

# ■ THERMALSOLBAD SALZGITTER

FOLGEPRÜFUNGEN ZUKUNFTSVARIANTEN

AUFSICHTSRATSSITZUNG 28.11.2023

STEFAN STUDER

# AUSGANGSLAGE

- Das Thermalsolbad Salzgitter soll zukunftsfähig gemacht werden, wozu erhebliche Investitionen vorgesehen sind, die eigentlich bereits 2022 in die Umsetzung hätten gehen sollen.
- Im Rahmen einer ergänzenden Studie aus betrieblicher und technischer Sicht konnten wir aufzeigen, dass das bisherige Sanierungs- und Attraktivierungskonzept etwas zu kurz greift und der Investitionsbedarf deutlich höher ausfallen wird, wenn das Bad langfristig erhalten bleiben soll.



- Als Ergänzung wird die Ausarbeitung folgender Fragestellungen gewünscht:
  1. Welche **Maßnahmen** müssen, wann zu welchen Kosten, durchgeführt werden, um das Bad mit seiner jetzigen Ausrichtung **langfristig zu erhalten**? Und welche Mehrkosten entstehen, wenn die Schließzeiten so gering wie möglich gehalten werden, das Bad also **weitestgehend in Betrieb bleiben** kann?
  2. Welche Kosten würden entstehen, wenn das Bad mit gleicher Ausrichtung **neu an anderer Stelle errichtet** wird?

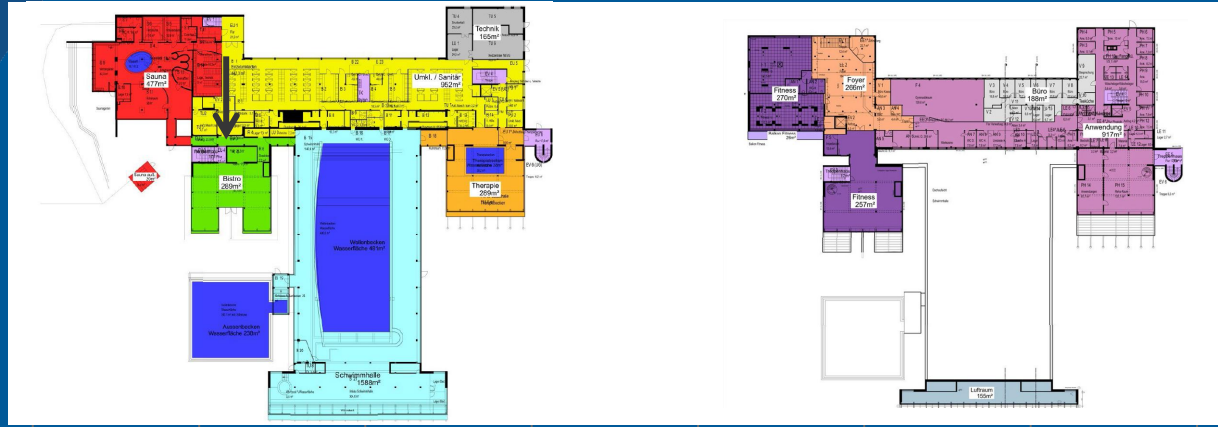
# HEUTIGES ANGEBOTS-PROFIL

EINZIGARTIG

HÖHEREN ANSPRÜCHEN GENÜGEND

GUT GEEIGNET

MINIMAL

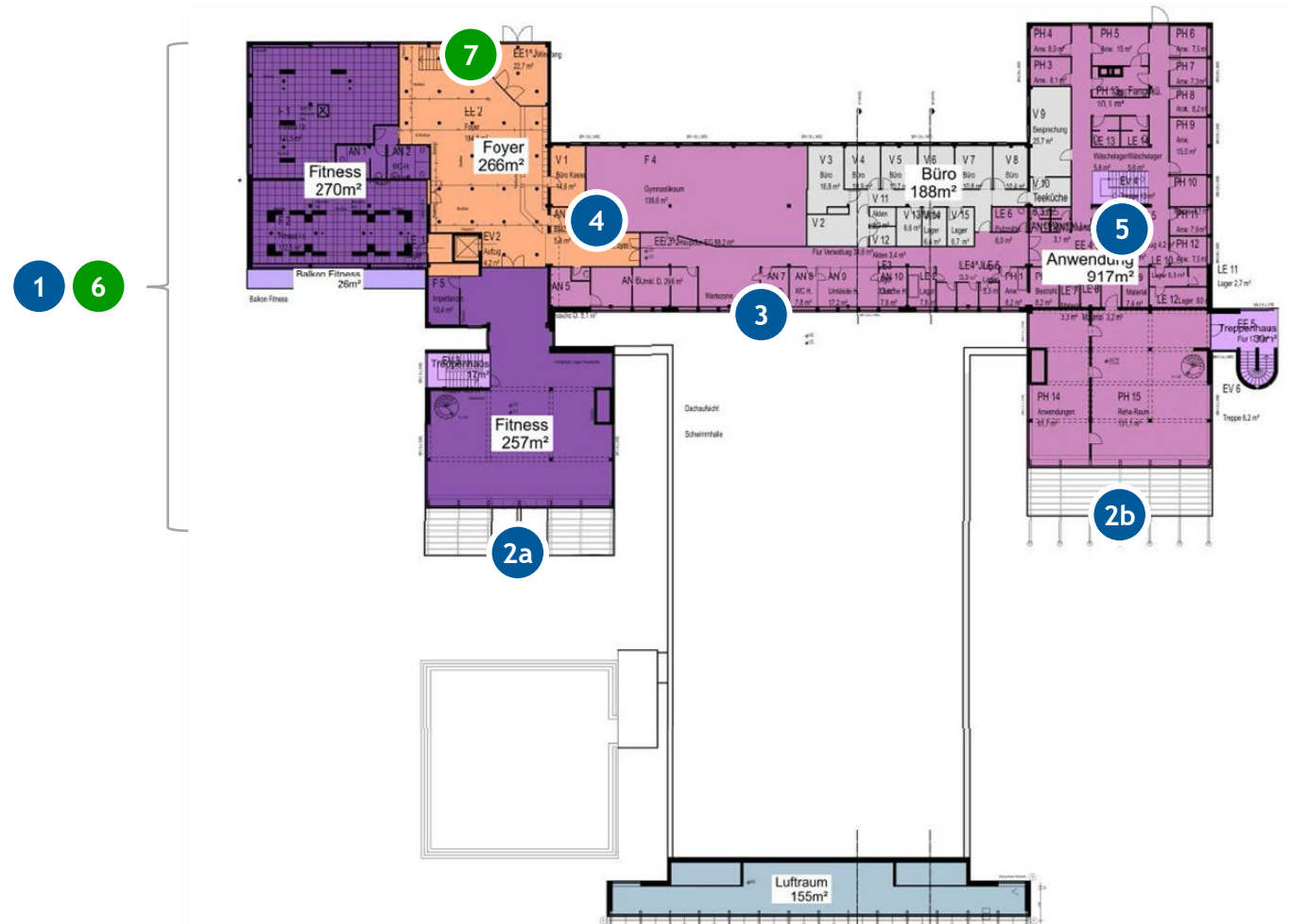


Planschen, Spass etc.	Springen/ Tauchen	sportliches Schwimmen	Schwimmen lernen	gemütlich Schwimmen	Wassergymnastik	Baden, Entspannen	Saunieren	Massagen etc.	Fitness	Therapie
Spass	Sport		Entspannung + Gesundheitsförderung				Reha			

# SANIERUNGSMASSNAHMEN LFR. BESTANDSERHALT

1. Dachsanierung Fitness, Physio, Verwaltung
2. Sanierung Schrägfassaden Fitness + Physio
3. Duschen-/WC-Sanierung
4. Bodenbeläge Trockenbereiche
5. Ersatz/Sanierung Aufzugsanlagen
6. Ersatz Lüftungsanlage
7. Kassensystem / Drehkreuzanlage

## Eingangsebene



# SANIERUNGSMASSNAHMEN LFR. BESTANDSERHALT

8. Dachsanierung Schwimmhalle → *bereits erledigt*
9. Sanierung Brettschichtholzsparren Schrägverglasung
10. Sanierung Schwimmhallenfassade und übrige Fassaden
11. Sanierung Schrägfassaden Schwimmhalle + Gastro + Therapie
12. Sanierung Bereich Ausschwimmkanal
13. Sanierung Beckenkörper Therapiebecken
14. Sanierung Beckenkörper Aussenbecken
15. Sanierung Beckenumgang Wellenbecken (Fliesen/Abdichtung)
16. Sanierung Beckenumgang Therapiebecken (Fliesen/Abdichtung)
17. Sanierung Fliesen/Abdichtung Umkleidebereich sowie neue Spinde, Schlösser etc.
18. Bodenbeläge Trockenbereiche
19. Abgehängte Decken Schwimmhalle (Akustik)
20. Abdeckung Aussenbecken
21. Erhöhte Unterhaltsmassnahmen Einbauten etc.
22. Ersatz Lüftungsanlagen Schwimmhalle, Therapiebecken, Umkleide/Duschen, Sauna, Gastronomie
23. Ersatz Reinigungsduchen / WC
24. Ersatz Rohrnetz Sanitär (mind. Kupferleitungen)
25. Küche

