



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2020/0235
	Verantwortlich:	Dez. 3
Therme Vierordtbad: Neugestaltung Südriegel und Solehof		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Bäderausschuss	09.03.2020	2		x	vorberaten
Hauptausschuss	17.03.2020	17.2		x	
Gemeinderat	24.03.2020	19	x		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt die Neugestaltung des Solehofes einschließlich der Errichtung eines Saunagebäudes im Südriegel der Therme Vierordtbad und genehmigt die außerplanmäßigen Auszahlungen (s. Anlage).

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja ☒ Nein ☐	4.450.000 Euro		Kalk. AfA 127.143 Euro p.A. Kalk. Zinsen 55.625 Euro p.A. abz. Erlöse 415.000 Euro / p.A.
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja ☐ Nein ☒ Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: ☐ Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) ☒ Umschichtungen innerhalb des städtischen Haushalts ☐ Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu			
IQ-relevant	x	Nein	☐ Ja Korridorthea:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	Nein	☐ Ja durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	Nein	☐ Ja abgestimmt mit

Aufwertung der denkmalgeschützten Gesamtanlage Therme Vierordtbad

Mit dem Abriss des „Böhlerbaus“ und der Neugestaltung des Solehofes einschließlich der Errichtung eines Saunagebäudes im Südriegel, wird ein weiterer Teil der Gesamtkonzeption für die Therme Vierordtbad umgesetzt, der die Gesamtanlage aufwertet und auf ein neues, modernes Niveau hebt sowie die Anlage erheblich in ihrer Attraktivität und Bekanntheit steigert. Eine höhere Zertifizierung der Anlage ist möglich und somit eine Akquirierung weiterer Besucherströme auch von außerhalb.

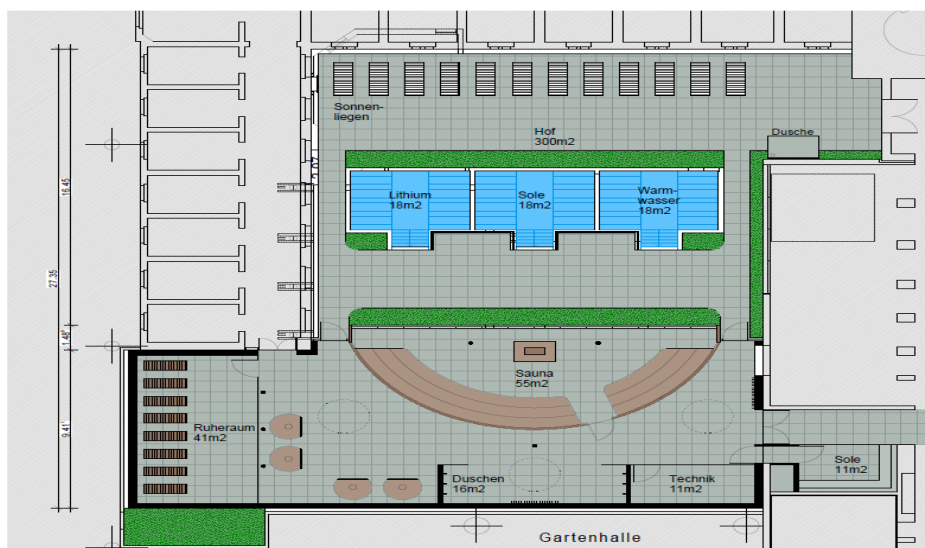
Planung

In Abstimmung mit dem Denkmalschutz wird der Gebäudebestand symmetrisch ergänzt. Die interne Erschließung sowie die Fassadengestaltung orientieren sich an den Lochfassaden der Innenhöfe. Im neuen Südwestriegel entstehen ergänzende Funktionsbereiche zur Sauna, die für das Saunaangebot in der Therme Vierordtbad Alleinstellungs- und Hervorhebungsmerkmale sind. Hier werden eine großzügig verglaste Großraumsauna („Arena-Sauna“) mit ca. 50 Sitzplätzen, ein Ruheraum mit Liegeflächen und Erlebnisduschen den Gästen ein neues Wohlgefühl bereiten. Im Übergang zum Medizinischen Bereich werden zusätzlich Soleanwendungen thematisiert, u.a. durch Einbau einer Salz-Saunakabine.

Das Thema Salz wird mit einem Sole- und Lithiumbecken im neuen Innenhof (Solehof) fortgesetzt. Ein Warmbecken und eine nach Süden ausgerichtete Liegezone mit Kaltdusche runden das neue Angebot ab. Die Becken sind mit Sprudelliegen bzw. Massagedüsen ausgestattet.



