

# Sitzungsvorlage

---

Stadt Meersburg  
Meersburg Therme  
Dalmer, Fabian

Nummer: **20/1555**  
Datum: 23.07.2020

Fachbereich Finanzen  
Sonntag, Heike

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Gemeinderat	04.08.2020	öffentlich

## 2. Sachstand und Weiterentwicklung der Meersburg Therme

### Sachvortrag:

Wie bereits im Wirtschaftsplan 2019 und 2020 ausgeführt „gilt es eine wegweisende und wirtschaftlich tragfähige Entscheidungsgrundlage zur Weiterentwicklung sowie eine zielgruppenfokussierte Positionierung zu schaffen. Existenziell für die Positionierung und Marktfähigkeit ist ebenfalls die touristische Entwicklung von Meersburg. Eine zusätzliche Stärkung unterstützt die mögliche Realisierung des Hotelprojektes auf dem ehemaligen Hämmerle-Areal. Einhergehend mit der Weiterentwicklung gilt es mit Hochdruck die Realisierung bzw. Projektentwicklung der Seewärme voranzubringen – um eine langfristige, energieeffiziente und nachhaltige, klimaneutrale Energieversorgung für den Standort Uferpromenade zu schaffen.“

Die Meersburg Therme ist, wie jede Dienstleistung, einem bestimmten Lebenszyklus unterworfen. Für Schwimmbäder (Spaß- Freizeit-, Thermalbäder etc.) liegt dieser bei ca. 20 bis 30 Jahre. Zunehmend unterliegt die Meersburg Therme nach 17 Betriebsjahren einem baulich- und technischen Investitionsstau sowie einer Notwendigkeit der Attraktivierung der Angebotsdarstellung. In der Meersburg Therme wurden über viele Jahre nicht ausreichend Investitionen umgesetzt, was als Folge an vielen Stellen zu einem Investitionsstau geführt und u.a. zur Betriebsübernahme geführt hat. Durch den Bau der Therme Lindau und der steigenden Konkurrenz anderer Freizeitanbieter geriet die Therme daher immer mehr in die Situation etwas ändern zu müssen, um weiterhin auf dem Markt als eine attraktive und funktionierende Anlage bestehen zu können. Die Meersburg Therme Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG wurde im Zuge der Betriebsaufnahme im Jahr 2018 mit dem Projekt „Weiterentwicklung Meersburg Therme“ durch die Gesellschafterin beauftragt. Im Jahr 2019 wurden die con.pro GmbH Kommunalberatung und die Fritz Planung GmbH damit beauftragt, sich mit den Weiterentwicklungsmöglichkeiten und einer baulich-technischen Studie der Meersburg Therme zu befassen.

## **Con.pro GmbH Kommunalberatung**

Die con.pro GmbH Kommunalberatung ist ein Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen für Städte, Gemeinden und deren Bäderbetriebe sowie für kommunale und private Freizeiteinrichtungen. Das in Nürnberg ansässige Unternehmen ist spezialisiert auf die Betriebsoptimierung von kommunalen und privaten Freizeiteinrichtungen und Bädern, auf Standortuntersuchungen, Kurortentwicklungskonzeptionen, Machbarkeitsstudien und Projektentwicklungen im Tourismus- und Freizeitsektor. Im Mittelpunkt der Untersuchung steht, in einer Szenariotechnik mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aufzuzeigen, welche Entwicklungsmöglichkeiten möglich und sinnvoll sind und wie sich das bestehende Bad dabei wirtschaftlich weiterentwickeln kann.

Die Beauftragung für das Weiterentwicklungskonzept wurde im Mai 2019 durch die Geschäftsführung erteilt. Die vollumfänglichen Gutachten liegen der Meersburg Therme seit April 2020 vor. Die Schwerpunkte des Gutachtens zu Entwicklungsperspektiven für die Meersburg Therme lagen in der Standortbetrachtung und der Potentialanalyse. Dabei wurden u.a. der Stellenwert der demographischen Entwicklung und von Lebensstilen für mögliche Zielgruppen aufgezeigt. Außerdem wurde das Gästepotential in Primär- und Sekundärmarkt unterteilt und ausgewertet sowie die Zielgruppenmärkte und Isochrome, die für die Meersburg Therme relevant sind, erarbeitet. Auch auf die Wettbewerber der Meersburg Therme wurde eingegangen. Aus der Betrachtung der einzelnen Punkte ergab sich dann eine SWOT-Analyse, aus der Chancen, Risiken, Stärken und Schwächen für die Weiterentwicklung der Meersburg Therme abgeleitet werden können.

