

kneipp 5.0

WELCOME- UND KUR-
ZENTRUM
BAD SCHANDAU¹

¹projektstand 2023-01

Fachberatung für das kommunale Objekt „ehemaliges Gymnasium“ in Bad Schandau

im Auftrag der Stadt Bad Schandau

B & P Management- und Kommunalberatung GmbH
Dresden

mit

WZM GmbH
Weimar

Der Auftrag beinhaltet die Entwicklung eines tragfähigen Gesamtkonzepts für die zukunftsfähige Nutzung des alten Gymnasiums im Kern der Stadt Bad Schandau. Sowohl der erste Gymnasiumsbaus von 1867 als auch der Erweiterungsbau 1888 stehen seit Jahren leer. Ausgehend von der notwendigen Sanierung dieser beiden Häuser, die als Ensemble unter Denkmalschutz stehen, ist es der Wille der Stadt, die einmalige Chance zu nutzen, mit der Sanierung der Häuser ein hochmodernes Welcome- und Kurzentrum zur Stärkung des Profils von Bad Schandau als Kurort und Heilbad zu schaffen.

Als „Gesamtergebnis soll ein in der Öffentlichkeit akzeptiertes und mit allen Akteuren abgestimmtes Geschäftsmodell bzw. Träger-Betreiber-Modell mit einem wirtschaftlich tragfähigen Nutzungs- und Betreiberkonzept und Finanzierungsvorschlag unter besonderer Berücksichtigung der baulichen, denkmal-schutz- und hochwasserschutzrechtlichen Anforderungen und Besonderheiten, der besonderen Lage im Kurzentrum und im Nationalpark sowie der daraus resultierenden Synergieeffekte für das zukünftige Kneippheilbad Bad Schandau und die Tourismusregion Sächsische Schweiz vorliegen“ ... ¹

Das hier vorgelegte Exposé ist ein Zwischenbericht und legt die Grundlage für das finale Ergebnis des Beratungsformats, das seit Juni 2021 läuft und zu-nächst in 2023 endet.

Das vorliegende Ergebnis spiegelt Abstimmungen mit dem Stadtrat von Bad Schandau, der die Überlegungen konstruktiv und durch die Einbringung von Ideen begleitet. Er spiegelt ebenso Vorstellungen und Vorschläge der exekutiven Stadtspitze von Bad Schandau, des Bürgermeisters und seiner Mitarbeiterinnen, sowie der Tourismus GmbH. Zudem fand ein positiver Austausch mit dem Landrat statt.

Eingeflossen sind zahlreiche Abstimmungen mit potentiellen Partnern aus der Region, Akteure aus Bad Schandau, aus der Sächsischen Schweiz sowie der Sächsischen Staatsregierung, der Sächsischen Landesdirektion u.a. Das Projekt hat den Status einer grundlegenden Beratung. Es hat noch nicht den Status eines förmlichen Planungsprozesses.

Dieses Exposé soll den Stand der Überlegungen wiedergeben. Es soll aber vor allem auch den potentiellen Partnern/Nutzern/Investoren ein Bild des Projekts geben, das sie zum Einstieg in das ebenso visionäre wie realistische Projekt bewegen kann.

Wir sind daher für jeden Vorschlag dankbar:

kanzlei@bup-kommunalberatung.de

¹ siehe Leistungsbeschreibung für die Fachberatung 2021, S. 6

1. vision	5
2. bad schandau: kneipp-heilbad	6
3. konzept: kneipp ^{5.0}	9
4. konzept: gymnasium	14
5. raum & funktion	24
6. investition und finanzierung	44
7. betrieb	48

inhalt



1

Kneipp 5.0 ist ein Schlüsselprojekt der Stadt Bad Schandau.

2

Die Idee des Projekts „Kneipp 5.0“ ist, im Herzen der Stadt ein Zentrum zu etablieren, das die großartige Heiltradition von Kneipp in die Digitale Moderne des 21. Jahrhunderts führt.