## Badeebene



# SANIERUNGSMASSNAHMEN LFR. BESTANDSERHALT

26. Betonsanierung (Umfang?)
27. Ersatz beider Warmwasserspeicher
28. Sanierung/Ersatz Aufbereitungsanlage Wellenbecken
29. Sanierung/Ersatz Aufbereitungsanlage Aussenbecken
30. Teilsanierung/-ersatz Aufbereitungsanlage Therapiebecken
31. Filtersanierung/-ersatz Saunabecken
32. Ersatz Niederspannungshauptverteilung

*Achtung: in der Regel haben Lüftungsanlagen selbst bei 1:1-Ersatz (keine Angebotsanpassungen) grösseren Platzbedarf als die früheren Geräte/Installationen. Ob dieser Platz in den Bestandsräumen vorhanden ist, ob zusätzliche Technikflächen angebaut werden können oder ob ggf. eine Aufstellung im Freien möglich und sinnvoll ist muss rechtzeitig planerisch untersucht werden.*

## Kellergeschoss

26

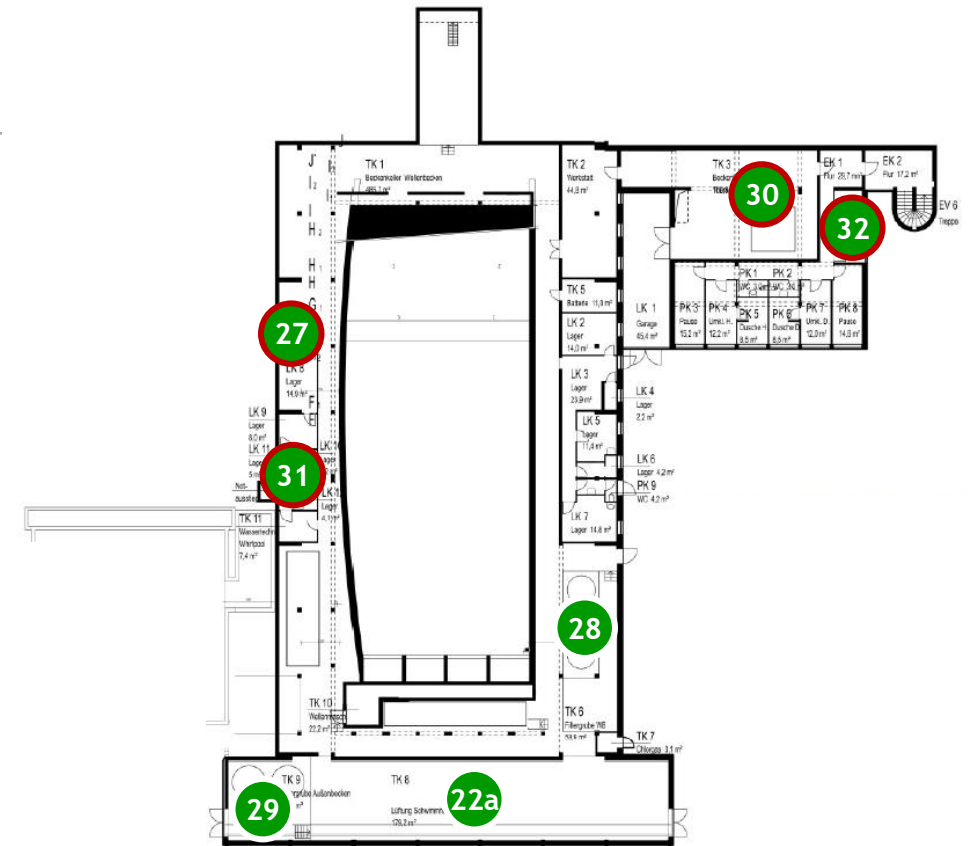
6

22b

22c

22d

22e



# ABSCHÄTZUNG MASSNAHMEN (KG 300 + 400)

## NUR SANIERUNG, OHNE BAULICHE VERÄNDERUNGEN

### ■ Bau und Technik je ca. 50%

Bau	5.7 Mio €
Badewasser	1.7 Mio €
Lüftung	2.9 Mio €
Sanitär	0.5 Mio €
Elektro	0.2 Mio €
Küche	0.5 Mio €
Kasse	0.5 Mio €

Nr.	Massnahme	Gewerk	Invest
1	Dachsanierung Fitness, Physio, Verwaltung	Bau	400 T€
2	Sanierung Schrägfassaden Fitness + Physio	Bau	200 T€
3	Duschen-/WC-Sanierung	Bau	100 T€
4	Bodenbeläge Trockenbereiche (?)	Bau	200 T€
5	Ersatz/Sanierung Aufzugsanlagen (?)	Bau	50 T€
6	Ersatz Lüftungsanlage	Lüftung	800 T€
7	Kassensystem / Drehkreuzanlage	Kasse	500 T€
8	Dachsanierung-Schwimmhalle -> bereits erfolgt	Bau	0 T€
9	Sanierung Brettschichtholzsparrn Schrägverglasung	Bau	100 T€
10	Sanierung Schwimmhallenfassade und übrige Fassaden (?)	Bau	800 T€
11	Sanierung Schrägfassaden Schwimmhalle + Gastro + Therapie	Bau	200 T€
12	Sanierung Bereich Ausschwimmkanal	Bau	100 T€
13	Sanierung Beckenkörper Therapiebecken	Bau	100 T€
14	Sanierung Beckenkörper Aussenbecken (Edelstahl, neu geformt)	Bau	500 T€
15	Sanierung Beckenumgang Wellenbecken (Fliesen/Abdichtung)	Bau	500 T€
16	Sanierung Beckenumgang Therapiebecken (Fliesen/Abdichtung)	Bau	200 T€
17	Sanierung Fliesen/Abdichtung Umkleidebereich/Duschen sowie neue Spinde, Schlösser etc.	Bau	700 T€
18	Bodenbeläge Trockenbereiche (?)	Bau	100 T€
19	Abgehängte Decken Schwimmhalle (Akustik)	Bau	300 T€
20	Abdeckung Aussenbecken (?)	Bau	100 T€
21	Erhöhte Unterhaltsmassnahmen Einbauten etc.	Bau	50 T€
22	Ersatz Lüftungsanlagen Schwimmhalle, Therapiebecken, Umkleide/Duschen, Sauna, Gastronomie	Lüftung	2'100 T€
23	Ersatz Reinigungsduschen / WC	Sanitär	200 T€
24	Ersatz Rohrnetz Sanitär (mind. Kupferleitungen)	Sanitär	200 T€
25	Küche?	Küche	500 T€
26	Betonsanierung (Umfang?)	Bau	1'000 T€
27	Ersatz beider Warmwasserspeicher	Sanitär	100 T€
28	Sanierung/Ersatz Aufbereitungsanlage Wellenbecken	Badewasser	800 T€
29	Sanierung/Ersatz Aufbereitungsanlage Aussenbecken	Badewasser	600 T€
30	Teilsanierung/-ersatz Aufbereitungsanlage Therapiebecken	Badewasser	100 T€
31	Filtersanierung/-ersatz Saunabecken	Badewasser	150 T€
32	Ersatz Niederspannungshauptverteilung (?)	Elektro	200 T€

12.0 Mio €

# GROBE INVEST- ABSCHÄTZUNG

## REINE BESTANDS- SANIERUNG

		(in EUR netto ca.)
100	Grundstück	0
200	Herrichten und Erschliessung	200'000
	Abbruch	250'000
300	Bauwerk	5'700'000
400	Technische Anlagen	6'300'000
500	Aussenanlagen allg.	250'000
	Warmaussenbecken	o.enth.
	Saunagarten	30'000
600	Ausstattung	250'000
700	Nebenkosten (30% auf KG2-6)	3'900'000
<b>Summe netto</b>		<b>16'880'000</b>
MwSt 19%		3'207'200
<b>Summe brutto</b>		<b>20'087'200</b>

