

# Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg  
Meersburg Therme  
Dalmer, Fabian

Nummer: **22/2162**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Gemeinderat	Entscheidung	20.09.2022	öffentlich
<b>Anlagen:</b>			
Anlage 001_nicht öffentlich_20220908_Köschä_Therme Meersburg_mb_kurz			
Anlage 002_nicht öffentlich_Mbg_Therme_Aktualisierte_Planrechnung_Erste_Sicht_SEP22_07092022			
Anlage 003_nicht öffentlich Meersburg-Therme_Konzeptstudie_VG_20220908			

## Meersburg Therme: Weiterentwicklungskonzept und weiteres Vorgehen

### Sachverhalt:

#### Konzeptstudie incl. Kostenschätzung

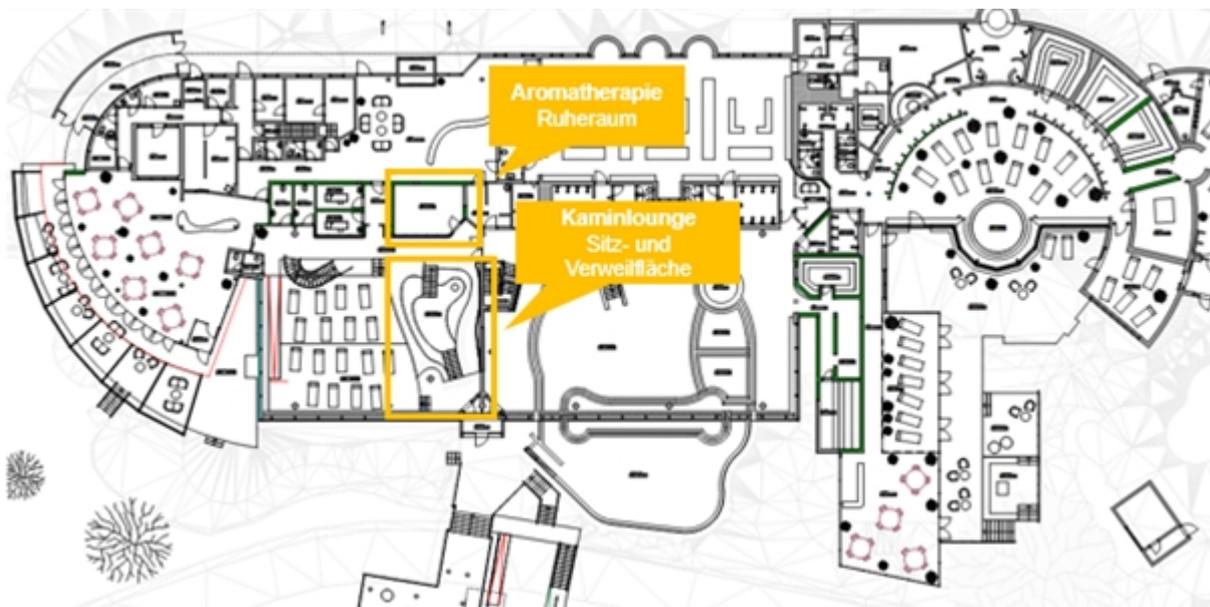
Die Geschäftsführung hat in Zusammenarbeit mit der Prof. Dr. Biener GmbH ein erstes Konzeptpapier zur inhaltlichen Ausrichtung des ThermenSpa entwickelt. Es soll ein hochwertiges Grundangebot durch modernstes SPA-Wissen kombiniert mit klassischen Mineralien bezugnehmend auf das Thermalwasser der Meersburg Therme angeboten werden. Das Thema „Regionale Mineralien – Der Schatz der Meersburg Therme“ soll sich konsequent durch alle Bereiche durchziehen und damit ein Alleinstellungsmerkmal abbilden. Auf Grundlage dieser Ausrichtung wurden in einer Konzeptstudie zwei Nebenpools im Thermalinnenbecken geplant, welche das Thema mineralisiertes Wasser abdecken und ein zusätzliches Wasserangebot (im Bestand) schaffen sollen.