3

Es wird ein gänzlich innovatives und attraktives Format entwickelt, das Gesundheitsprävention und entsprechende Therapien auf modernster Grundlage und mit entsprechend hoher Attraktivität anbietet, dafür auf wissenschaftlichen Grundlagen aufbaut, die Qualitäten der Sächsischen Schweiz aufnimmt und neueste digitale Technologien bis hin zum „Bio-Hacking“ nutzt.

4

Kneipp 5.0 entsteht im Zentrum von Bad Schandau und schließt die Sanierung und Revitalisierung zweier schöner, aus dem 19. Jahrhundert stammender Gymnasiumsbauten ein. Sie stehen seit Jahren leer und unter Denkmalschutz und werden der Kern sein des modernen Kneipp-Forums, das dort zu schaffen ist. Synergien mit den benachbarten Kureinrichtungen, z.B. der Toskana-Therme werden genutzt.

5

Das Projekt ist aus der Region für die Region, zielt zugleich mit seinem unikalen Profil auf überregionale, internationale Ausstrahlung und ein entsprechendes Publikum, das im Feld des Gesundheitstourismus angezogen wird von der modernsten Heilkultur des Kneipp 5.0. mit der durch die Natur der Sächsischen Schweiz ermöglichten besonderen Charakteristik.



1. vision

- > modern
 - > digital
 - > interaktiv
-
- > ganzheitl. gesundheit: gäste, einwohner
 - > therapeutisches klettern
 - > retreats: therapeuten, yogalehrer
 - > ganzheitl. medizin (therapeuten, ärzte)

Bad Schandau ist der älteste Kur- und Erholungsort in der Tourismusregion Sächsische Schweiz. Im Jahr 1680 wurde mit der Entdeckung einer Quelle „das rote Flößgen“ die Grundlage für eine spätere Badekultur im künftigen Kurort geschaffen. 1730 ließ der Geleitsmann und Floßschreiber Christian Gottfried Häntzschel die eisen- und kupferhaltige Quelle, das „rote Flößgen“ in der Kirnitzschau einfassen und ein Brunnenhaus erbauen. Die Quelle „Schandauer Gesundbrunnen“ wurde ab 1750 auch zum Baden genutzt. Anfangs wurde das Quellwasser den Bedürftigen in die Wohnungen getragen. 1798 ließ der Brauhöfer und Kaufmann Samuel Gottfried Hering neben dem Brunnen das erste Badehaus mit acht Badezimmern erbauen. Bis zum Jahr 1812 wurde die Kapazität für die Badegäste erweitert um 20 Badestuben mit Kammern, einen Saal und ein Gesellschaftszimmer. Für gesellige Vergnügungen war auch ein Tanzsaal und ein „bedeckter Kegelschub“ vorhanden. [...]

- > 1680 erste quelle
- > 1920 bad
- > 1936 kneipp-kurort

Zunächst als Zwischenstopp für internationale Kurgäste gedacht, die sich auf dem Rückweg aus Karlsbad und Marienbad zur Nachkur in Schandau erholten, entwickelte sich die Stadt im Elbtal ebenfalls zum mondänen Kurort. Prominente Besucher von Schandau waren Dichter, Maler und Künstler der Romantik, wie z. B. Theodor Körner („Kraft- und Prachtplatz der Natur“ in der Erzählung „Die Reise nach Schandau“), Richard Wagner, Carl Maria von Weber, Robert Blum, Carl Gustav Carus, Adolph Menzel, Caspar David Friedrich und Angehörige von sächsischen und preußischen Königshäusern.[...]

Aufgrund der Entwicklung im Fremdenverkehr und der klimatisch günstigen Lage in der walddreichen Gegend erhielt Schandau schließlich 1920 den Titel „Bad“. In den folgenden Jahren wurden in Bad Schandau die Heilverfahren nach Kneipp etabliert. 1936 wurde Bad Schandau zum „Kneippkurort“ ernannt.