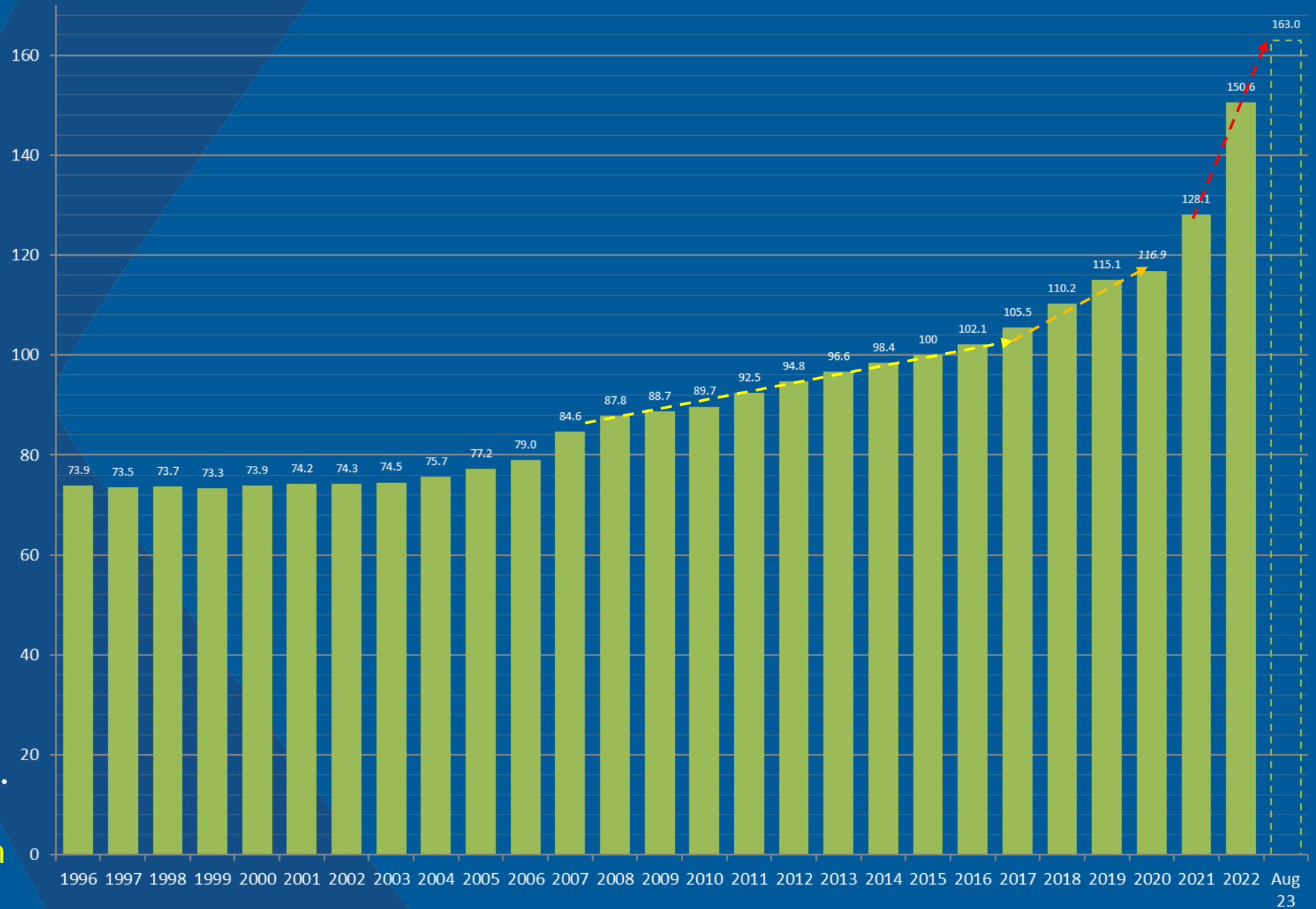
12 Mio.



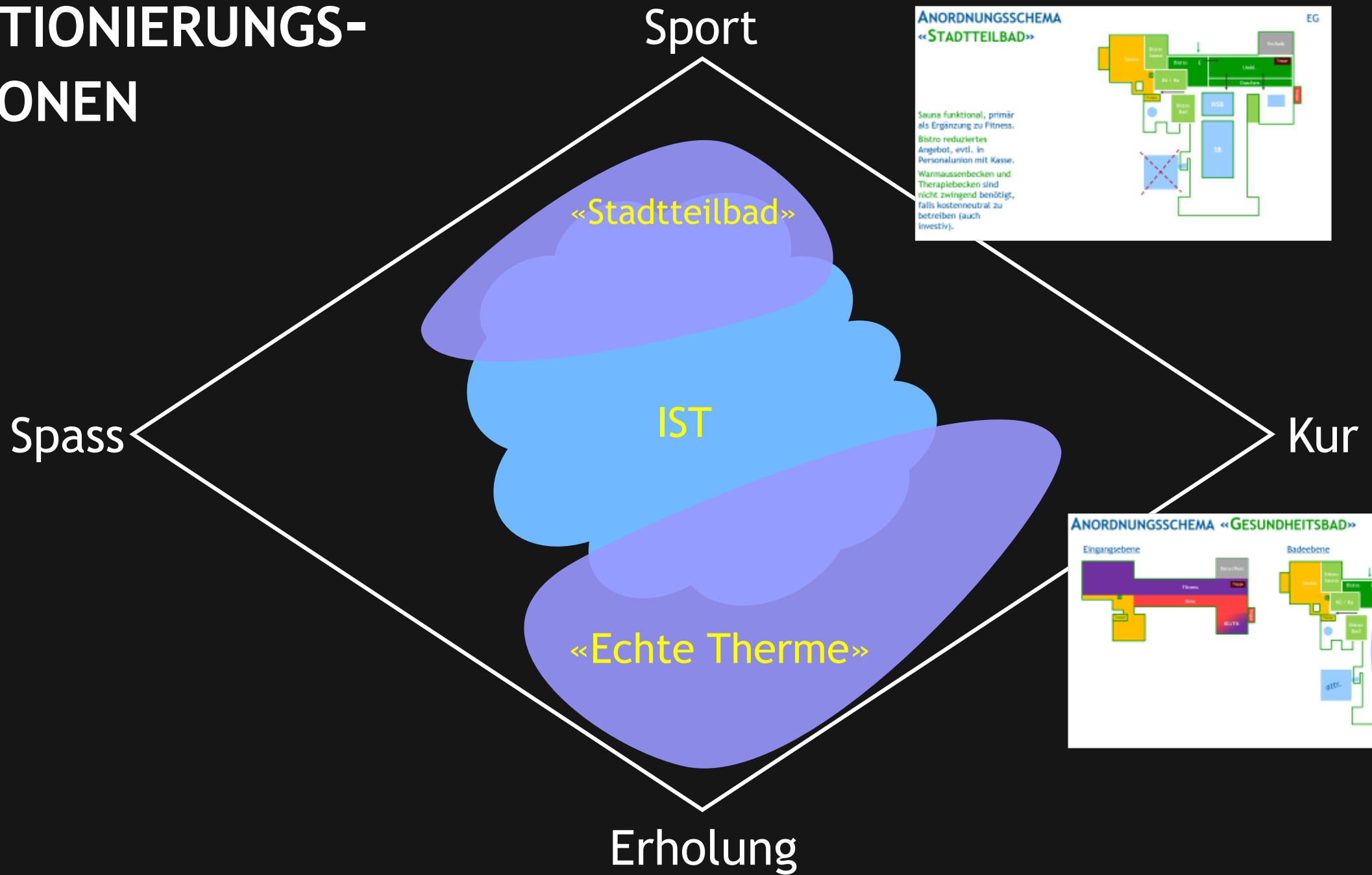
# ENTWICKLUNG BAUPREIS- INDEX

## NICHT- WOHNGEBÄUDE

Lagen die jährlichen Steigerungen längere Zeit bei **2,5 - 4,5% p.a.** so zeigt sich **2021** eine wahrliche **Preisexplosion**, die in Bäderprojekten teils noch dramatischer ausgefallen ist (Spezialbau, kleiner Markt). Die Unsicherheiten haben sich im **2022/23** **dramatisch zugespitzt**.