- a) **Aromatherapie**  
mit Inhalation; Ultraschall-  
verneblung mit lokalen Mineralien.
- b) **Massagebereich I**  
SPA Anwendungen, Mineralien  
Massage, Mineralien Cremes
- c) **Dampfbad und Sauna TEXTIL**  
Peeling - Kälte- und Wärmeabrieb.  
Mineralienaufgüsse und Rituale
- d) **Mineralbecken**  
Lokale Minerale + Hautpflege  
durch Vitamine + Aromatherapie

Darstellung: Konzept Textilwellness, ThermenSpa

Erweitert werden soll zudem das Angebot im ThermenSpa um einen Ruhe- und Entspannungsraum mit Inhalation- und Ultraschallverneblung lokaler Mineralien und Düfte. Ergänzt durch Musik und Lichtinstallationen soll dieser Ruheraum alle Sinne berühren. Aus dem im September vom Gemeinderat beschlossenen Weiterentwicklungskonzept wurde die Umsetzung der Kaminlounge und der Empore berücksichtigt, welche aus architektonischer Sicht neu angeordnet wurde und zudem den Bestand optimal ausnutzt.



Darstellung: ThermenSpa, Kaminlounge / Aromatherapie

Die Konzeptstudie verfolgt nach wie vor den Ansatz, die Anwendungen im Textilwellness in den Anbau zwischen Theme und Sauna zu integrieren und somit im ThermenSpa eine klare Trennung zwischen Nassbereich und Trockenbereich zu schaffen.



Darstellung: ThermenSpa

Es wird vorgeschlagen einen Seezugang vom ThermenSpa zu schaffen. Aus baulicher und betrieblicher Sicht ist ein Zugang zwischen Außenbecken und Bestandssteg zum einen durch die bestehende Treppe an der Ufermauer und zum anderen durch eine erweiterte Badeplattform daneben umsetzbar und würde einen großen Mehrwert für die Besucher der Therme schaffen.



*Darstellung: Erweiterung Seezugang ThermenSpa*

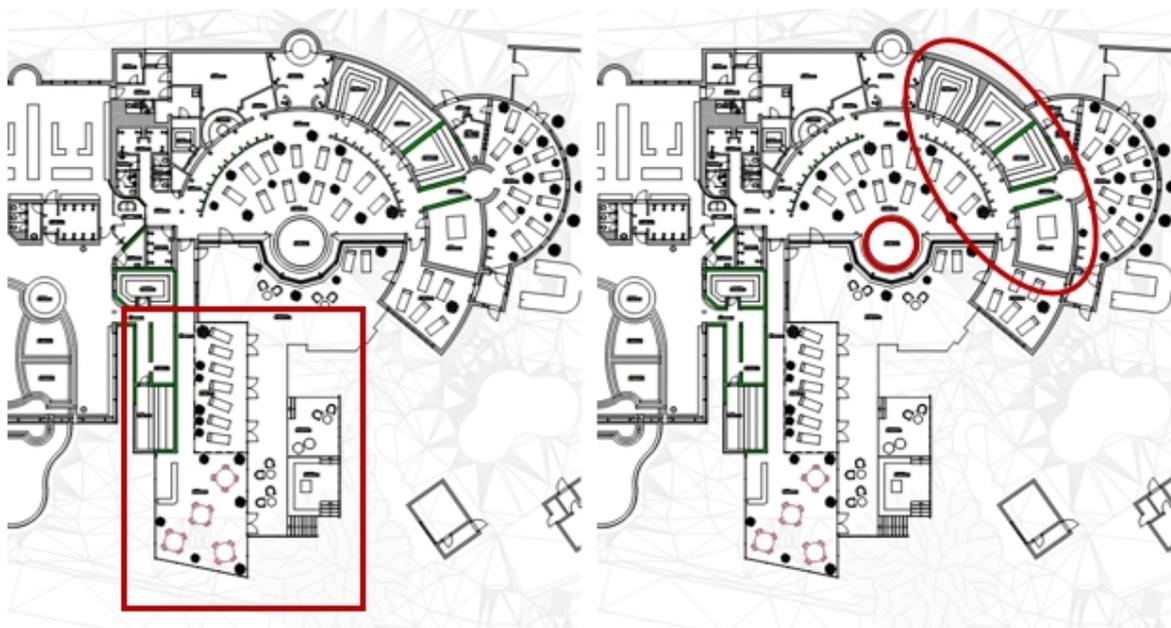
Bei der Gebäudestruktur des Gastronomieanbaus wurde seitens des Fachbereichs Bauen, Planen, Umwelt darauf geachtet, die Sichtbeziehung vom ThermenSpa (großer Ruheraum) zur Oberstadt (Altstadtensemble) und zum nördlichen Bodensee nicht zu beeinträchtigen. Des Weiteren ist eine großzügige Außenterrasse mit einer festen Überdachung geplant, um den Außenbereich und die Sitzkapazitäten der zentralen Gastronomie bestmöglich auszulasten.