(Fortschreibung Kurortentwicklungsplan Bad Schandau, Dresden 23. März 2021, S. 6)





Bad Schandau ist Kneipp-Kurort und will Kneipp-Heilbad werden. Grundlage dafür sind u.a.:

- die schöne und sensationelle Natur des Elbsandsteingebirges
- die Reha-Kliniken: Falkenstein-klinik, Kirnitzschtalklinik
- zahlreiche weitere Therapieangebote
- die "Toskana"-Therme

● eine umfangreiche und differenzierte Hotel-Landschaft mit Wellnessangeboten

● Hotel Elbresidenz

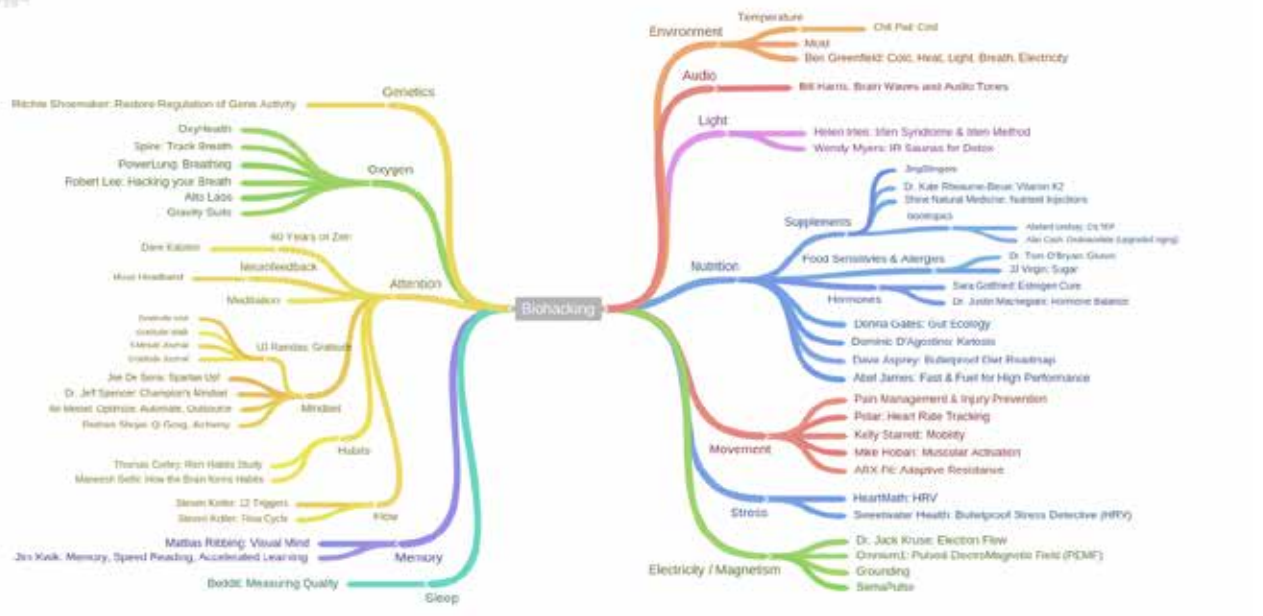
● Nationalparkbahnhof Bad Schandau

● Schiffsanleger an der Elbe

● Kurpark, Terrain-Kurwege, Wassertretbecken

2. bad schandau: kneipp-heilbad





<https://betterhumans.pub/the-beginners-guide-to-biohacking-5179b9967c16>

Sebastian Kneipp (1821-1897) hatte das Heilwissen seiner Zeit aufgenommen und daraus, aber auch aus sehr persönlicher Erfahrung seine „Lehre“ entwickelt.

Kneipp 5.0 muss dagegen, soweit möglich, auf modernste wissenschaftliche Grundlagen gelegt werden. Dies schließt medizinisches Wissen, biologisches Wissen und Therapiewissen ein, braucht dafür aber auch präzises Messen von Bio-Daten.

