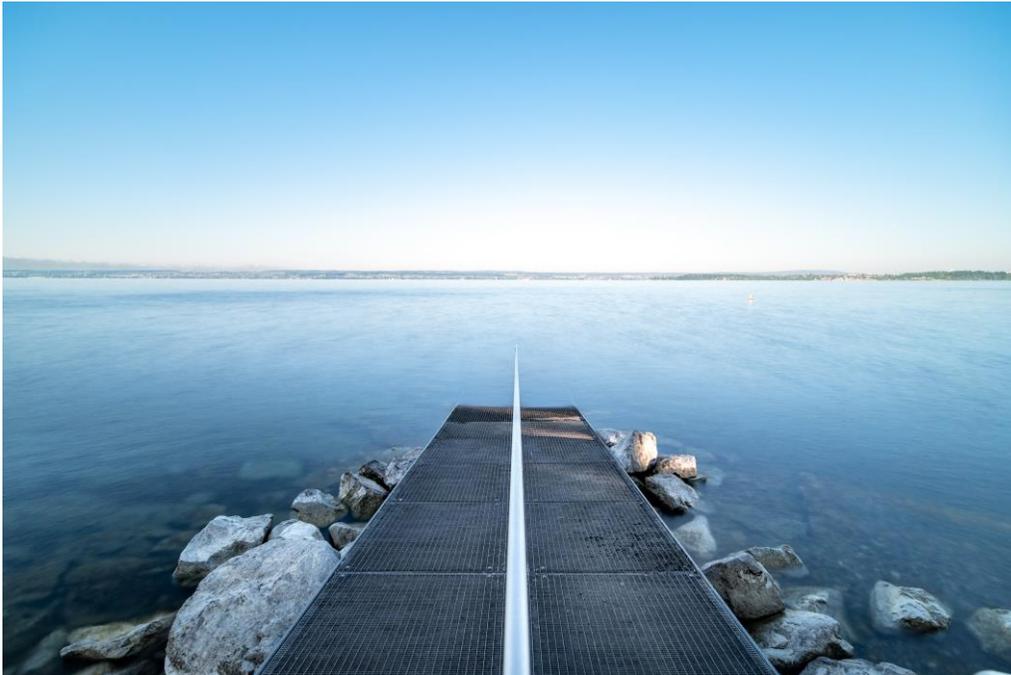


Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept Meersburg Therme

Gemeinderat Stadt Meersburg

Dienstag, 21. September 2021

Auftrag und Auftragsdurchführung



- Ausarbeitungen / Fortsetzung auf Grundlage des Grobkonzeptes
- Anregungen / Anforderungen aus dem Gemeinderat aufgenommen und erneut bewertet
- Detaillierung Angebots- und Raumprogramm mit Grobkostenschätzung
- Handlungsoptionen der gesellschaftsrechtlichen Ausgestaltung / Finanzierung
- Anpassung / Konkretisierung der Unternehmensplanung und Wirtschaftliche Tragfähigkeit

Auftrag und Auftragsdurchführung



Geschäftsführung / Finanzen

Architekt Stotz seit 1998

Visualisierung Raumplanung



Entwicklungskonzeption Grobkosten



Kämmerei / Bauamt



Unternehmensplanung



Gesellschaftsrechtliche Umstrukturierung

Prämissen **Angebots- und Raumprogramm**

Bewertung Anregungen und Anforderung aus dem Gemeinderat

- Zentralisierung / Verlagerung Gastronomie
- Reduzierung der Wasserfläche
- Erweitertes Sauna- und Wellnessangebot

Überlegungen / Zielsetzungen zur Positionierung „ThermenSpa“

- Klare Positionierung und Zielgruppenansprache
- Schaffung Alleinstellungsmerkmal (USP)
- Deutliche Attraktivitätssteigerung in der Angebotsstruktur

Prämissen
**wirtschaftliche
Tragfähigkeit**

Gesellschaftsrechtliche Umstrukturierung

- Juristische / steuerrechtliche Prüfung des Anwachsungsmodell
- Ausgestaltung des Anwachsungsmodell / Herleitung Pacht
- wirtschaftliche Gegebenheiten Eigenbetrieb / Finanzierung Stadt Meersburg

Unternehmensplanung 2022ff

- Aufbau Unternehmensplanung auf Basis Betriebspachtvertrag
- Anpassung Erlös- u. Aufwandsposten nach Angebots- u. Raumprogramm
- Darstellung Planjahre 2022/2023 (Projektplanung Übergangsjahre)

Philosophie

Wir möchten ein Kleinod am Bodensee sein, das Regionalität, Nachhaltigkeit, Authentizität, Wohlbefinden und Entspannung in einer einzigartigen Aufenthaltsqualität und einem speziell auf diese Bedürfnisse ausgerichteten Angebot bündelt und lebt.

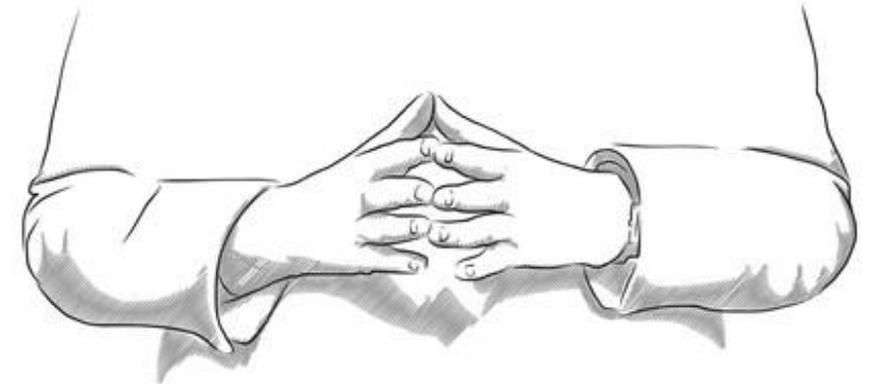
Orte und Erlebnisse mit Seele schaffen!

Um der **Zielsetzungen** zum „ThermenSpa“ mit der Zielgruppenansprache für Erholungssuchende **gerecht zu werden** müssen **folgende Aspekte geschaffen** werden

