müsste die Gesamtkostenhochrechnung unter einem Wert von 34,34 Mio Euro liegen. In diese Hochrechnung fließen die bisherigen Planungskosten, die weiteren kalkulierten Nebenkosten, die verbindlichen Angebote der ausgeschriebenen Gewerke sowie die Hochrechnungen für die weiteren noch auszuschreibenden Gewerke ein. Letztere gründen sich auf die Kostenberechnung der Architekten und werden mit einer Kostensteigerung nach dem aktuellen Baupreisindex bis zum Zeitpunkt der Ausführung belegt.

Diese Gesamtkosten-Hochrechnung liegt aktuell bei 33,9 Mio Euro. Damit entsteht gegenüber dem beschlossenen Finanzierungsrahmen aktuell ein Puffer für Unvorhergesehenes von einer guten Million.

Die aktuellen Planungen sind den beiliegenden Ansichten und Grundrissen zu entnehmen.