# POSITIONIERUNGSOPTIONEN

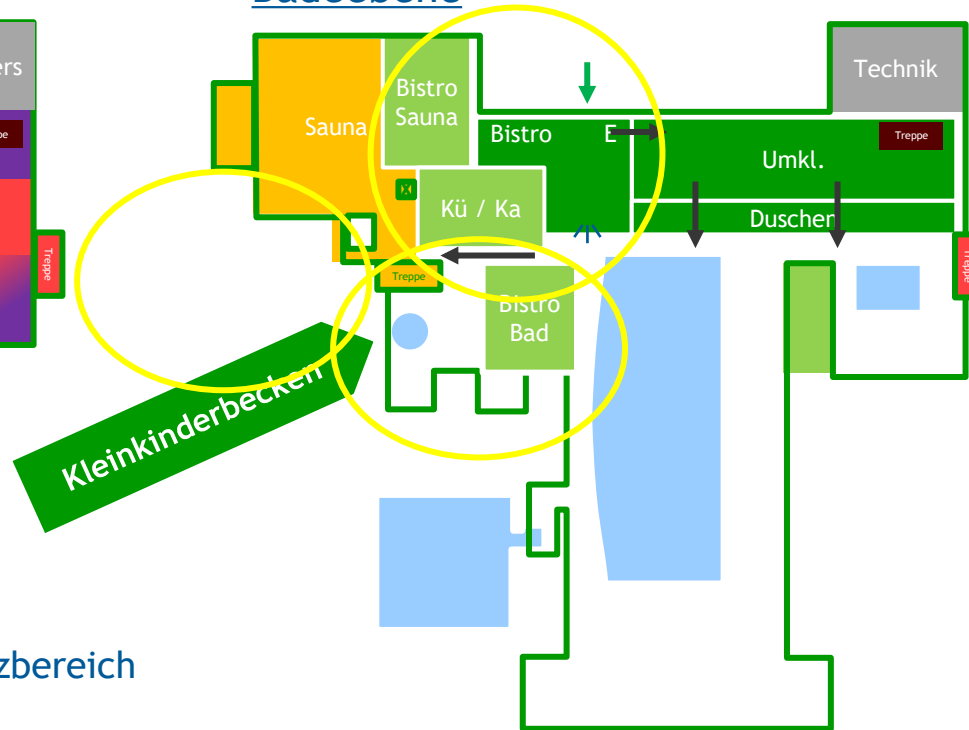


# VORSCHLAG ATTRAKTIVIERUNG IM BESTAND

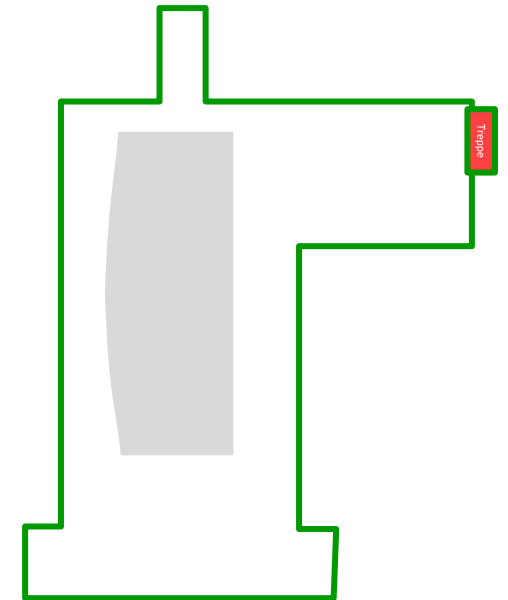
## Eingangsebene



## Badeebene



## Kellergeschoss



- Neue Anordnung Eingang, Gastronomie
- Ergänzende Bad-Angebote in ehem. Sitzbereich Gastronomie
- Neustrukturierung Fitness + Anwendungen/Therapie
- Sauna-Erweiterung im OG