*Darstellung: Gastronomieanbau Sichtbezug / Außenterrasse Gastronomie.*

Die Planung des Saunaanbaus ist an die Septemberkonzeption angelehnt. Durch den Erweiterungsbau soll weitere Aufenthalts- und Ruhefläche generiert werden. Ebenso befindet sich im vorderen Teil dieses Anbaus eine Seebear/SeeLounge mit Getränkeangebot. Der Saunagarten soll durch eine Terrassierung in unterschiedlichen Ebenen umgestaltet werden, um die Fläche optimal auszulasten und einen architektonischen Bezug zum Anbau zu schaffen.

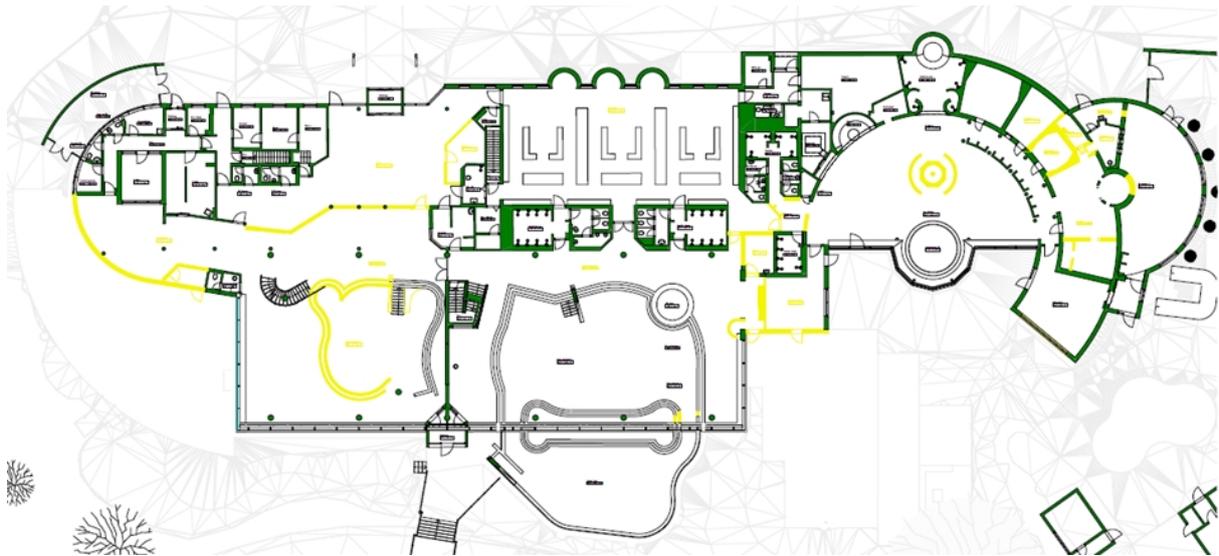
Im Saunainnenbereich wurde der vorherigen Planung gefolgt und somit wurde ein Durchgang vom Hauptraum in den hinteren Ruheraum geschaffen. Das Hamam wird neu zu einem Massageraum umgebaut, in welchem sowohl Hamam-Anwendungen als auch klassische Massagen angeboten werden können. Dadurch können insgesamt vier Massageliegen geschaffen werden. Das Innenbecken soll aufgegeben werden und durch das Angebot eines geräumigen Fußbeckens mit zwei Anwendungsbereichen (Heiß- und Kaltbecken und mineralisierten Fußbecken) ersetzt werden.



*Darstellung: Saunaanbau und Saunainnenbereich*

Die Planung sieht keine Maßnahmen für den Saunaaußenbereich mit der bestehenden Infrastruktur (Außenbecken und Außensaunen) vor. Hier gilt es zu beachten, dass zu gegebener Zeit eine Sanierung des Außenbeckens erfolgen muss.