Ansicht geplanter Solehof



Ansicht geplanter Südriegel im Westbereich der Therme Vierordtbad

Genehmigungsverfahren

Die Vorberatung und Zustimmung der Projektvorstellung im Rahmen des gemeinderätlichen Kostenkontrollverfahrens erfolgte am 25.04.2018 im Bäderausschuss und der Hauptausschuss genehmigte die Gesamtkosten von 3.800.000 Euro in seiner Sitzung am 08.05.2018. Vorgesehen war eine Ausführung der Maßnahme und Einplanung in den Haushalt in den Jahren 2019 und 2020. Der für 2019 geplante Baubeginn musste jedoch wegen Verzögerungen beim Stadthallenumbau und der längerfristigen Belegung der Gartenhalle verschoben werden. Eine Verschiebung der Maßnahme erfolgte deshalb in die Finanzplanung für die Jahre 2022-2024.

Jedoch ist es aufgrund der mittelfristigen Entwicklung auf dem Festplatz (z.B. Kirchentag Sommer 2021, Neugestaltung Festplatz, Unzugänglichkeit des Vorplatzes Rotunde für Baustellenverkehr, wegen Treppenaufgang U-Strab) angezeigt, das Bauvorhaben Therme Vierordtbad: Neugestaltung Südriegel und Solehof, vorher umzusetzen. Ein Baubeginn und die Ausführung der Maßnahme vor dem Jahr 2022 kann wegen Belegung der Gartenhalle nur in enger Abstimmung mit der Karlsruher Messe- und Kongress GmbH (KMK) erfolgen. Hier konnten Zeitfenster gefunden werden, die einem Zeitraum von Frühjahr 2020 bis Frühjahr 2021 liegen.

Der in 2018 ursprünglich vorgesehene Gesamtaufwand von 3.800.000 Euro wurde auf 4.450.000 Euro angepasst, aufgrund der Aktualisierung der Baupreise und der Zurechnung von Zuschlägen auf die einzelnen Gewerke, da kein störungsfreier, durchgängiger Bauablauf möglich ist, und eine sofortige Unterbrechung durch die Messe erwirkt werden kann, sofern eine Störung des Veranstaltungsbetriebs vorliegt.

Das Investitionsvolumen dieser Größenordnung ergibt sich durch die Umsetzung mehrerer zwingender Anforderungen und Vorgaben, die insgesamt bei der Gesamtmaßnahme mit umgesetzt werden:

- abgängige Saunahütten im Innenhof West müssen zwingend auf jeden Fall ersetzt werden
- Vorgabe der Stadtverwaltung zur Schaffung Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden
- Anbau an Gartenhalle, dadurch Herstellung einer Qualität der Brandschutzwand zur Gartenhalle, die den Vorgaben des Brandschutzes entspricht.

Dringlichkeit

Da bei Ausführung der Baumaßnahme mehrere Unterbrechungen in Abstimmung mit KMK vorgesehen sind und die vorgesehenen Zeitfenster einzuhalten sind, ist ein zügiger Baubeginn im Mai 2020 geboten.

Bereitstellung von Haushaltsmitteln im Jahr 2019/2020

Da die Maßnahme nicht wie vorgesehen in den Haushalt 2019/2020 eingeplant werden konnte, sind die Haushaltsmittel außerplanmäßig zur Verfügung zu stellen.

Zur Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel im Jahr 2019 wird ein Antrag auf außerplanmäßige Auszahlungen gestellt.

Bereitzustellen sind, entgegen den Gesamtkosten des Projektes von 4.450.000 Euro, die Kosten ohne die Bauherrenkosten für Projektleitung (aktivierungsfähige Eigenleistungen - AFEIG) von 200.000 Euro.

HHJ 2019 außerplanmäßige Auszahlungen:

4.250.000 Euro

Diese Mittel sollen als Haushaltsrest nach 2020 übertragen werden.

Begründung zur Projektierung der Maßnahme

Rückläufige Besucherentwicklung und Kapazitätsauslastung

Vor 2017 lagen die Besucherzahlen der vorangegangenen 10 Jahre zwischen ca. 110.000 und 130.000 Besuchern im Jahr. Inzwischen sind die Besucherzahlen abgesunken auf weniger als 100.000 Besucher. 2018 mit nur rd. 93.400 Besuchern war das schlechteste Ergebnis seit 2005.