# KLEINKINDERBECKEN



*Bsp. Offenburg*

# GASTROBEREICH EINGANGSHALLE MIT BLICK INS BAD



Bsp. Voorthuizen

# BADEHOSEN- GASTRONOMIE



*Bsp. Offenburg*

# ZUSATZFLÄCHEN SAUNA, V.A. RUHEBEREICHE



*Bsp. VitaSol Therme, Bad Salzuflen*

# ATTRAKTIVIERUNG SAUNAGARTEN



*Bsp. VitaSol Therme, Bad Salzuflen*

# ATTRAKTIVIERUNG SAUNAGARTEN

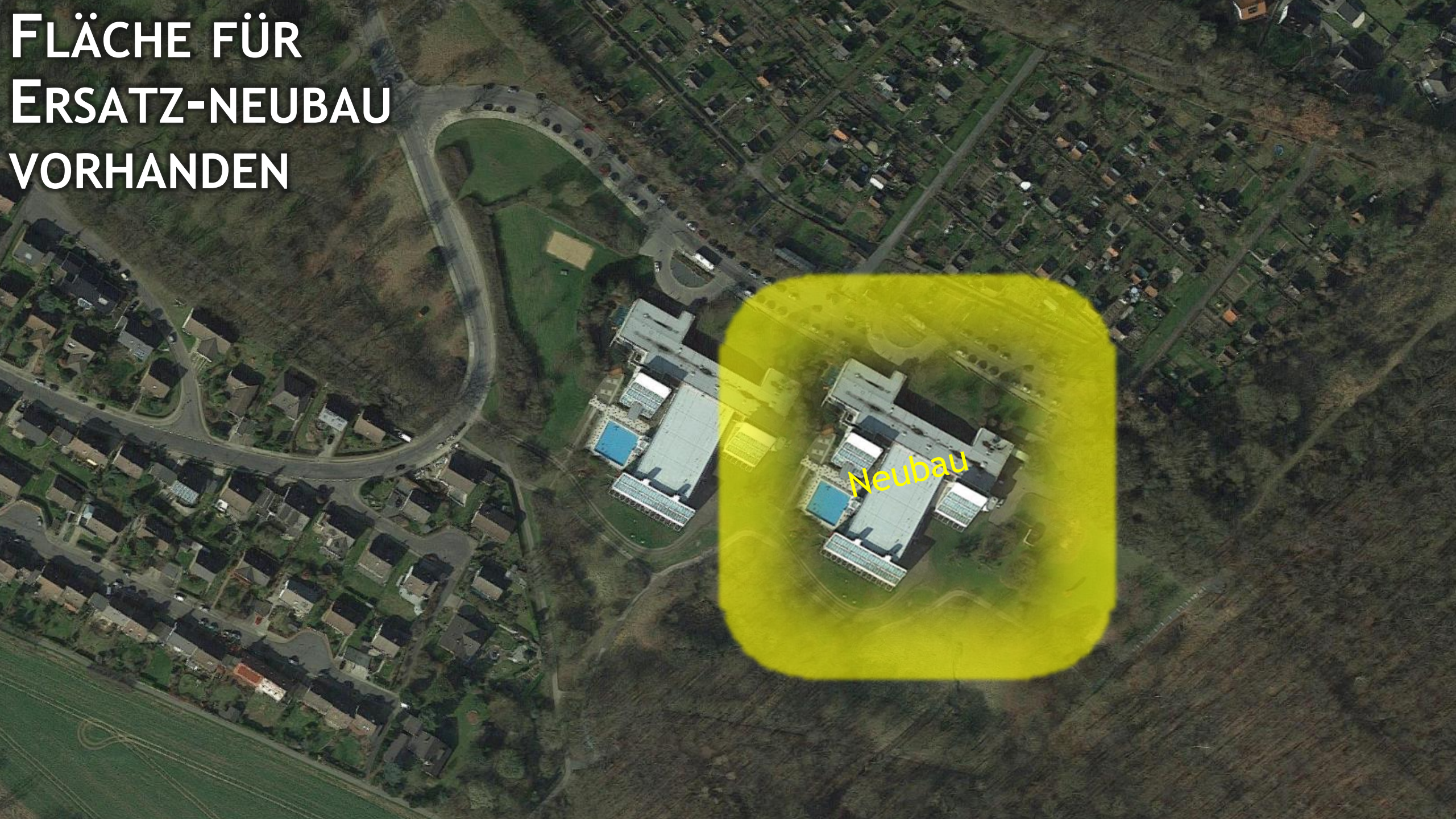


*Bsp. Rendelbad, Öhringen*

**BESTAND**

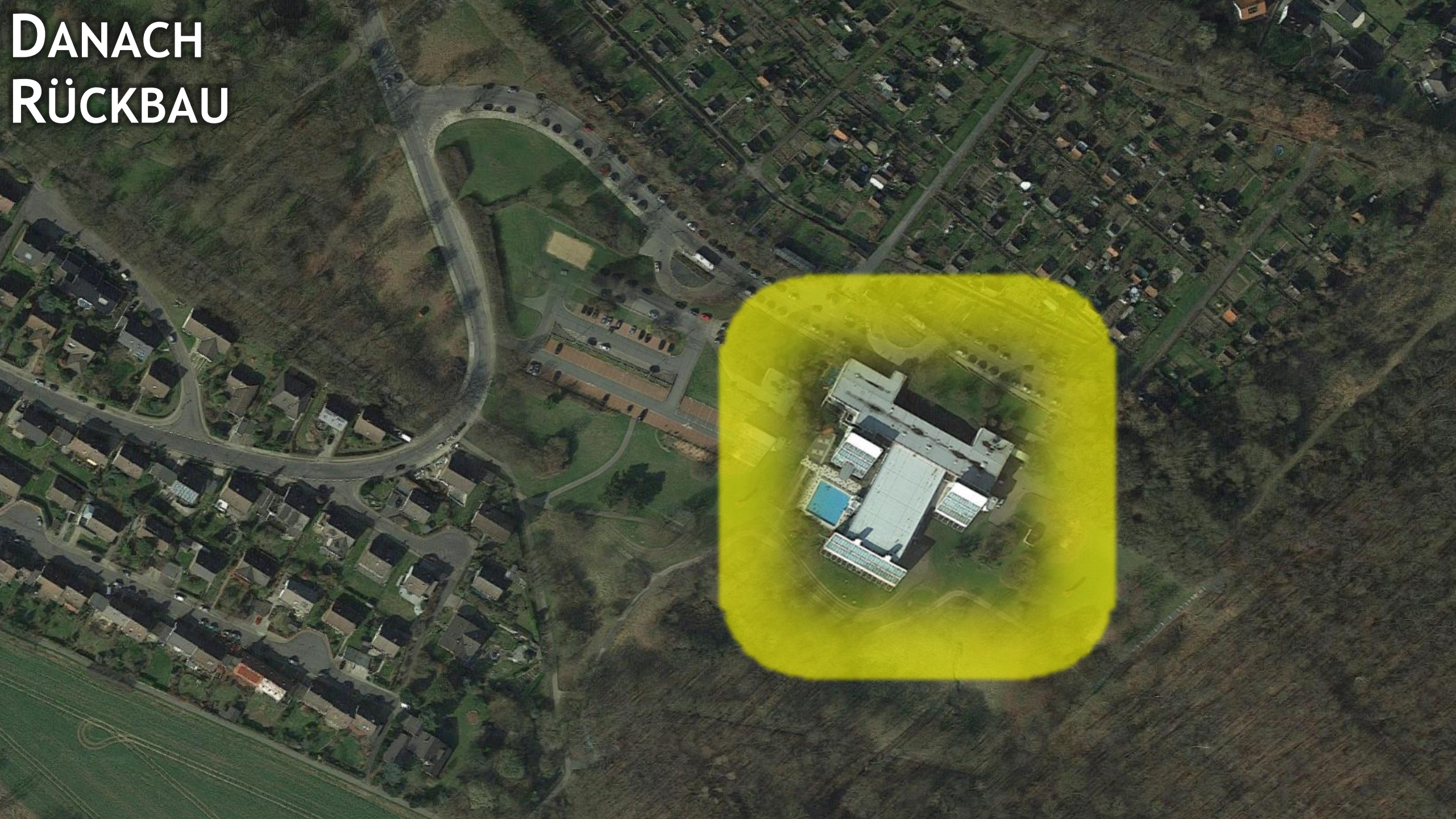


**FLÄCHE FÜR  
ERSATZ-NEUBAU  
VORHANDEN**



**Neubau**

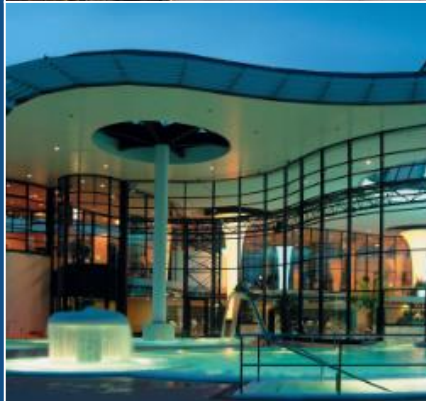
# DANACH RÜCKBAU



# NEUBAU



Technik



Glasfassaden  
Innenwandbekleidungen  
Abgehängte Decken  
Einbauten, ...



Rohbau  
(inkl. Erschliessung, Baugrube, Gründung, Wände, Dächer, ...)

ca. 10 J.

ca. 20 J.

ca. 30 J.

60 - 70 J.

# SANIERUNG



Rohbau  
(inkl. Erschliessung, Baugrube, Gründung, Wände, Dächer, ...)

1x

Technik

Glasfassaden  
Innenwandbekleidungen  
Abgehängte Decken  
Einbauten, ...

ca. 10 J.

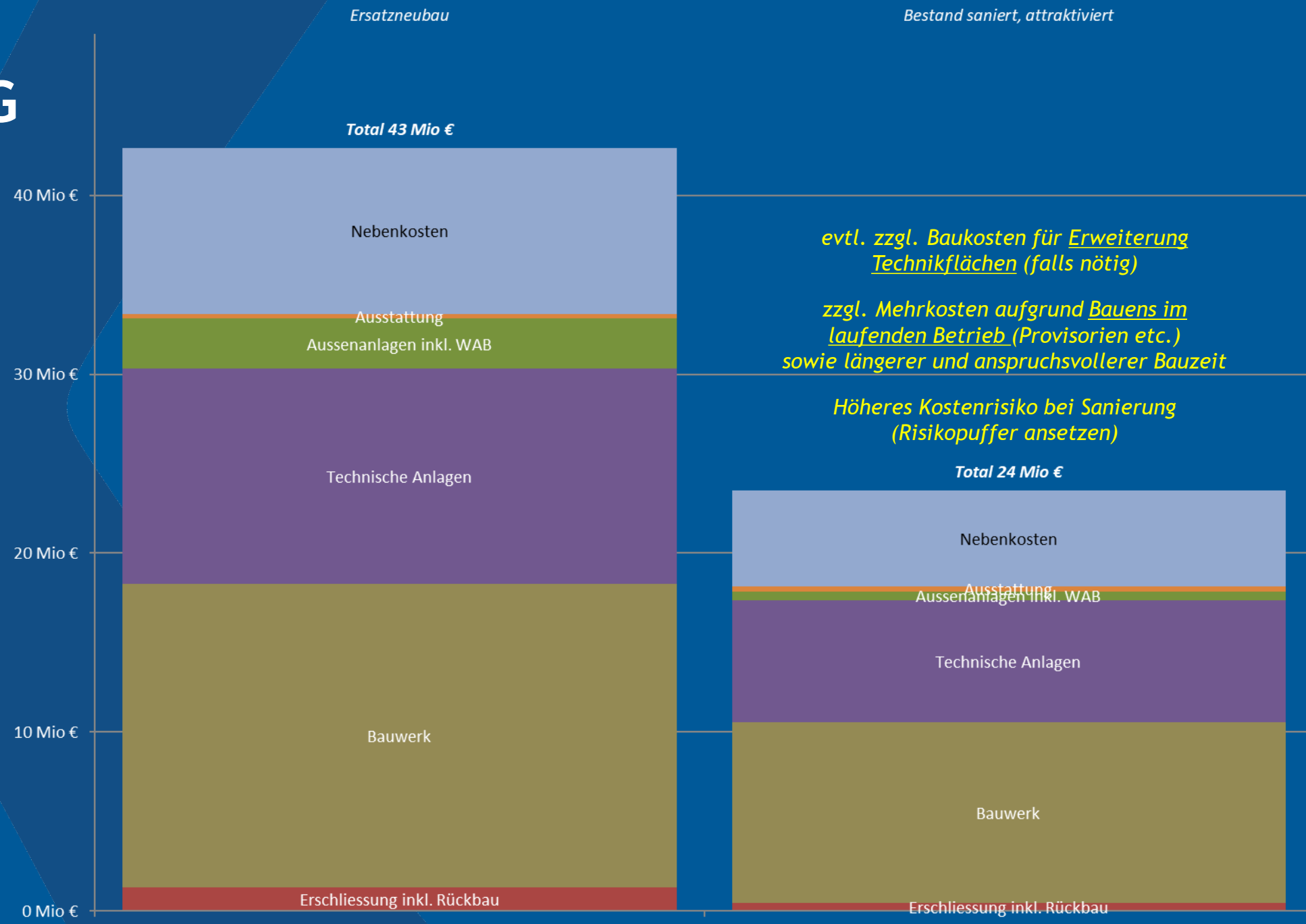
ca. 20 J.

ca. 30 J.

60 - 70 J.