In der Konzeptstudie durch das Bauamt wurde darauf geachtet, dass zum einen der Bestand optimal genutzt und zum anderen invasive Eingriffe so gering wie möglich gehalten werden. Dargestellt wird dies in folgendem Plan, in welchem die gelb markierten Bereiche vom effektiven Umbau betroffen sind.



*Darstellung: Konzeptstudie*

Die Wichtigkeit einer möglichst autarken Energieversorgung in Verbindung mit der Seewärme ist aus Sicht der Beteiligten ein wichtiger Punkt. Nach ersten Gesprächen mit Fachleuten könnte die Seewärme (inkl. Wärmepumpe) ca. 55 bis 80 Grad Wärme liefern und somit die notwendige Anforderung für die Therme gewährleisten. Diese Ausgangssituation muss in der Planung der technischen Gebäudeausstattung berücksichtigt werden und in das Energiekonzept einfließen.

Die Kostenschätzung dieser Konzeptstudie basiert auf den bereits vorliegenden Planungen und wurde durch den Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt angepasst und plausibilisiert. In der direkten Gegenüberstellung der Planung April 2022 zu September 2022, konnten die reinen Baukosten (Zwischensumme) um 434 TEUR reduziert werden, inkl. der Ergänzung um die zwei Erlebnisbäder mit einem Baukostenvolumen rund 800 TEUR. Gleichzeitig wurde aber die seit dem 2. Quartal 2021 eingetretene Baukostensteigerung bis zum 2. Quartal 2022 berücksichtigt, so dass das Investitionsvolumen bei 0.755 MEUR liegt. Die Baupreissteigerungen haben 20 % zum Stand Q2/2022 zu Q2/2021 zugelegt.

In einer ersten Berechnung wurde die mögliche Fördersumme aus dem Tourismus-Infrastrukturprogramm abgeschätzt. Die Baumaßnahmen ThermenSpa (inkl. anteilig Eingangsbereich / Umkleide / Keller / Technik & Bau) würden eine Fördersumme von bis zu 2,5 MEUR ermöglichen. Bei Berücksichtigung der Fördersumme auf die Investitionssumme belaufen sich die zu finanzierenden Kosten für die Stadt Meersburg auf rund 8.255 MEUR.

Das Raumprogramm folgt der strategischen und inhaltlichen Ausrichtung des Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzeptes – insbesondere in der Preispolitik und der Besucherauslastung.

Kostenschätzung - Vorplanung Meersburg Therme		Kostenschätzung April 2022 Vorplanung BaupreisIndex Q3 2021	Kostenschätzung September 2022 Bauverwaltung BaupreisIndex Q2 2022
Pos	Position	Summe	Summe
1	Bereich Eingang	230.000 €	230.000 €
2	Umkleide	580.000 €	580.000 €
3	Thermalbad (Raum 1)	998.000 €	998.000 €
4	Erlebnisbad (Raum 2)	511.200 €	756.300 €
5	Thermalbad Gastronomie	857.500 €	690.350 €
6. und 7.	Saunabereich Bestand	980.000 €	786.600 €
8	Sauna Außenbereich Neugestaltung	250.000 €	214.750 €
9	Saunaanbau Neubau	1.187.500 €	904.000 €
10	Keller	150.000 €	150.000 €
11	Technik & Bau Sanierungstau	800.000 €	800.000 €
12	Therme Aussenbereich	157.500 €	157.500 €
90	Zwischensumme Baukosten BaupreisIndex Q3 2021	6.701.700 €	6.267.500 €
91	Reserve / Zuschlag für unvorhergesehenes	10% 670.170 €	626.750 €
	Baukosten Bauindex Q3 2021 /Kostenschätzung Vorplanung	7.371.870 €	6.894.250 €
92	Baukosten indiziert auf BaupreisIndex Q2 2022 Kostenschätzung	20% 8.846.244 €	8.273.100 €
93	Honorare (Nebenkosten)	30% 2.653.873 €	2.481.930 €
94	Gesamtsumme Sanierung und Neuba Therme Kostenschätzung	11.500.117 €	10.755.030 €
95	Abzüglich prognostizierte Fördermittel maximal	-2.500.000 €	-2.500.000 €
96	<b>Kosten Sanierung und Neubau Therme inkl. Fördermittel</b>	<b>9.000.117 €</b>	<b>8.255.030 €</b>
		Netto	Netto

Darstellung: Kostenschätzung Konzeptstudie Meersburg Therme

## Erste Sicht – Planrechnung Aktualisierung September 2022

Auf Grundlage des Investitionsvolumen über 10.755.030 Euro, wurde seitens der Meersburg Therme und in Zusammenarbeit mit Wochner Managementpartner GmbH, kurzfristig eine „erste Sicht“ auf die aktualisierte Planrechnung aufgesetzt.