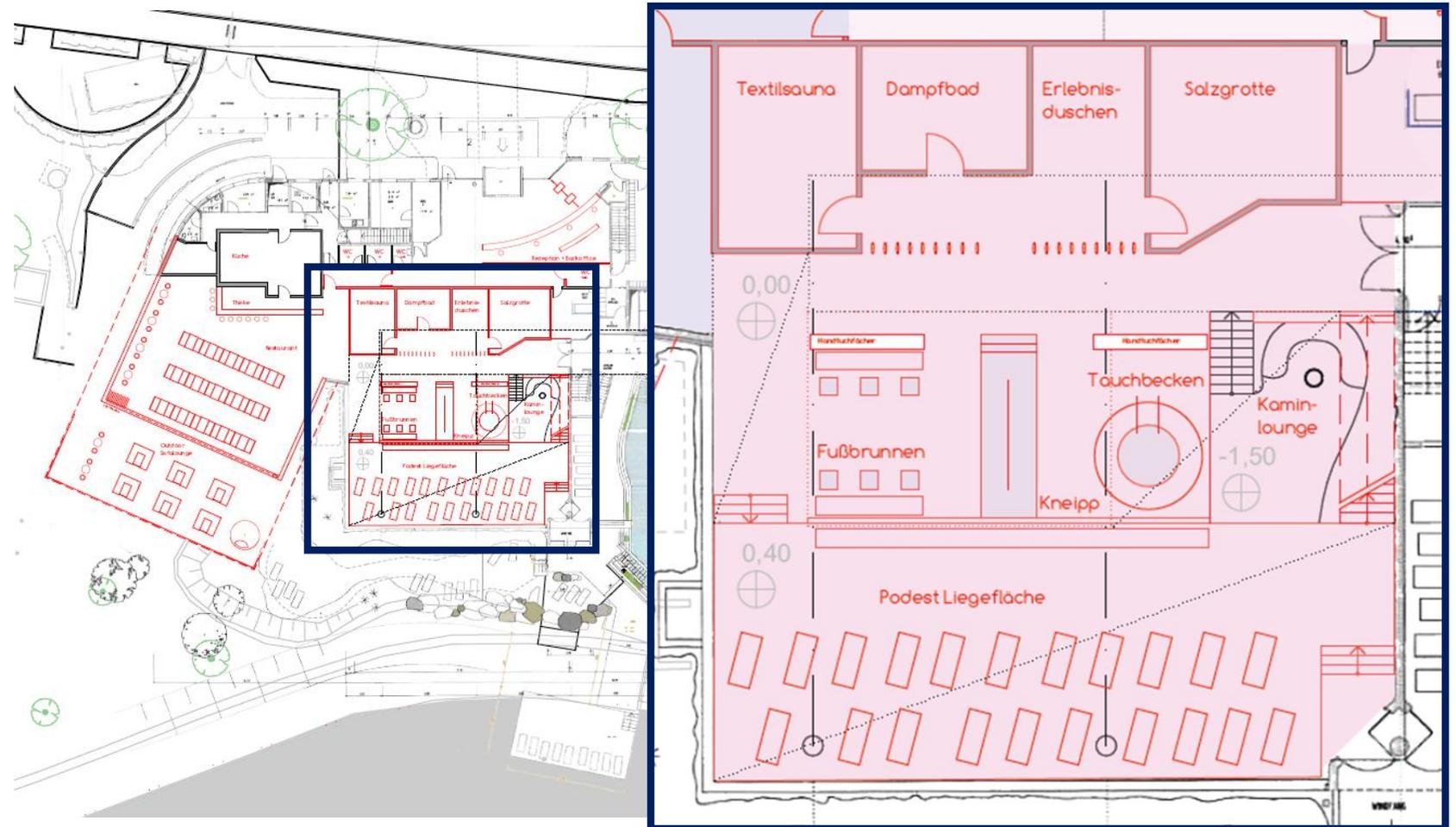
- **hochwertiges Grundangebot**
- **qualitatives Angebots- und Raumprogramm**
- **Alleinstellungsmerkmal (USP)**

...um dies zu schaffen wurde

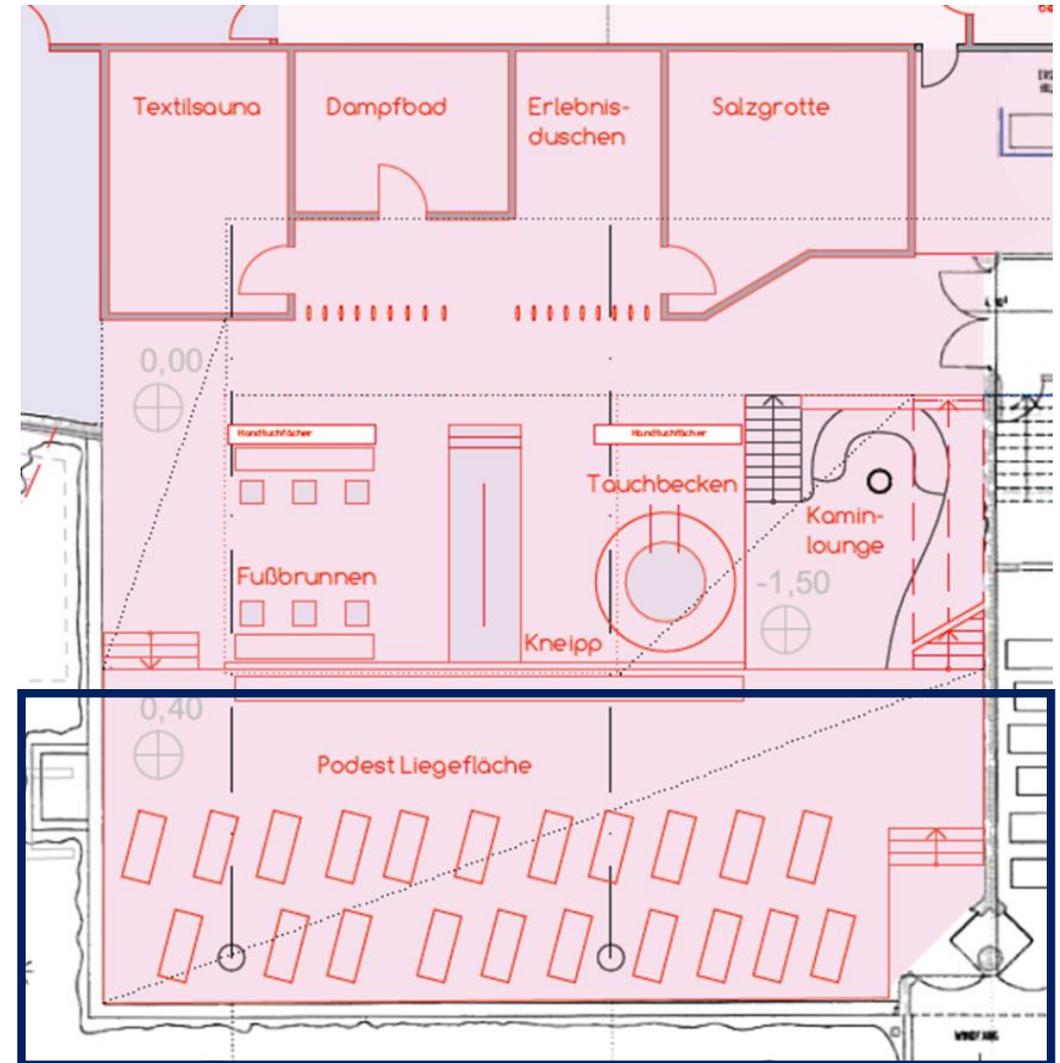
- I. *ein „Wellness und Textil-Spa“ Bereich mit dem Ansatz der Hydrotherapie (Wasserheilkunde) und den Anwendungsformen Saunieren und Kneipp Therapie entwickelt.*
- II. *eine qualitative und quantitative Ruhe- und Aufenthaltsfläche für das „ThermenSpa“ und die Sauna bei über ca. 50% der gleichzeitig anwesenden Gäste konzeptioniert.*
- III. *eine Aufwertung / Modernisierung von baulichen und technischen Komponenten durch eine optimierte, schonende und behutsame Entwicklungskonzeption angesetzt.*