Besucherentwicklung 2005 - 2018

Jahr	Besucher	Erlöse	Kosten	Zuschuss	Zusch.Bes.	KoDeckgrad	Besucher +/-
2005	88.202	699.122 €	2.199.210 €	1.500.088 €	17,01 €	31,79 %	
2006	115.412	903.844 €	2.122.871 €	1.219.027 €	10,56 €	42,58 %	30,85%
2007	130.282	1.095.190 €	2.113.455 €	1.018.265 €	7,82 €	51,82 %	12,88%
2008	132.500	1.155.318 €	2.080.611 €	925.293 €	6,98 €	55,53 %	1,70%
2009	122.733	1.043.242 €	2.165.312 €	1.122.070 €	9,14 €	48,18 %	- 7,37%
2010	113.663	1.073.662 €	2.097.181 €	1.023.519 €	9,00 €	51,20 %	- 7,39%
2011	113.221	1.035.841 €	2.045.146 €	1.009.305 €	8,91 €	50,65 %	- 0,39%
2012	119.561	1.097.447 €	2.118.822 €	1.021.375 €	8,54 €	51,80 %	5,60%
2013	112.505	1.113.996 €	2.282.623 €	1.168.627 €	10,39 €	48,80 %	- 5,90%
2014	105.947	1.080.423 €	2.544.200 €	1.463.777 €	13,82 €	42,47 %	- 5,83%
2015	107.235	1.068.837 €	2.456.028 €	1.387.190 €	12,94 €	43,52 %	1,22%
2016	108.352	1.197.408 €	2.174.600 €	977.192 €	9,02 €	55,06 %	1,04%
2017	99.911	1.198.632 €	2.375.969 €	1.177.337 €	11,78 €	50,45 %	- 7,79%
2018	93.378	1.164.523 €	2.366.778 €	1.202.255 €	12,88 €	49,20 %	- 6,54%

Bei den hohen Besucherzahlen in den Jahren 2007 und 2008 mit über 130.000 Besuchern lag das Bad an vielen Tagen in der kalten Jahreszeit oberhalb seiner Kapazitätsgrenze in den Monaten März bis Oktober, jedoch unterhalb der Auslastung, so dass die Neugestaltung der Freibereiche in den Innenhöfen Ost – Meditationshof (umgesetzt 2017) und West (Solehof) zur Schaffung weiterer Besucherströme und zur ganzjährigen Kapazitätsauslastung für die Gesamtanlage erforderlich und geboten ist.

Deckungsbeitrag der Investition

Die Aufwertung der Gesamtanlage Therme Vierordtbad rechtfertigt eine Preiserhöhung um mindestens ein bis zwei Euro. Und bei einer jährlich wieder ansteigenden durchschnittlichen Besucherzahl von rd. 110.000 Besuchern oder mehr trägt sich die Investition.

Nach Umsetzung der Maßnahme kann - nach der in den letzten Jahren rückläufigen Besucherentwicklung - wieder mit einer Besucheranhebung von 20.000 Gästen oder mehr gerechnet werden. Der durchschnittliche Erlös je Besucher lag im vergangenen Jahr bei ca. 12,50 Euro. Bei einer Steigerung der Besucher um 20.000 Gäste wären das somit Mehrerlöse von ca. 250.000 Euro.

Hinzu kommt, dass durch die Sanierung und Neugestaltung des Westbereiches und des Solehofes das Niveau der Therme Vierordtbad erheblich steigt und eine Eintrittspreiserhöhung von 1,50 Euro bis 2 Euro gerechtfertigt ist. Damit ergibt sich bei einer Investitionssumme von 4,4 Mio. Euro unter Annahme eines Zinssatzes von 1,5 % und einer Tilgung von 3 %, sowie einer jährlichen Besucherzahl von 110.000 Gästen eine Finanzierung der Investition (Voraussetzung Finanzierung mittels Kreditaufnahme).

Investitionssumme 4,45 Mio. Euro

1,5 % Zins = 66.750 Euro

3 % Tilgung = 133.500 Euro

jährliche Leistung = **200.250 Euro**Preiserhöhung 1,50 Euro = **165.000 Euro** (110.000 Besucher)Preiserhöhung 2,00 Euro = **220.000 Euro** (110.000 Besucher)

Insgesamt ist somit nach Umsetzung der Maßnahme eine Erlössteigerung zwischen ca. 415.000 Euro und ca. 470.000 Euro zu erwarten:

Mehrerlöse durch Steigerung Besucherzahl:	250.000 Euro
Mehrerlöse durch Preiserhöhung 1,50 Euro:	165.000 Euro
Gesamt:	415.000 Euro

Mehrerlöse durch Steigerung Besucherzahl:	250.000 Euro
Mehrerlöse durch Preiserhöhung 2 Euro:	220.000 Euro
Gesamt:	470.000 Euro

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt die Neugestaltung des Solehofes einschließlich der Errichtung eines Saunagebäudes im Südriegel der Therme Vierordtbad und genehmigt die außerplanmäßigen Auszahlungen (s. Anlage).