Digitale Technologien haben längst eine unmittelbare mobile und individuelle Messung von Körperdaten und deren Auswertung und sofortige Rückmeldung an das Individuum, aber natürlich auch andere Referenzpersonen oder Algorithmen möglich gemacht (Schrittzähler, Pulsmessungen usw.).

Daraus ist eine neue Praxis der körperlichen Selbstoptimierung hervorgegangen, die auch als "Bio-Hacking" bezeichnet wird.

Medizinisch-biologisches Wissen kann auf diese Weise unmittelbar und hoch individuell in Gesundheitspraktiken und Therapien einfließen. Den enorm positiven Möglichkeiten des Bio-Hacking steht allerdings auch die Gefahr einer übersteigerten Leistungsoptimierung entgegen, die mit entsprechenden Wirkstoffen und Digitalwerkzeugen bis hin zur (Selbst-) Implantation von Technologie arbeitet, u.U. gefährliche Eingriffe also in den Organismus. Da ist dann auch die Rede von „Bulletproof Diet“ und „Super Human“.



Kneipp 5.0 soll jene Momente des Bio-Hacking aufgreifen, die substantiell und sicher sind, auch wenn es nicht immer einfach sein dürfte, Willkür und wissenschaftliche Basierung voneinander zu trennen. Und natürlich kehren die Grundmuster des gesunden Lebens, die Kneipp identifiziert hatte, in der Praxis des „Bio-Hacking“ auch unmittelbar wieder: Ernährung, Bewegung, „Mindset“ u.a.

Kneipp 5.0 in Bad Schandau kann ein Hotspot der Entwicklung und Beratung im Sinne eines vernünftigen "Bio-Hacking" werden.



3. konzept: kneipp 5.0



kneipp: 5 säulen

wasser

bewegung

ernährung

pflanzen

balance

Bad Schandau ist seit 1936 ein „Kneipp-Kurort“ und die Stadt will den Status eines „Kneipp-Heilbades“ erlangen. Das Projekt des „Kneipp5.0“ wird ein Meilenstein dieser Entwicklungslinie sein.

Die Grundidee des Projekts ist, jene Ganzheitslehre des gesunden Lebens aufzugreifen, die Sebastian Kneipp im 19. Jahrhundert entwickelt hatte, diese Grundkonzeption aber radikal modern und mit den heutigen Mitteln, Techniken und Lebensweisen umzusetzen.

Diese Modernität des Projekts wird sich verbinden mit den herausragenden Qualitäten der Region, also des Elbsandsteingebirges, das ein Mekka ist des Wanders, des Trekking, des Walderlebens, des Kletterns.

len Probleme ist. Das Projekt Kneipp 5.0 legt daher seinen Fokus auf die Modalitäten des Bewegens als Weg zum gesunden Leben und als Therapie.

3. die Ernährung

Hatte schon Kneipp hier für Ausgewogenheit und Angemessenheit plädiert, so ist heute klar, dass vernünftige Ernährung der Schlüssel zur Gesundheit ist. Kneipp 5.0 will darauf reagieren mit der prominenten Positionierung eines Bio-Restaurants mit Lehrküche und einem angeschlossenen Bioladen.

4. die Pflanzen

Bei der Heilwirkung von Kräutern handelt es sich zweifellos um sehr altes Wissen, das Kneipp dann aktualisierte und das heute im Kontext der Ernährung weiter entwickelt werden kann, auch z.B. im Kneipp 5.0 Anwendung finden soll.

Sebastian Kneipp hatte 5 Säulen definiert, aus denen eine Gesamtpraxis gesunden Lebens erwachsen soll. Alle 5 Säulen sollen im Projekt Kneipp5.0 adressiert werden:

1. das Wasser

Die Entdeckung der Wasserkur ist eines der Schlüsselemente, bestehend aus Wechselbädern, kalten Güssen bis hin zum Eisbaden, dem Wassertreten oder auch dem Barfußlaufen auf nassem Grund.