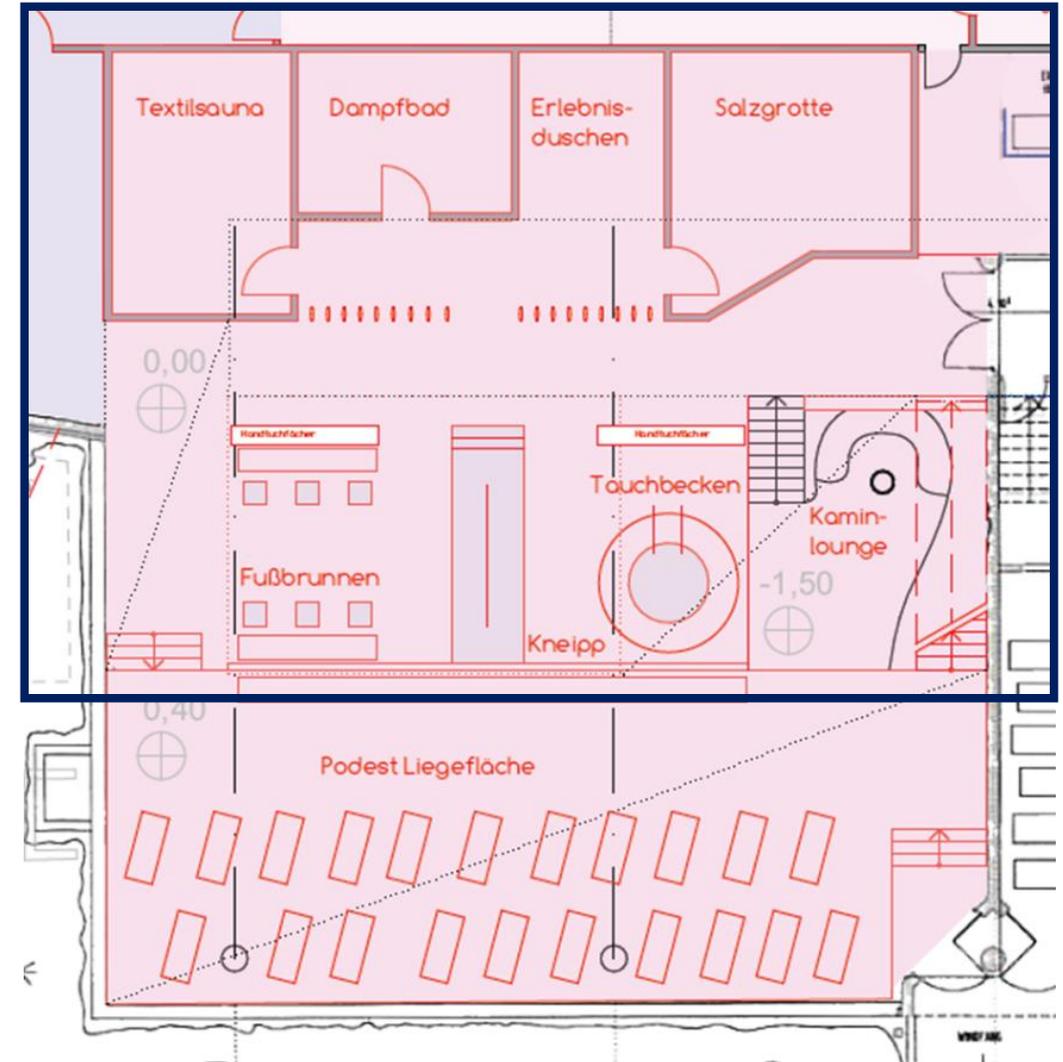
- a. Umbau Erlebnis- und Kinderbecken zu Ruhe- und Aufenthaltsflächen
- b. Implementierung eines „Wellness und Textil-Spa“ Bereiches



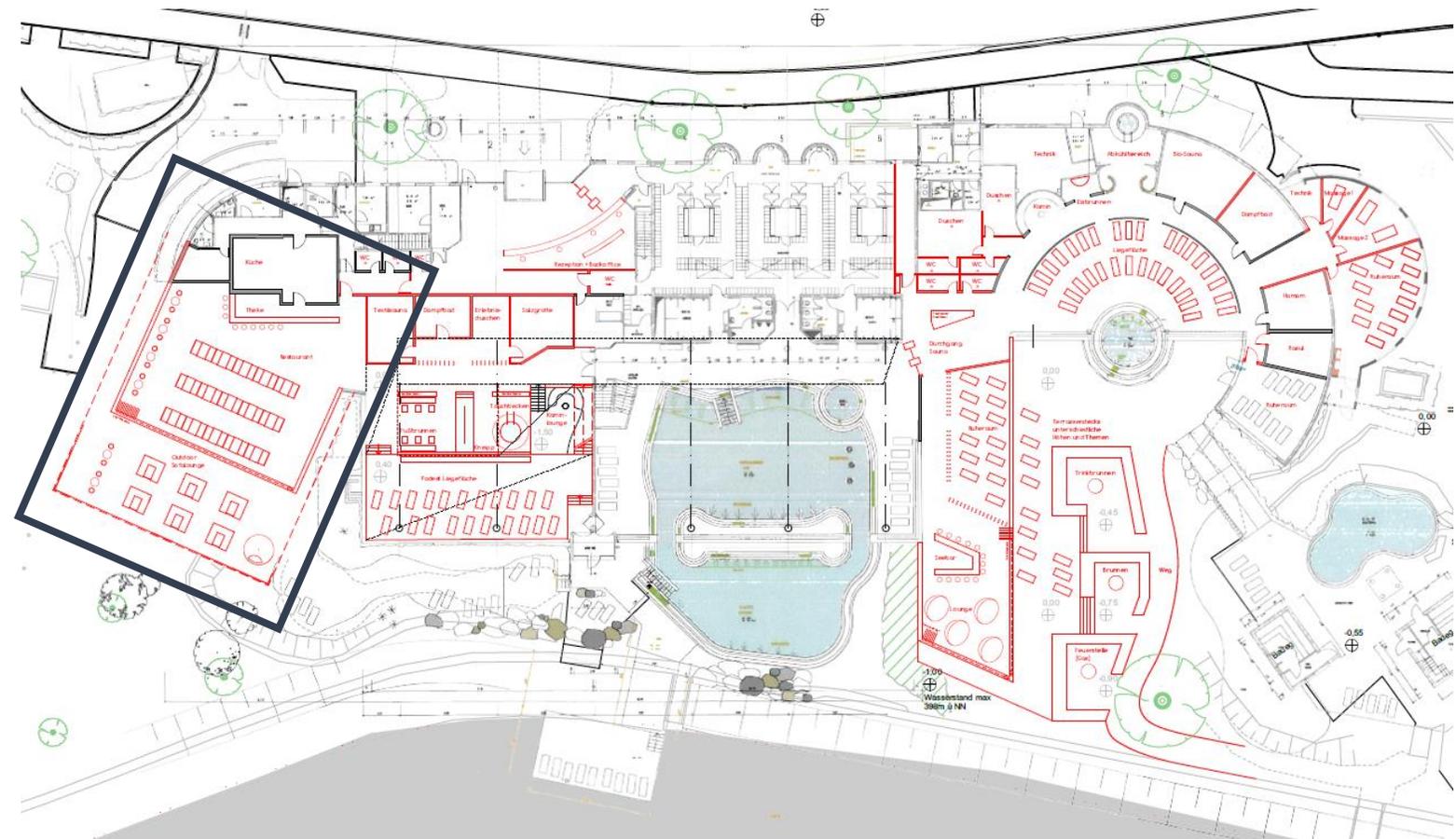
a. Umbau Erlebnis- und Kinderbecken zu Ruhe- und Aufenthaltsflächen