## **Fritz Planung GmbH**

Der Auftrag für die baulich-technische Studie wurde an die Fritz Planung GmbH mit Sitz in Bad Urach vergeben. Sie entwickelt und realisiert private und öffentliche Projekte, wie zum Beispiel Infrastrukturprojekte zur Wasserversorgung von Städten und Gemeinden, Frei- und Hallenbädern sowie innovative Energiekonzepte. Die baulich-technische Analyse beinhaltet: Baukonstruktion (Gebäudehülle und Innenausbau), Beckenkonstruktion und Beckenhydraulik, Badewassertechnik, Sanitärtechnik, Heizungstechnik, Lüftungstechnik, Elektrotechnik, Außenanlagen sowie die Zusammenstellung der vorgeschlagenen Maßnahmen mit einer Kostenschätzung nach DIN 276. Die einzelnen Abschnitte der Studie enthalten jeweils eine Erfassung und Beschreibung des Ist-Zustandes, eine Bewertung nach heute gültigen Regelwerken, Vorschriften und dem Stand der Technik. Daraus abgeleitet werden notwendige und sinnvolle Maßnahmen zur Sanierung des Bades. Außerdem enthalten ist eine überschlägige Dimensionierung der technischen Anlagen nach den aktuell gültigen Normen und Regelwerken und die erforderlichen Massenermittlung als Grundlage für die Kostenschätzung. Nach der Beauftragung der Analyse im März 2019 folgte im April 2019 ein Vororttermin mit Begehung und zur Datensammlung. Das Ergebnis der Studie liegt der Meersburg Therme seit Juni 2020 vor.

## Weiteres Vorgehen

Die ersten Ergebnisse der beiden Gutachten durch die beauftragten Firmen wurden dem Aufsichtsrat der Meersburg Therme Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG erstmals im Oktober 2019 vorgestellt. Bei der Vorstellung des Gutachtens zu den Entwicklungsperspektiven, durch Herrn Dr. Klaus Batz, geschäftsführender Gesellschafter der con.pro GmbH, wurden dem Aufsichtsrat verschiedene Weiterentwicklungsszenarien präsentiert. Die verschiedenen möglichen Szenarien sowie deren betriebswirtschaftliche Betrachtung wurden im Aufsichtsrat und in der Verwaltung der Therme hinsichtlich der Vor- und Nachteile, des Investitionsbedarfs und des wirtschaftlichen Risikos ausgiebig diskutiert.

Da es aus wirtschaftlichen und personellen Kapazitäten nicht möglich ist, eine Weiterentwicklung der Therme und des Frei- und Strandbads gleichzeitig zu realisieren, soll der Fokus derzeit ausschließlich auf die dringend notwendige Weiterentwicklung der Sauna und des Thermalbads gelegt werden. Der Bereich Sauna und Thermalbad weist zudem einen hohen Investitionsstau in den technischen Bereichen auf, so dass hier verschiedene Maßnahmen auf jeden Fall mittelfristig umgesetzt werden müssen.

Nach Abwägung der entsprechenden Vor- und Nachteile und Überprüfung der Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb und die Marktposition empfehlen die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat die Stärkung der Ausrichtung als „Meersburg Therme & Spa“. Mit dieser Ausrichtung soll die bereits am Markt erfolgreich platzierte Sauna erweitert und das Thermalbad attraktiviert werden. Der Familienbad-Bereich wird thematisiert und als Textil-Wellness-Anlage ausgestattet. In weiten Bereichen der Bevölkerung besteht die Nachfrage nach einem qualifizierten gesundheits- und freizeitorientiertem Bäderangebot mit entsprechendem Service- und Wellnessangebot.

Die Vision beinhaltet eine Grundlage, die sich mit Trends wie Prävention/Gesundheit/Bewusstsein, Third Places und Regionalität sehr gut verbinden lässt und außerdem dem gesamtheitlich genommenen Begriff des Wellness entspricht. Damit die gesamte Anlage ein stimmiges Gesamtbild mit rotem Faden ergibt, sollte das Rad nicht neu erfunden werden, sondern mit dem vorhandenen Potential die Aufenthaltsqualität und Angebotsattraktivität gesteigert werden. Regionalität kann vor allem in der Gastronomie, den Anwendungen und der Ausgestaltung des Raumkonzeptes umgesetzt werden. Auf Prävention/Gesundheit/Bewusstsein einzugehen, wird am besten über das Angebot wie Kurse (zu Wasser und zu Land), Becken, Bäder, etc. die neu Erschaffen oder umgestaltet werden, umgesetzt und vermittelt. Eine Fläche für Austausch und miteinander zu bieten an dem man sich gern aufhält und ein Gefühl von Gemeinschaft erfährt verbindet dann alle Bereiche miteinander (Third Places).

Da die Weiterentwicklung der Meersburg Therme mit nicht unerheblichen Investitionen verbunden sein wird und die Verwaltung bemüht sein wird, möglichst viele Zuschüsse zu generieren, ist die Positionierung des gesamten Gemeinderats zur empfohlenen Strategie notwendig.

Nicht zuletzt bittet die Geschäftsführung auch darum, das Konzept hinter dem die Meersburg Therme Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG mit der Geschäftsführung, der Verwaltung und dem Aufsichtsrat steht, von Seiten der Stadt und der Gastgeber in der Stadt zu unterstützen und als Aushängeschild zu vermarkten.

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt einer Fokussierung und Weiterentwicklung zur „Meersburg Therme & Spa“ zu und beauftragt die Geschäftsführung mit einer Projektierung und Vertiefung der Planungen.

Sonntag

Dalmer