2. die Bewegung

Kneipp propagierte die Gesundheitswirkung der freien Bewegung in reiner Luft und der Natur. Dies wird heute zunehmend bewußt, wenngleich Bewegungsmangel als „Zivilisationskrankheit“ eines der größten aktuel-

5. die Balance

Balance meint hier ein körperliches und seelisches Gleichgewicht, eine Art der Harmonie, die nicht nur Kneipp für ausschlaggebend hielt. Kneipp 5.0 will auch hier den Fokus setzen, indem all jene Formen der körperbetonten Meditation praktiziert werden sollen: Yoga, Tai Chi, Qigong u.a. ganz moderne Techniken dieser psychosomatischen Balance.

Kneipp 5.0 nutzt den State of the Art der Internetbasierung und der neuen Medien:

- Virtual Reality (VR) als Erlebnis Elbsandsteingebirge
- VR als Erklärmedium für Kneipp, Bio-Hacking etc.
- VR als Medium für Kletterspiele
- Augmented Reality für "Climbing for All" (Therapeutisches Klettern)
- VR-Therapie bei Angstzuständen
- das gesamte Projekt "Kneipp 5.0" ist in allen Facetten internetbasiert (Information, Ticketing, News....)

Die weitere Präzisierung dieser Ansätze wird u.a. in einem Medienkonzept erfolgen.



internet

neue medien



Der Ort des Kneipp 5.0 ist das alte Gymnasium in Bad Schandau. Gelegen zwischen dem Marktplatz und der Kirche auf der einen Seite und der Toskana-Therme auf der anderen Seite, zudem nahe der Elbe, hat das Kneipp 5.0 mit dem Gymnasium



nicht nur einen historischen Ort, sondern auch einen höchst zentralen Ort in Bad Schandau und im Elbsandsteingebirge. Es ist ein Top-Standort.

Das Gymnasium bestand bzw. besteht auf zwei Gebäuden, dem älteren, 1858-59 errichteten elbseitigen Haus und dem 1888 vis-à-vis anstelle eines Vorgängerbaus errichteten Erweiterungsbau.

Beide Häuser gehören der Stadt. Beide Häuser stehen, auch als Ensemble unter Denkmalschutz. Beide Häuser stehen seit fast zwanzig Jahren leer. Eine Sanierung und Revitalisierung des alten Gymnasiums ist also dringend notwendig und kann sich jetzt verbinden mit der Strahlkraft des neuen Kneipp 5.0.

Beide Gebäude weisen Schäden auf,



4. konzept: gymnasium

deren genauer Charakter und Umfang noch zu bestimmen ist.

Beide Häuser folgen einem klaszistischen Duktus. Der Erweiterungsbau lehnt sich in seiner Struktur und formalen Ausgestaltung eindeutig dem dreißig Jahre früher errichteten Gymnasiumsgebäude an. Zugleich wird der Historismus des späteren 19. Jh. hier spürbar.

Sicher ist der alte Gymnasiumsbaus der architektonisch anspruchsvollere, vor allem im Inneren des Hauses. In einer Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege heißt es dazu: „ Im Gegensatz zum neuen Schulgebäude zeigt das ältere einen bemerkenswerten Innenausbau: In einem großangelegten Treppenraum winden sich geschossweise fünf