b. Implementierung eines „Wellness und Textil-Spa“ Bereiches



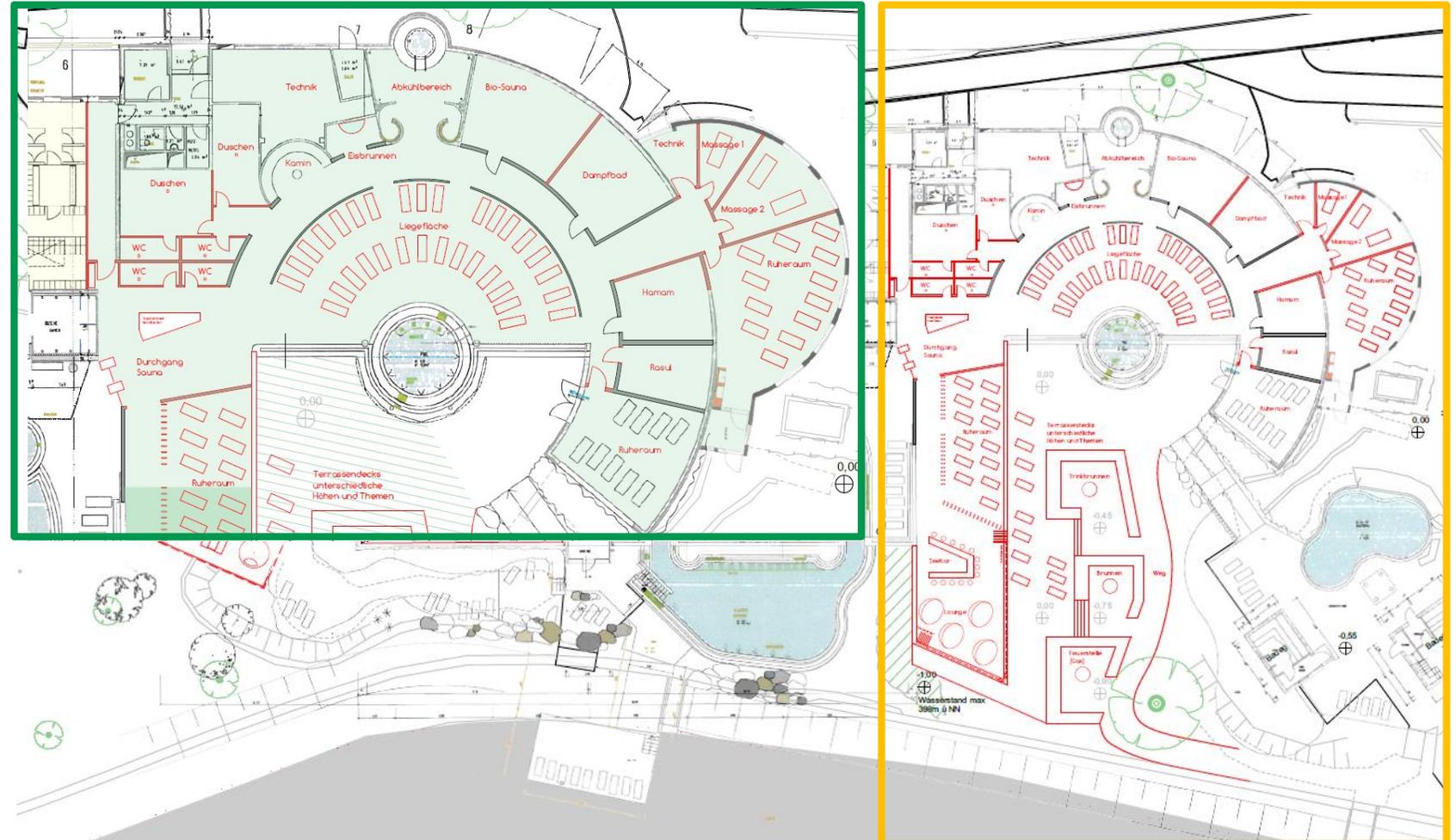
c. Zentralisierung / Erweiterung
der Gastronomie mit einer
hohen Aufenthaltsqualität



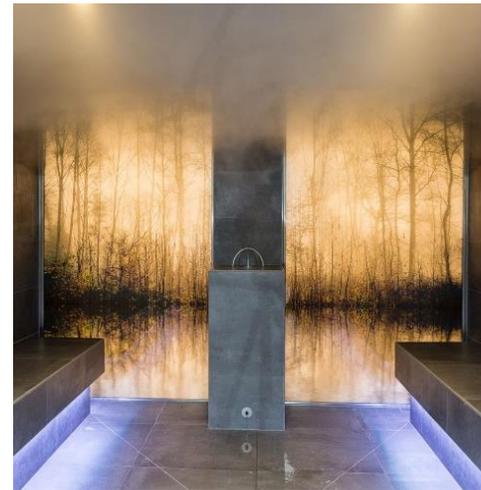
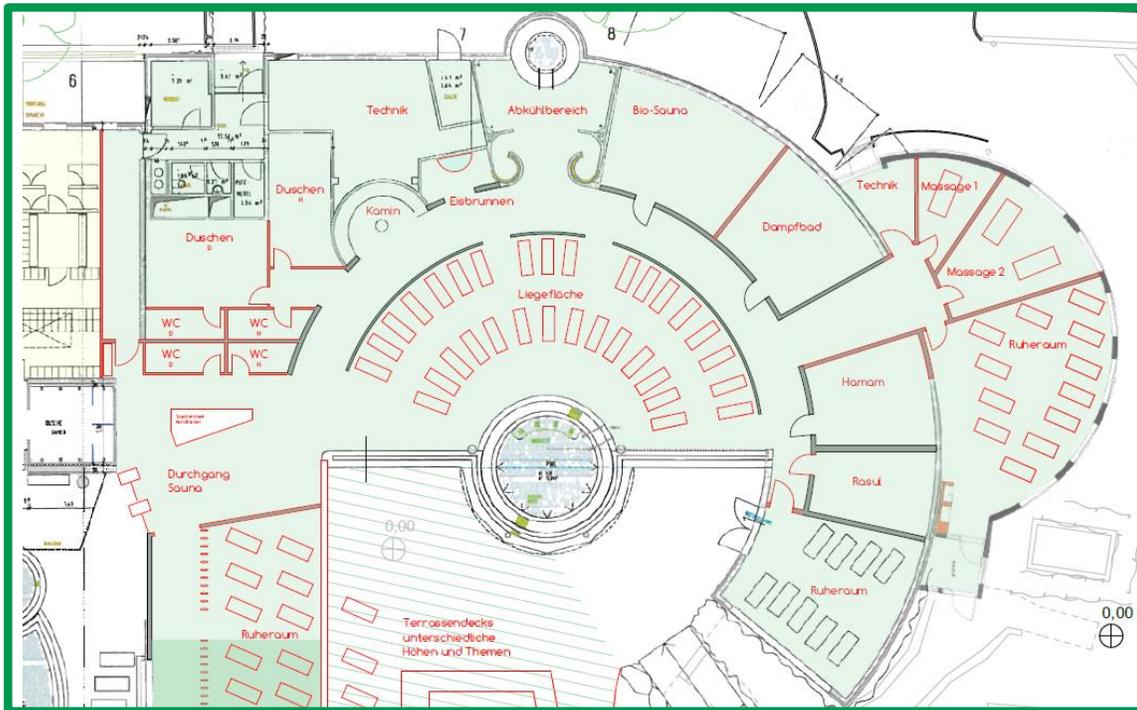