# GROBE ABSCHÄTZUNG INVESTITION



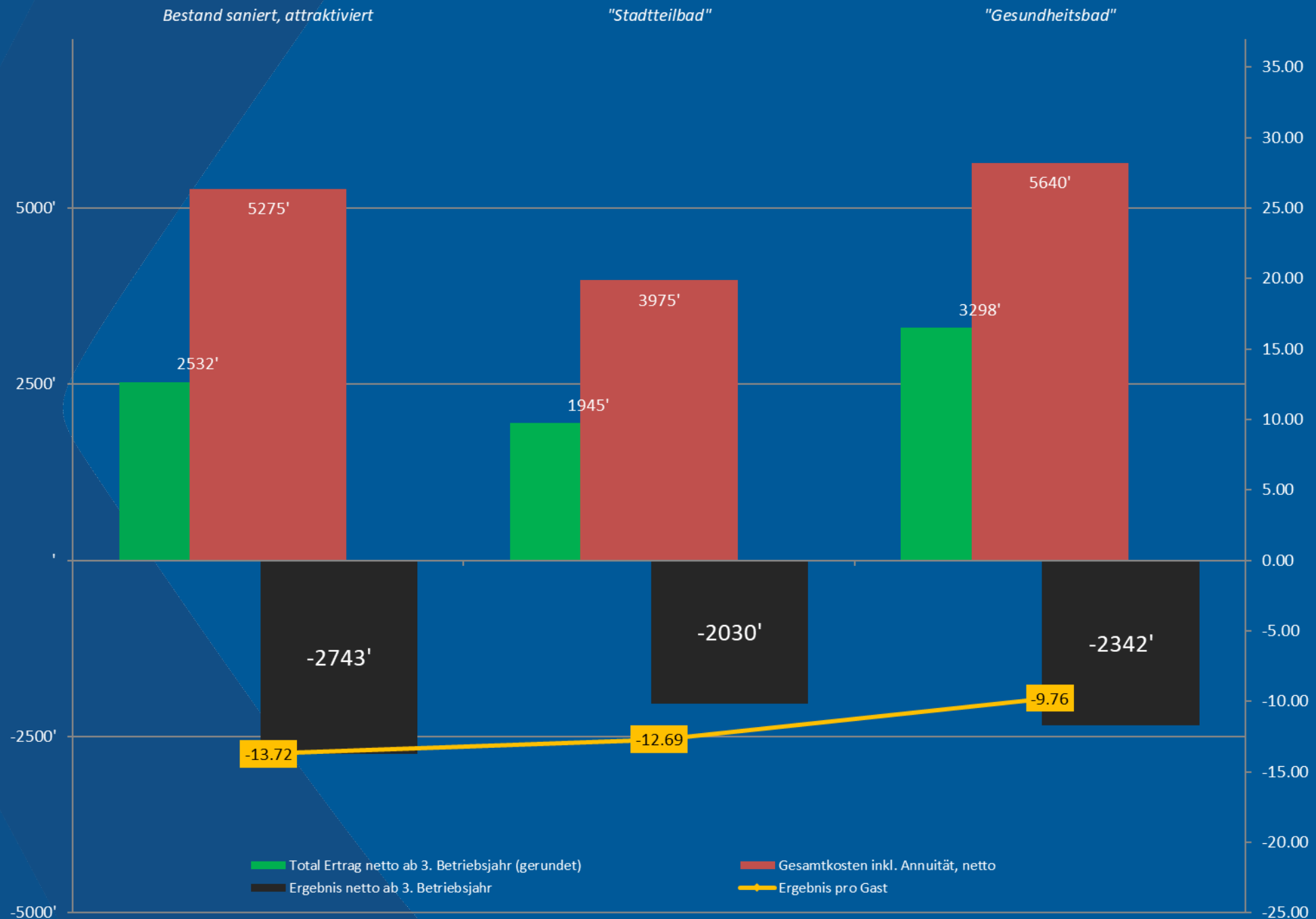
# OPERATIVES BETRIEBS- ERGEBNIS



# VOLLKOSTEN VARIANTEN BESTAND

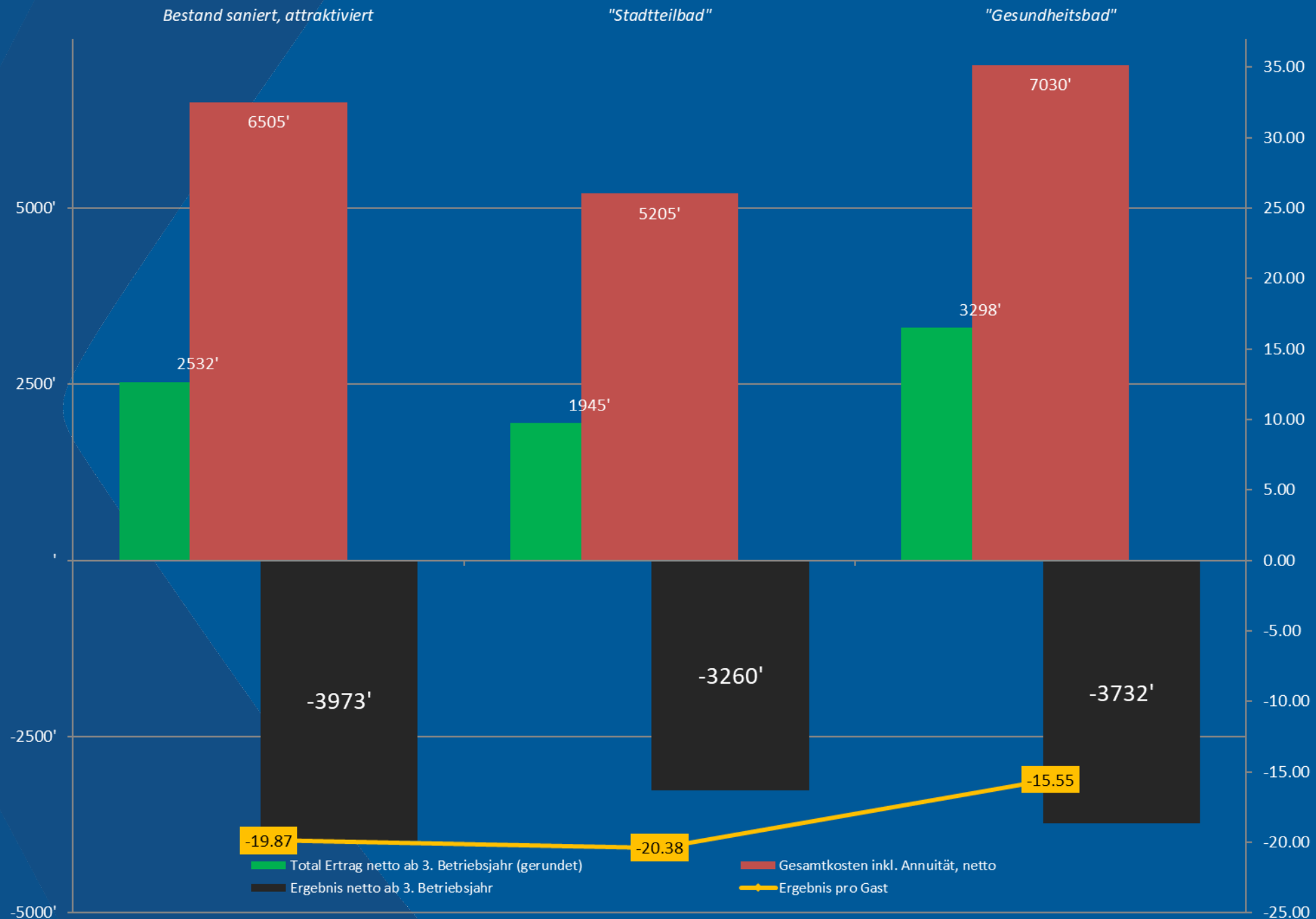
## INKL. KAPITAL- KOSTEN

Kapitalkosten über eine  
Annuität von kalk. 6,7%  
(3% Zins, Laufzeit 20 J.)  
eingesetzt.



# VOLLKOSTEN VARIANTEN NEUBAU INKL. KAPITAL- KOSTEN

Kapitalkosten über eine Annuität von kalk. 6,7% (3% Zins, Laufzeit 20 J.) eingesetzt.



# VARIANTEN

	Bestandserhalt	Attraktivierung im Bestand	Ersatz-Neubau
Angebotsmix IST	V1	V2	V3
Stadtteilbad	-	V4	V5
Gesundheitsbad	-	V6	V7

	Bestandserhalt	Attraktivierung im Bestand	Ersatz-Neubau
Angebotsmix IST	17 Mio. €* -	24 Mio. €* -	43 Mio. € -
Stadtteilbad	-	16 Mio. €* -	35 Mio. € -
Gesundheitsbad	-	28 Mio. €* -	49 Mio. € -

*\*) evtl. zzgl. Baukosten für Erweiterung Technikflächen (falls nötig) zzgl. Mehrkosten aufgrund Bauens im laufenden Betrieb (Provisorien etc.) sowie längerer und anspruchsvollerer Bauzeit, Risiko Sanierung*

# OPERATIVES BETRIEBS- ERGEBNIS

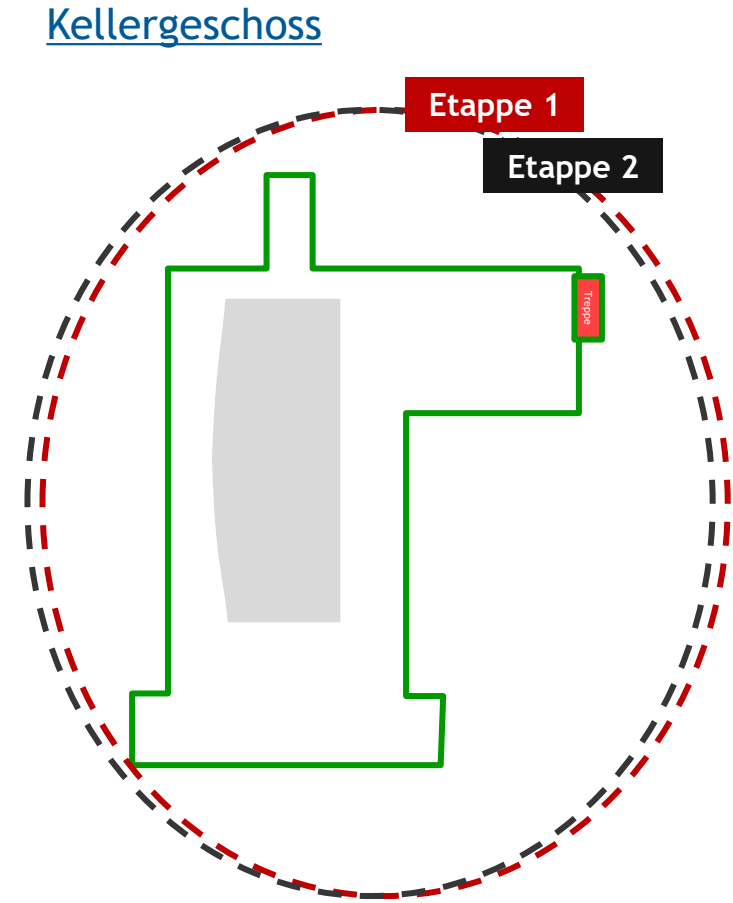
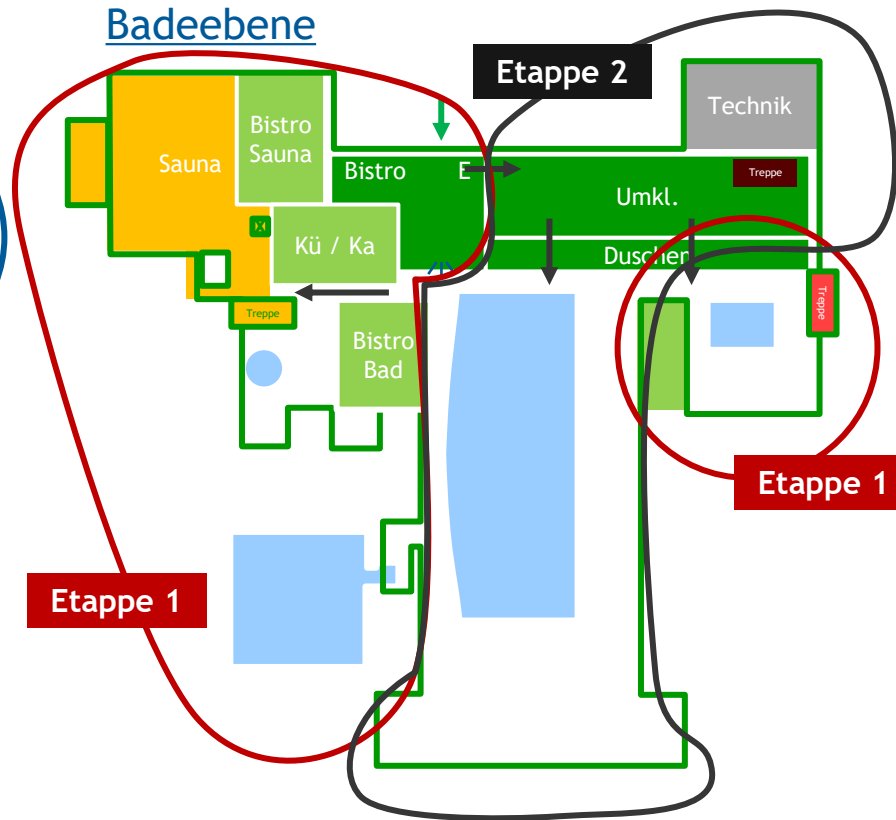
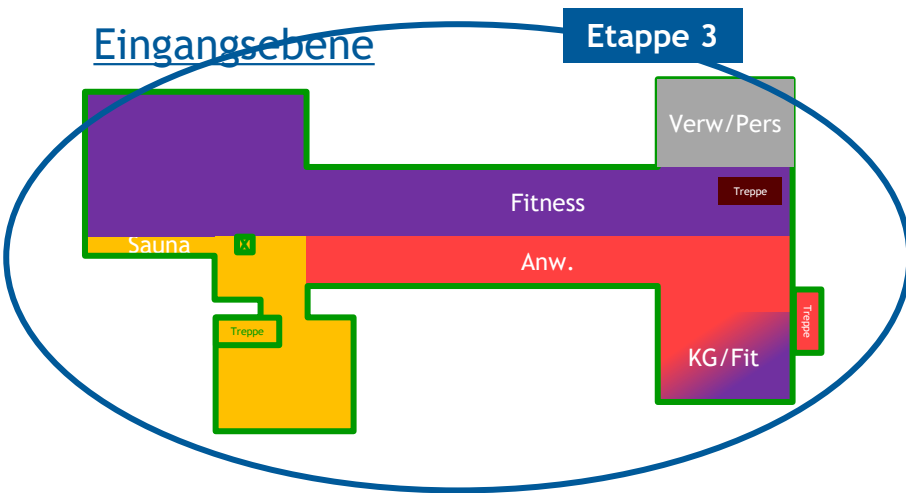
	Bestandserhalt	Attraktivierung im Bestand	Ersatz-Neubau
Angebotsmix IST	2,0 Mio. € -3,7 Mio. € -1700 T€ ↘	2,5 Mio. € -3,7 Mio. € -1200 T€ →	2,5 Mio. € -3,6 Mio. € -1100 T€ →
Stadtteilbad	-	1,9 Mio. € -2,9 Mio. € -1000 T€ →	1,9 Mio. € -2,8 Mio. € -900 T€ →
Gesundheitsbad	-	3,3 Mio. € -3,8 Mio. € -500 T€ ↗	3,3 Mio. € -3,7 Mio. € -400 T€ ↗