Blick auf den Erweiterungsbau 1888



Eingangsportal des
alten Gymnasiums
1858-59



Treppenhaus altes Gymnasium

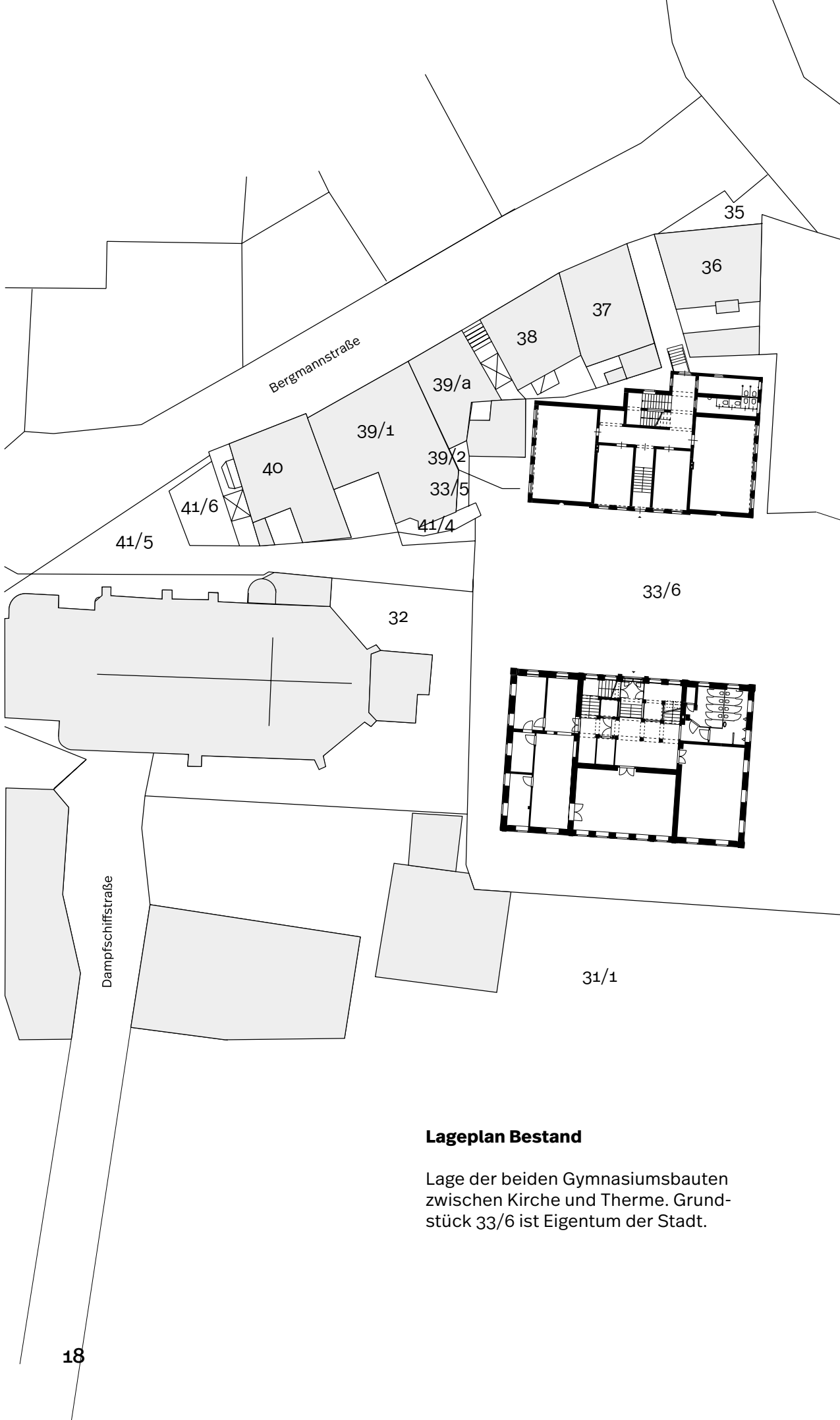
gerade Treppenläufe um zwei quadratische Treppenaugen, wodurch zusammen mit der sich in das Gebäudeinnere anschließenden Hallenzone ein repräsentativer Gesamtraum entstanden ist. Die zahlreichen verzierten Pfeiler, Halb- und Viertelpfeiler, die diese Treppenkonstruktion tragen, verleihen der Treppenhalle Erhabenheit.“¹

Grundsätzlich gehen wir von einem möglichst weitgehenden Erhalt der denkmalpflegerischen Substanz aus, so dass die neue Funktionsbestimmung und die daraus folgenden neuen Elemente sich natürlich klar modern artikulieren, zugleich in ein spannendes Wechselspiel mit dem historischen Ambiente treten.

Wir gehen davon aus, beide Häuser zu erhalten.