Angebots- und Raumplanung **Sauna**

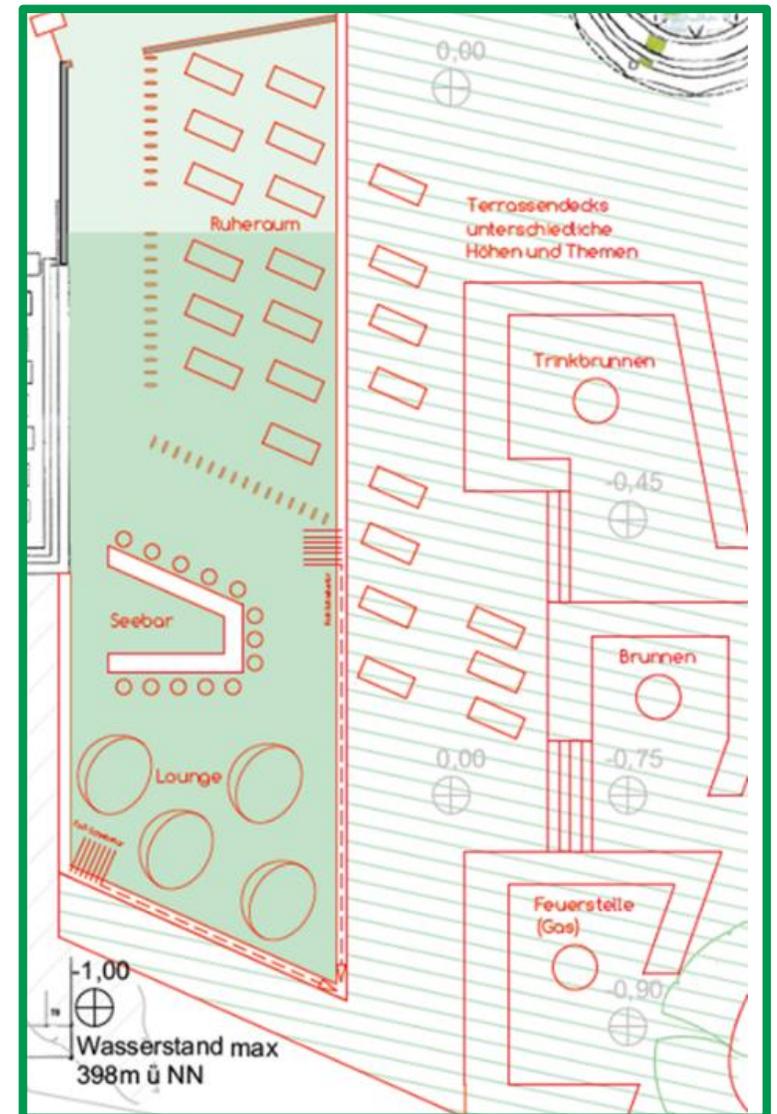
- d. Modernisierung Saunainnenbereich sowie Erweiterung der Massage- und Anwendungsbereiche



d. Modernisierung Saunainnenbereich und Erweiterung der Massage- und Anwendungsbereiche



e. Anbau in der Sauna für die Saunabar / SeeLounge und weitere Ruheflächen



f. Erweiterung / Optimierung
Saunagarten





Bereiche	Bestand (Status Quo)	Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept	Mehrung / Minderung	
Wasserflächen gesamt	440 m ²	345 m ²	-95 m ²	
Liegefläche Thermalbad	60 Stück	120 Stück	+60 Stück	Liegefläche Therme +50%
Liegefläche Sauna	52 Stück	90 Stück	+38 Stück	Liegefläche Sauna +46%
Anwendungsfläche Sauna	5 Räume (~100 m ²)	4 Räume (~100 m ²)	-1 Raum	
Textil-SPA / Wellness	0 Räume	3 Räume (~150 m ²)	+3 Räume (~150 m ²)	Textil Spa +3 Räume
Anwendungsfläche Massage	1 Massageraum (1 Liege) 1 Hamamraum (2 Liegen)	2 Massageräume (3 Liegen) 1 Hamamraum (2 Liegen)	+1 Raum (2 Liegen)	
Gastronomie	76 Innenplätze	140 Innenplätze	+64 Innenplätze	Gastro Innen +64 Sitzplätze
Büro- und Personalfächen <u>vor Ort</u>	1 Personalraum 3 Arbeitsplätze	1 Personalraum 3 Arbeitsplätze	0	
Sauna-Außenfläche	850 m ²	1100 m ²	+250 m ²	Außenfläche Sauna +30%

Erweiterungs- konzept

Eine Tragfähigkeit des **Erweiterungskonzeptes** wäre gegeben, wenn

1. **eine obere Preispolitik Akzeptanz findet**
2. **die Besucherzahlen gesteigert werden könnten**

dies wiederum setzt ein entsprechend hochwertiges Grundangebot voraus.

- Liegeflächen für 80% gleichzeitig anwesender Gäste
- Umfangreicher Wellness- und Textil- Spa Bereich
- Erweitertes Sauna- und Gesundheitsangebot
- Breites Massage- und Anwendungsangebot
- Gastronomie mit verschiedenen Sitz- und Aufenthaltsqualitäten



Das Investitionsvolumen des **Erweiterungskonzept** liegt bei rund netto **11 Mio. Euro**. Was einer **Mehrinvestition** gegenüber dem **Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept** von rund **3 Mio. Euro** entspricht.