# VOLLKOSTEN

Vollkosten setzen sich zusammen aus operativem Defizit (EBITDA) zzgl. kalk. Kapitalkosten (gerechnet als Annuität von 6,7% auf Investitionssumme, Basis: 3% Zins, Amortisation über 20 Jahre)

	Bestandserhalt	Attraktivierung im Bestand	Ersatz-Neubau
<b>Angebotsmix IST</b>	-1,7 Mio. € ↘ -1,2 Mio. € ↘ <u>2,9 Mio. € ↘</u>	-1,2 Mio. € → -1,6 Mio. € ↘ <u>-2,8 Mio. € ↘</u>	-1,1 Mio. € → -2,9 Mio. € → <u>-4,0 Mio. € →</u>
<b>Stadtteilbad</b>	-	-1,0 Mio. € → -1,1 Mio. € ↘ <u>-2,1 Mio. € →</u>	-0,9 Mio. € → -2,4 Mio. € → <u>-3,3 Mio. € →</u>
<b>Gesundheitsbad</b>	-	-0,5 Mio. € ↗ -1,9 Mio. € ↘ <u>-2,4 Mio. € →</u>	-0,4 Mio. € ↗ -3,3 Mio. € → <u>-3,7 Mio. € ↗</u>

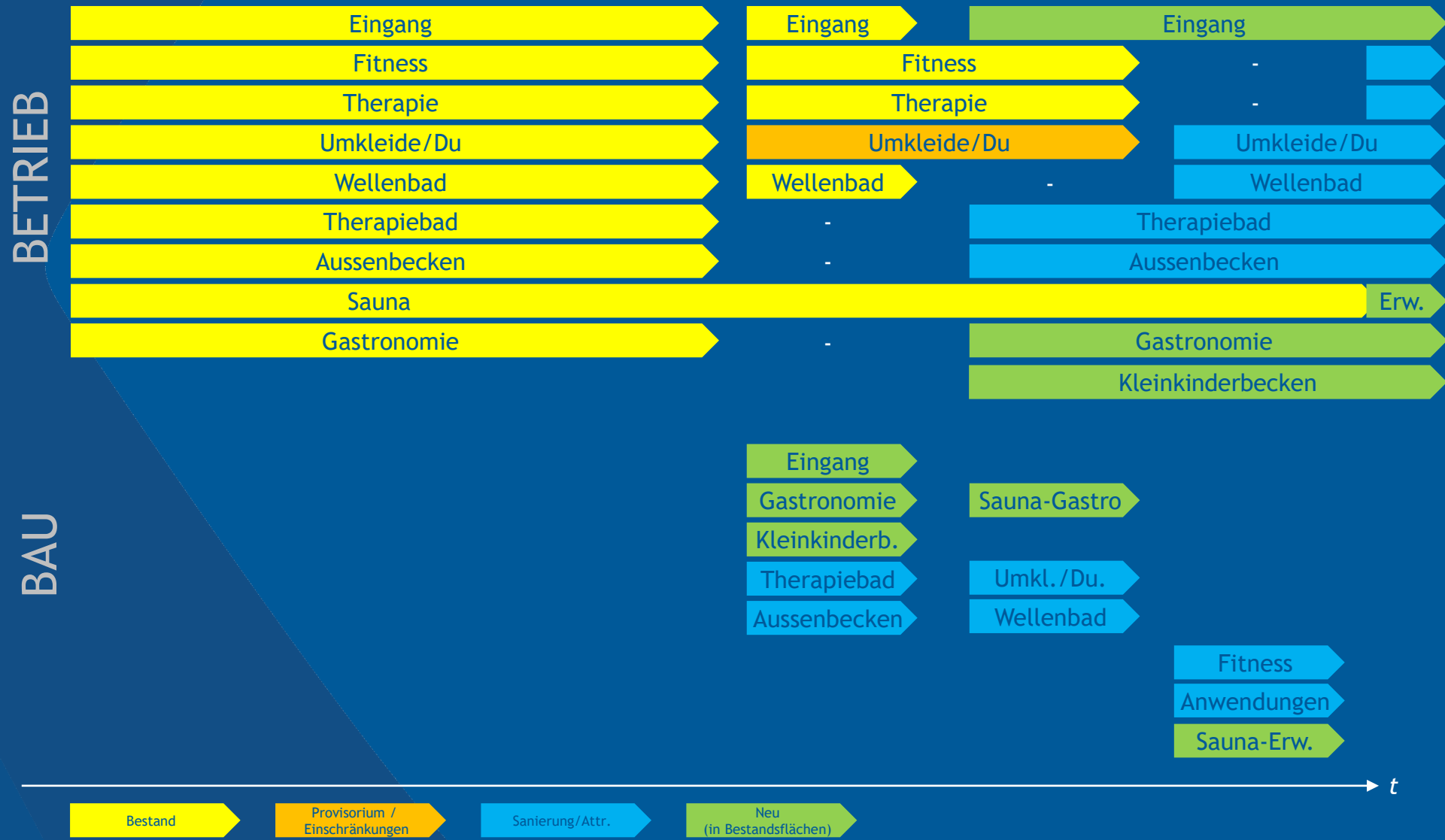
# MÖGLICHE ETAPPEN



# MÖGLICHE ZEITACHSE SANIERUNG (FAST TRACK)

Ein Umbau im Bestand kann u.E. ohne Gesamtschliessung erfolgen, bringt aber baulich-betriebliche Nachteile mit sich. Die Bauphasen sind auf besucherschwache Zeiten zu legen und genügend Zeit für die Planung der Baurealisierung ist einzuplanen.

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Richtungsentscheid	Finanzierung, Ausschreibung	Planung	Etappe 1	Etappe 2	Etappe 3



# BETRIEBLICHE AUSWIRKUNGEN

In Summe dürfte sich aufgrund der Umbauten ein zusätzlicher Fehlbetrag von rund 2 Mio. € ergeben. Hingegen dürfte es einfacher gelingen, das Personal zu halten und den Gästen stets ein, wenn auch minimales, Angebot zu bieten.