Die Aktualisierung bildet die im Rahmen des Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept erstellte Unternehmensplanung (GuV-Planrechnung) für die Jahre 2022 bis 2027 in der Version 1, Stand 27.08.2021, die aktualisierte Planrechnung 2022–2027 in der Version 2, Stand 16.05.2022, sowie die Erkenntnisse bzw. Änderungen der vorliegenden Konzeptstudie mit den entsprechenden Annahmen und Vorgaben. Das Freibad, als durch die Stadt Meersburg betrauter bzw. bezuschusster Bereich, findet in der aktualisierten Planrechnung 2022 bis 2027 keine Berücksichtigung.

Die Aktualisierung wurde in wesentlichen Punkten anhand von IST Werten und Vergleichen (Benchmark Analyse) plausibilisiert. Durch die in der Konzeptstudie geplante Angebotsstruktur, kann sowohl die Erlösentwicklung in der Sauna aufgrund des bestehenden, etablierten Angebots als auch die erwarteten Kosten herangezogen und angesetzt werden.

Analog der bisherigen Planrechnung wurde eine Sensitivitätsanalyse für die Jahre 2024 bis 2027 vorgenommen, welche die erwarteten Besucherzahlen im ThermenSpa um durchschnittlich 15% reduziert, die wesentlichen Kosten (insb. Personal) jedoch unberührt lässt. In den Planjahren 2026 ff würde trotz der Reduktion der Umsatzerlöse, eine wenn auch geringe, positive Rendite erwirtschaftet werden und das entstandene Defizit aus den Anlaufjahren planerisch innerhalb von rund 19 Jahren (ab 2026) ausgeglichen werden können.

Die Ergebnisverbesserung nach Umsetzung der Konzeptstudie (Angebotsstruktur) ergibt sich im Wesentlichen und unverändert aus den steigenden Erlösen (Preis- und Besucherzahlen) bei im Verhältnis leicht schwächer ansteigenden direkten und indirekten Kosten. Die vorliegende Planrechnung geht davon aus, dass die Mehrkosten aus erhöhter Pacht durch die höheren Besucherzahlen im ThermenSpa sowie den geplant höheren Eintrittspreisen (Saunatarif und Wochenendzuschlag) kompensiert werden können.

Der Betrieb Meersburg Therme ist nach Umsetzung des Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzeptes auf Basis der Konzeptstudie (Angebotsdarstellung), unter Berücksichtigung der Investitionskosten (und einer höheren Pacht) sowie den neu eingeplanten Anpassungen bezüglich Preise, Besucherzahlen und Wareneinsatz, in der Lage im eingeschwungenen Zustand (ab 2025) eine positive Rendite zu erwirtschaften und das entstandene Defizit aus den Anlaufjahren innerhalb von rund 6 Jahren (ab 2025) auszugleichen. Anhebung der Pacht von 683 TEUR auf 831 TEUR p.a., aufgrund der geänderter Kostenschätzung bzw. höherem Investitionsvolumen von TEUR 10.755.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt der vorgestellten Konzeptstudie Meersburg Therme mit Kosten Sanierung und Modernisierung zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung auf Grundlage der vorgestellten Planung und Kostenschätzung, den Antrag zu der Förderung öffentlicher Tourismusinfrastruktur einrichtung gemäß Verwaltungsvorschrift Tourismusinfrastrukturprogramm (VwV TIP) bis 30.09.2022 bei der Rechtsaufsicht und dem Regierungspräsidium einzureichen.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung Fachplanungsbüros für die Planung und Herstellung einer funktionalen Ausschreibung der Gewerke DIN 276, KG 100 bis KG 700 auf Basis der vorgestellten Konzeptstudie mit maximal 214.000 € je Fachplanung zu akquirieren und dem Gemeinderat vorzustellen.

Dalmer