Erweiterungs- konzept

Fazit

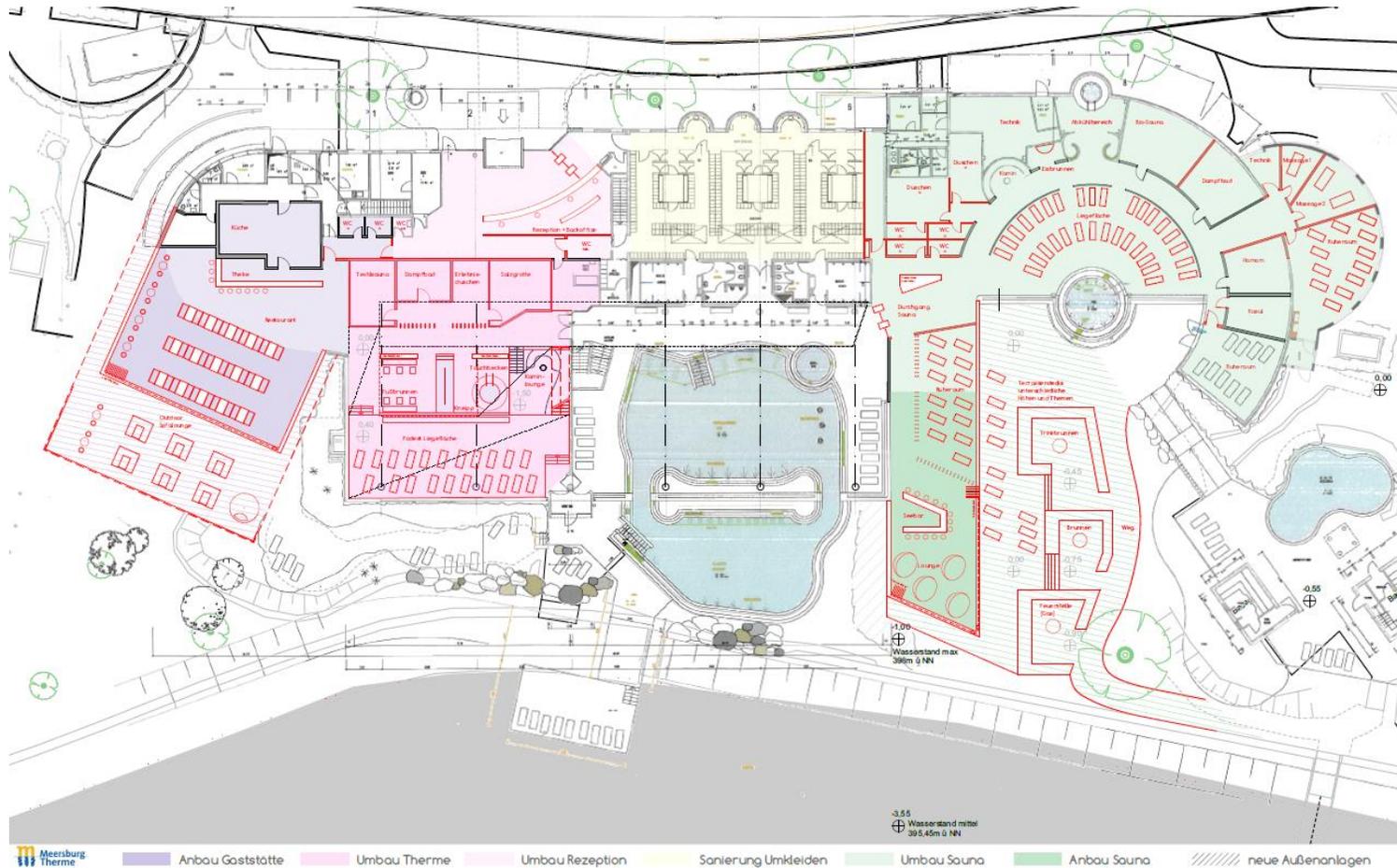
Es kann konstatiert werden, dass hinsichtlich touristischer Attraktivität und potenzieller Vergrößerung des Angebots durchaus diskutabel wäre.

Aus rein wirtschaftlicher Betrachtung und unter Berücksichtigung erhöhter Risiken ist jedoch das Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept die empfehlenswertere und zugleich konservativere Empfehlung.

Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept

Der Grobkostenrahmen zum **Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept** basiert auf Kostennennungen L&P beratende Ingenieure GmbH zur vorliegenden Konzeption unter Berücksichtigung der Sanierungsstudie Fritz Plan GmbH.

Eine valide Kostenschätzung kann nur durch die LP 1 „Grundlagenermittlung“ und LP 2 „Vorplanung“ der HOAI geben sein.



Die **Maßnahmen** lassen sich in **drei** große **Schwerpunkte** gliedern:

- Instandhaltung / Sanierung Bauwerk und technische Anlagen
- Aufwertung / Umgestaltung Gebäudeausstattung und Angebotsstruktur
- Schaffung und Optimierung Angebotsstruktur

Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept

Der Grobkostenrahmen von L&P Ingenieure ergibt ein Investitionsvolumen von rund netto 8 Mio. Euro

In der Unternehmensplanung 2022-2027 wurden fortlaufende Wartungen / Instandhaltungen mit 430.000 Euro berücksichtigt.

Pos	KGR	Bezeichnung	Summe EUR-netto Ansatz Meersburg Therme Betriebsg.	Summe EUR-netto Ansatz L & P
<u>Zusammenstellung Kosten</u>				
1.0	300+400	Bereich 1 - Eingangsbereich	215.000,00	230.000,00
2.0	300+400	Bereich 2 - Umkleide	250.000,00	580.000,00
3.0	300+400	Bereich 3 - Thermalbad (Raum 1)	130.000,00	180.000,00
4.0	300+400	Bereich 4 - Erlebnisbad (Raum 2)	950.000,00	1.200.000,00
5.0	300-500	Bereich 5 - Thermalbad - Gastronomie	710.000,00	900.000,00
6.0	300+400	Bereich 6 - Sauna - Eingangsbereich/Gastronomie	95.000,00	180.000,00
7.0	300+400	Bereich 7 - Sauna - Innenbereich/Ruheräume	300.000,00	320.000,00
8.0	300-500	Bereich 8 - Sauna - Außenbereich	300.000,00	250.000,00
9.0	300-500	Bereich 9 - Sauna - Anbau	600.000,00	600.000,00
10.0	300+400	Bereich 10 - Keller	50.000,00	150.000,00
11.0	300-500	Bereich 11 - Sofortmaßnahmen Bau und Technik	1.500.000,00	800.000,00
----	300-500	Zwischensumme 1 (Pos. 1.0 bis 11.0)	5.100.000,00	5.390.000,00
----	700	Honorare und Baunebenkosten	1.275.000,00 (25 %)	1.617.000,00 (30 %)
----	----	Zwischensumme 2	6.375.000,00	7.007.000,00
----	----	Zuschlag für "Unvorhergesehenes"	637.500,00 (10 %)	1.051.050,00 (15 %)
----	----	Gesamtsumme	7.012.500,00	8.058.050,00
20.0		Bereich 20 - Wartung und Instandhaltung	370.000,00	400.000,00