Etappe 1	Etappe 2	Etappe 3
<p>Badumkleide über das hintere Treppenhaus erschliessen-&gt; längere Wege, evtl. Störung Therapiebetrieb → Zusatzanstrengungen für Aufrechterhaltung Servicequalität / Gästeinformation</p> <p>Evtl. nur halbe Umkleidekapazität zur Verfügung</p> <p>Öffentlicher Badbetrieb auf Innenbecken beschränkt → <b>Mindereintritte, Preisnachlässe (einsetzen: -180T€)</b></p> <p>Saunaumkleide über normalen Weg aber Provisorien zu Baustelle → <b>Aufwand für (hübsche) Baustellenwände etc.</b></p> <p>Keine Therapien / Kurse im Therapiebecken → Therapeuten anderweitig einsetzen → <b>Mindereinnahmen / evtl. Kompensation durch andere Anwendungen? (einsetzen: -200 T€)</b></p> <p>Kein gastronomisches Angebot → Personal? → <b>Nullsumme (zuletzt Defizit)</b></p>	<p>Kein Schul-/ Vereinsschwimmen (in andere Bäder ausweichen?) → <b>Mindereinnahmen? (-60 T€)</b></p> <p>Der Öffentlichkeit stehen badseitig nur das (attraktivierte) Aussenbecken und ggf. das neue Kinderbecken zur Verfügung.</p> <p>→ <b>Mindereintritte, Preisnachlässe (einsetzen: -500 T€)</b></p> <p>Evtl. nur halbe Umkleidekapazität; Umbau Duschen verlangen evtl. Gesamtschliessung? → <b>oben enth.</b></p> <p>Sauna noch ohne eigene Gastronomie, Gäste können Badgastronomie mitnutzen (wie früher)</p>	<p>Fitness- und Anwendungen / Therapie komplett geschlossen.</p> <p>Den Fitnessmitgliedern können evtl. als Teilersatz Aquafitness und Schwimmen angeboten werden → Fitness-MA anderweitig einsetzen oder Überstunden-Abbau / Sabbaticals? → <b>Sistierung Mitgliedschaften oder Preisnachlässe aber auch red. Kosten (einsetzen in Summe: -700 T€)</b></p> <p>Evtl. Provisorium für Therapie/Anwendungen (Containerlösung? Anmietung von Flächen?) → Therapie-MA anderweitig einsetzen oder Überstunden-Abbau / Sabbaticals? → <b>Mindereinnahmen falls kein Provisorium aber Personalkosten teilw. weiterlaufend; Mietkosten falls Provisorium (einsetzen: -350 T€)</b></p> <p>Bad und Gastronomie vollumfänglich in erweitertem Umfang in Betrieb → <b>höhere Pro-Kopf-Erlöse</b></p>
- 400 T€	- 600 T€	- 1'000 T€

Farbcode:

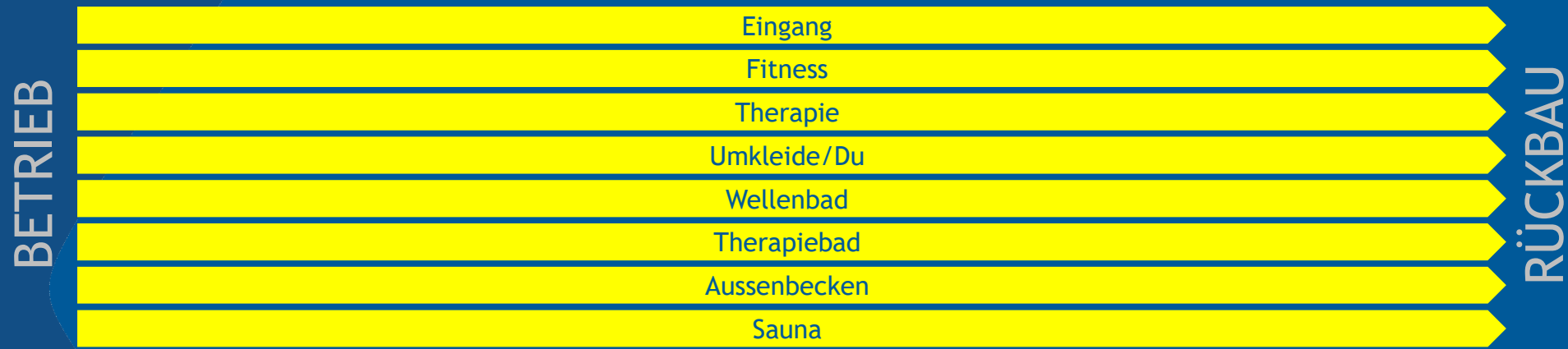
Auswirkungen für Gäste

Auswirkungen für Betrieb

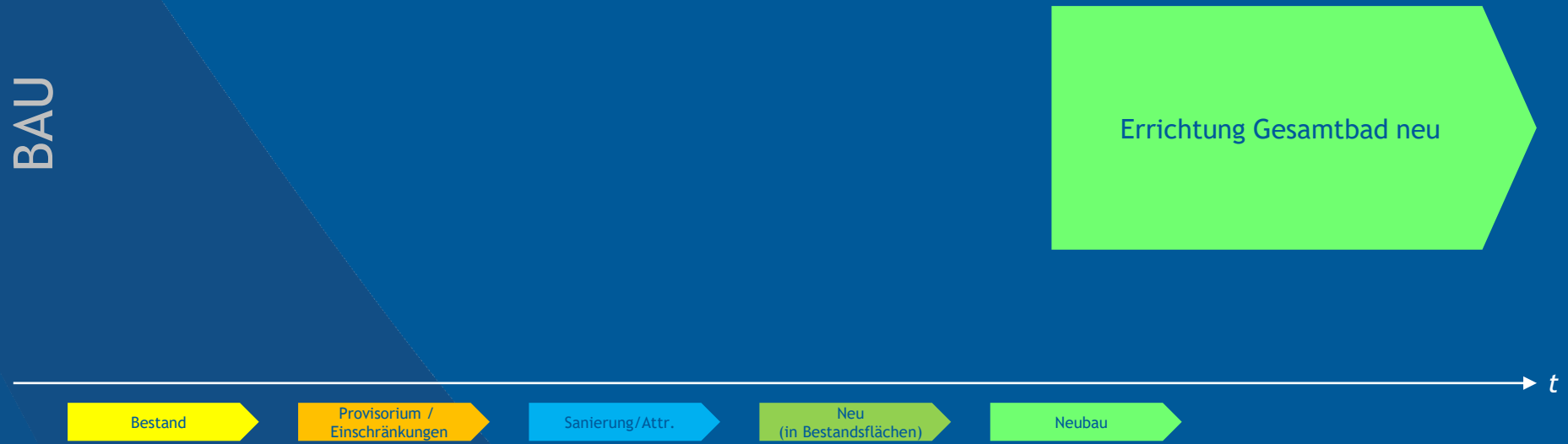
Wirtschaftliche Auswirkungen

# MÖGLICHE ZEITACHSE NEUBAU (FAST TRACK)

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Richtungs- entscheid	polit. Prozes,s Finanzierung	Ausschreibung, Planung	Planung	Neubau	Neubau



Bei einem Ersatzneubau an Drittstandort (bspw. auf Parkplatz neben dem Thermalbad) kann das bestehende Angebot bis zur Eröffnung Neubau komplett in Betrieb bleiben. Um die Betriebsfähigkeit zu sichern sind u.U. höhere Instandhaltungskosten zu gewärtigen.



- Eine Bestandssanierung ist auch in **Etappen** möglich, damit eine Gesamtschliessung des Thermalsolbads vermieden werden kann. Damit gehen aber **bauliche Mehraufwendungen** und **Umsatzeinbussen** einher.
- Ein Ersatzneubau neben dem Bestandsbad brächte keiner dieser Nachteile mit sich (ausser Einschränkungen Parkplatz), dürfte fast 20 Mio. € teurer sein, wäre aber qualitativ eine nachhaltigere Lösung.
- Ein 1:1-Ersatz ist schliesslich auch strategisch nicht sinnvoll. Es sollte eine **klarere Positionierung** - als Stadtteilbad oder als echtes Thermalbad - gefunden werden.

# NÄCHSTE SCHRITTE

- Klärung der **Positionierung/Angebotsprofil** vor dem Hintergrund folgender Fragenkomplexe:
  - Wichtigkeit Schulen, Vereine, Familien, übrige Öffentlichkeit
  - Wichtigkeit Wirtschaftlichkeit
- Klärung **Budget**
  - Höhere Investition finanzierbar?
  - Wenn nein: Redimensionierung Projekt



# NUN FREUE ICH MICH AUF DIE DISKUSSION !



Kannewischer Management AG  
Dr. Stefan Kannewischer

Chamerstrasse 52  
CH-6300 Zug  
Tel +41-41-726 53 83

[management@kannewischer.com](mailto:management@kannewischer.com)

Kannewischer Ingenieurgesellschaft mbH  
Jürgen Kannewischer

Beuttenmüllerstrasse 30  
D-76530 Baden-Baden  
Tel +49-7221-9799-0

[info@kannewischer.com](mailto:info@kannewischer.com)