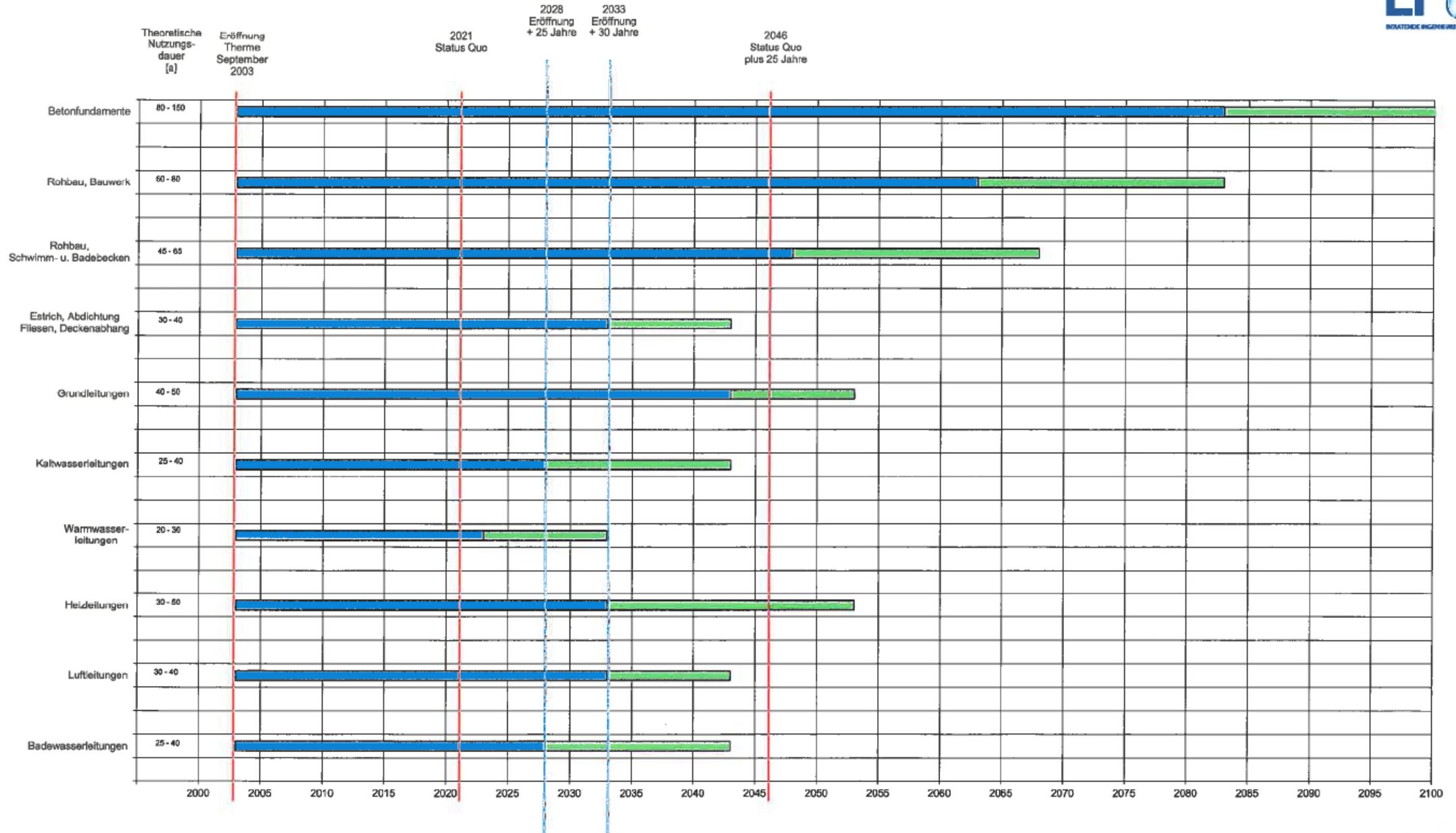
Auf Grund eines Umbaus und der Sanierung im Bestand wurden die

- Honorar und Baunebenkosten auf 30%
1.617.000 Euro
- Zuschlag für Unvorhergesehenes auf 15%
1.051.050 Euro

höher als zu den gegenwertigen Ansätzen angesetzt.

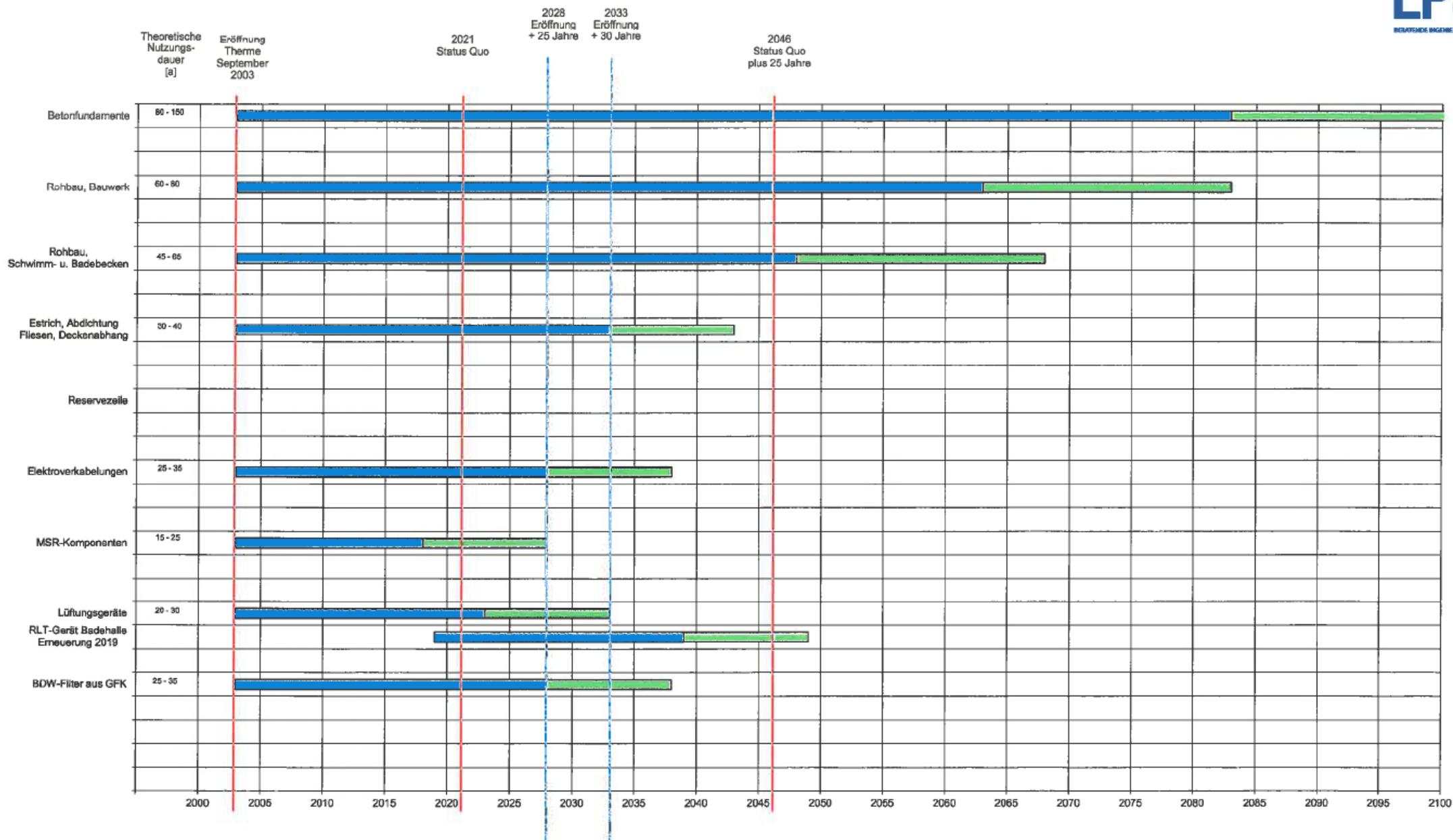
Meersburg - Therme

Altersanalyse Teil 1, Stand 26.08.2021



Meersburg - Therme

Altersanalyse Teil 2, Stand 26.08.2021



- Aufgrund des noch „jungen“ Alterszustandes sollte man sich bei der Realisierung neuer und optimierter Entwicklungskonzeptionen auf sogenannte „Remodeling-Lösungen“ konzentrieren.
Dies bedeutet, daß im Wesentlichen versucht wird im Zuge dieser Maßnahmen bestehende bauliche und technische Komponenten möglichst schonend und behutsam zu behandeln und sich vorrangig auf „optische“ Aufwertungslösungen zu konzentrieren.
- Nach intensiver Überlegung kommen wir zu dem Ergebnis, daß im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Ökologie auf größere bauliche Erweiterungsmaßnahmen verzichten und man einer sinnigen Verdichtung und Neuorientierung der Therme Vorrang einräumen sollte.
- Bei sämtlichen Überlegungen hat man sich zu vergegenwärtigen, daß größere Bauvolumina automatisch einen größeren Personal- und Energieaufwand nach sich ziehen.
Beide Kostenfaktoren (Personal und Energie) werden in den nächsten Jahren und Jahrzehnten deutlich im Steigen begriffen sein (Stichwort CO2-Abgabe, usw.)

Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept

Honorarermittlung Leistungsphase 1 und 2 (Grundlagenermittlung und Vorplanung)

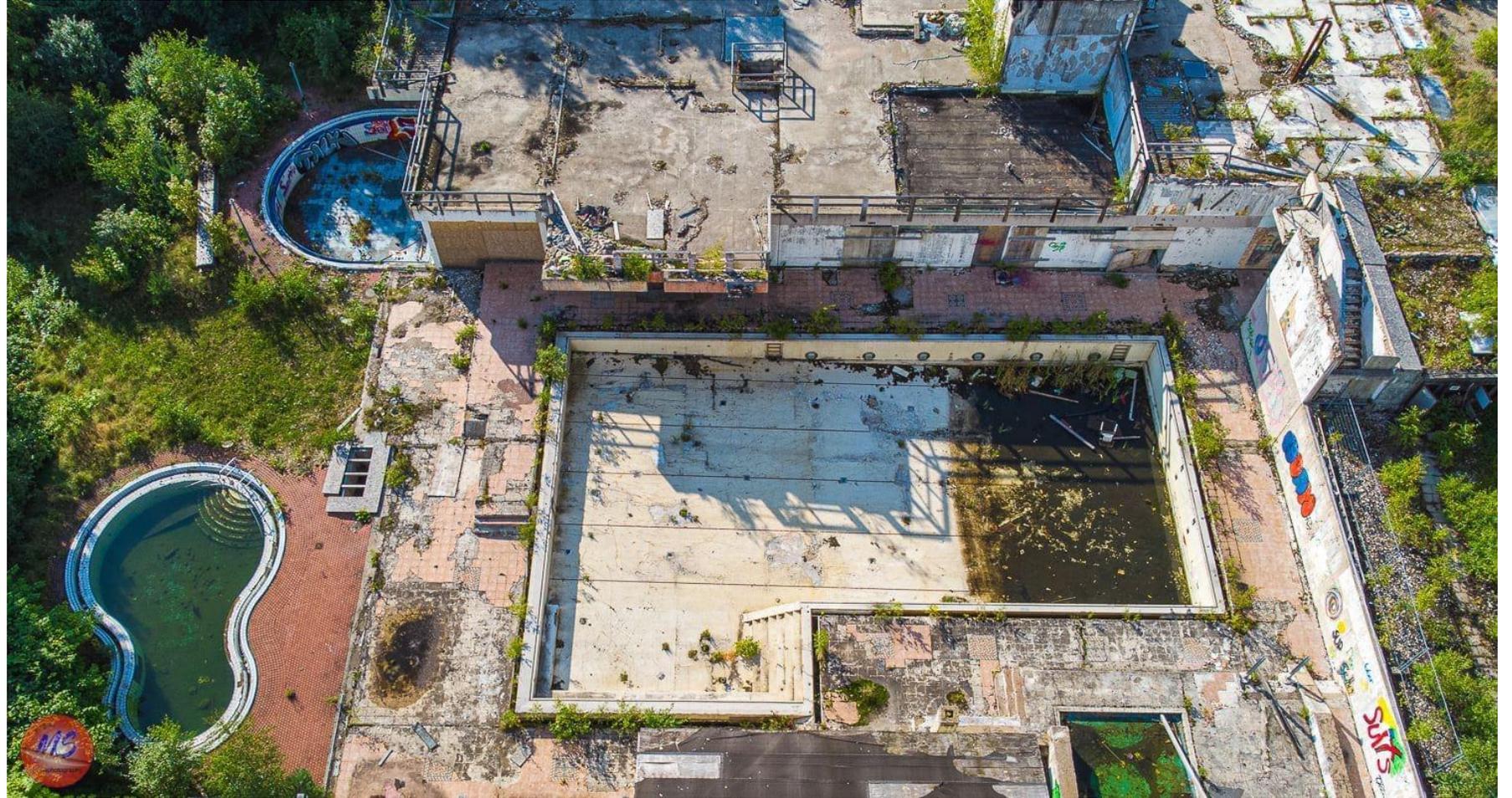
- Objektplanung/Architekt
netto 93.364,59 Euro
- Technische Ausrüstung
netto 91.832,15 Euro

Die Honorarermittlung liegt Unterhalb der EUSchwellenwerte für Dienstleistungsaufträge (214.000 EUR-netto), so dass beide Leistungsphasen an zwei Planungspartner ohne Durchführung eines VgV-Verfahrens vergeben können.

Nach Vorlage der Leistungsphase 2 (Vorplanung) muss für eine weitere Ausführung der Entwicklungskonzepte - dann jeweils für den Planer Objektplanung / Architekt und Technische Ausrüstung ein VgV-Verfahren durchgeführt werden.

1096

Alternative !?





Gemeinderat Sachvortrag/Beschlussvorschlag



1. Der Gemeinderat stimmt der inhaltlichen und strategischen Ausrichtung des vorgelegten Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept zu.
2. Der Gemeinderat stimmt der gesellschaftsrechtlichen Umgestaltung der Meersburg Therme Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG entsprechend des Memorandums von Pinsent Masons vom 17.08.2021 zu. Der Gemeinderat erteilt dem Vertreter der Stadt Meersburg in der Gesellschafterversammlung der Meersburg Therme Betriebsgesellschaft GmbH & Co. KG das Mandat in der Gesellschafterversammlung einen Gesellschaftsvertrag entsprechend Anlage 7 zu beschließen.
3. Der Gemeinderat stimmt der Umsetzung des vorgestellten Raumprogramms der Leistungsphase 1 (*Grundlagenermittlung*) und 2 (*Vorplanung*) nach HOAI an zwei Planungspartner (Objektplanung /Architekt und Technische Ausrüstung) ohne Durchführung eines VgV-Verfahrens zu. Die Meersburg Therme Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG soll dazu die Aufträge an die L&P Beratende Ingenieure GmbH mit der Angebotssumme von 91.832,15 EUR -netto und an das Architekturbüro Pohl ZT GmbH mit der Angebotssumme von 93.364,59 EUR -netto vergeben.