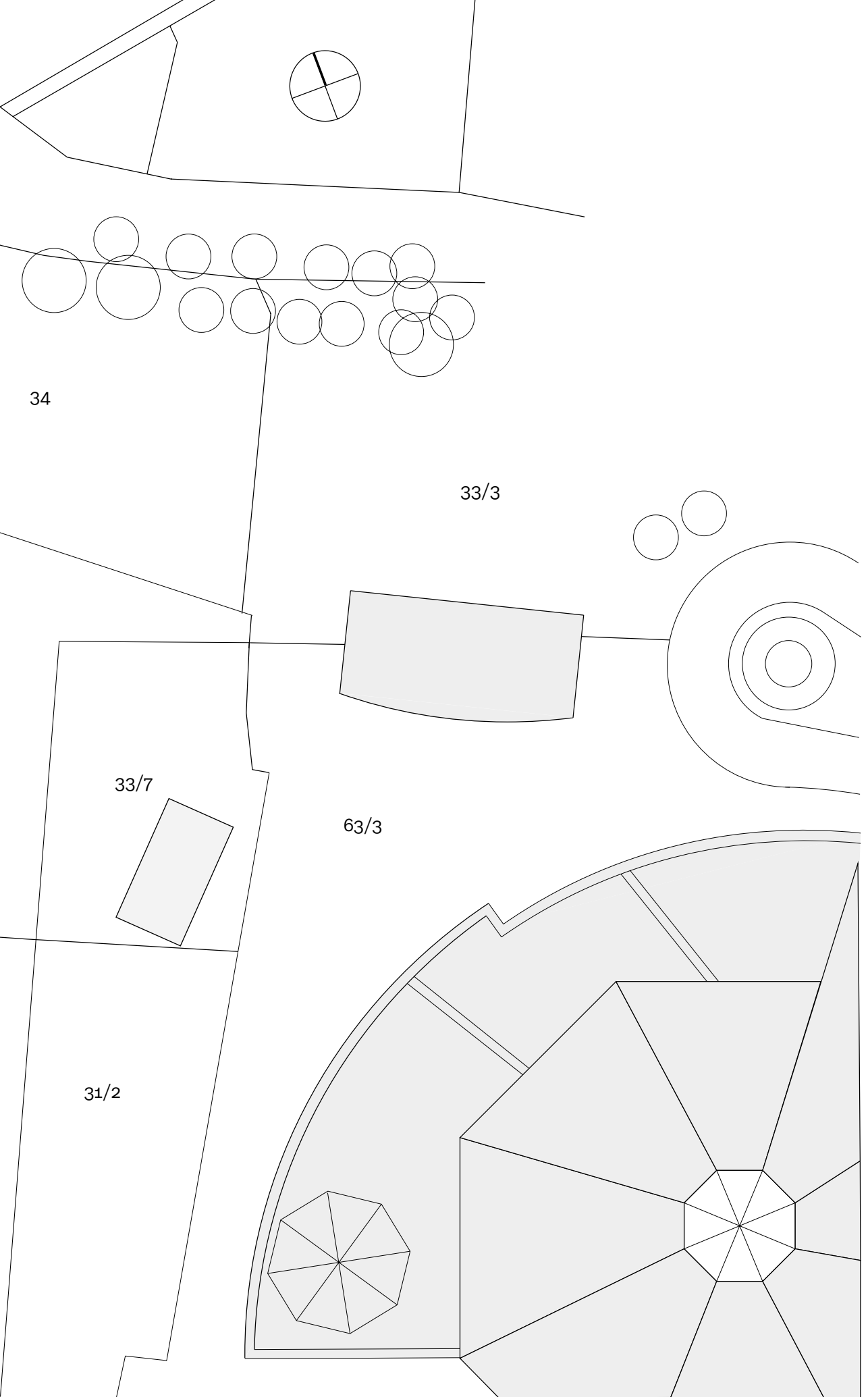
¹ Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 15. Juni 2015

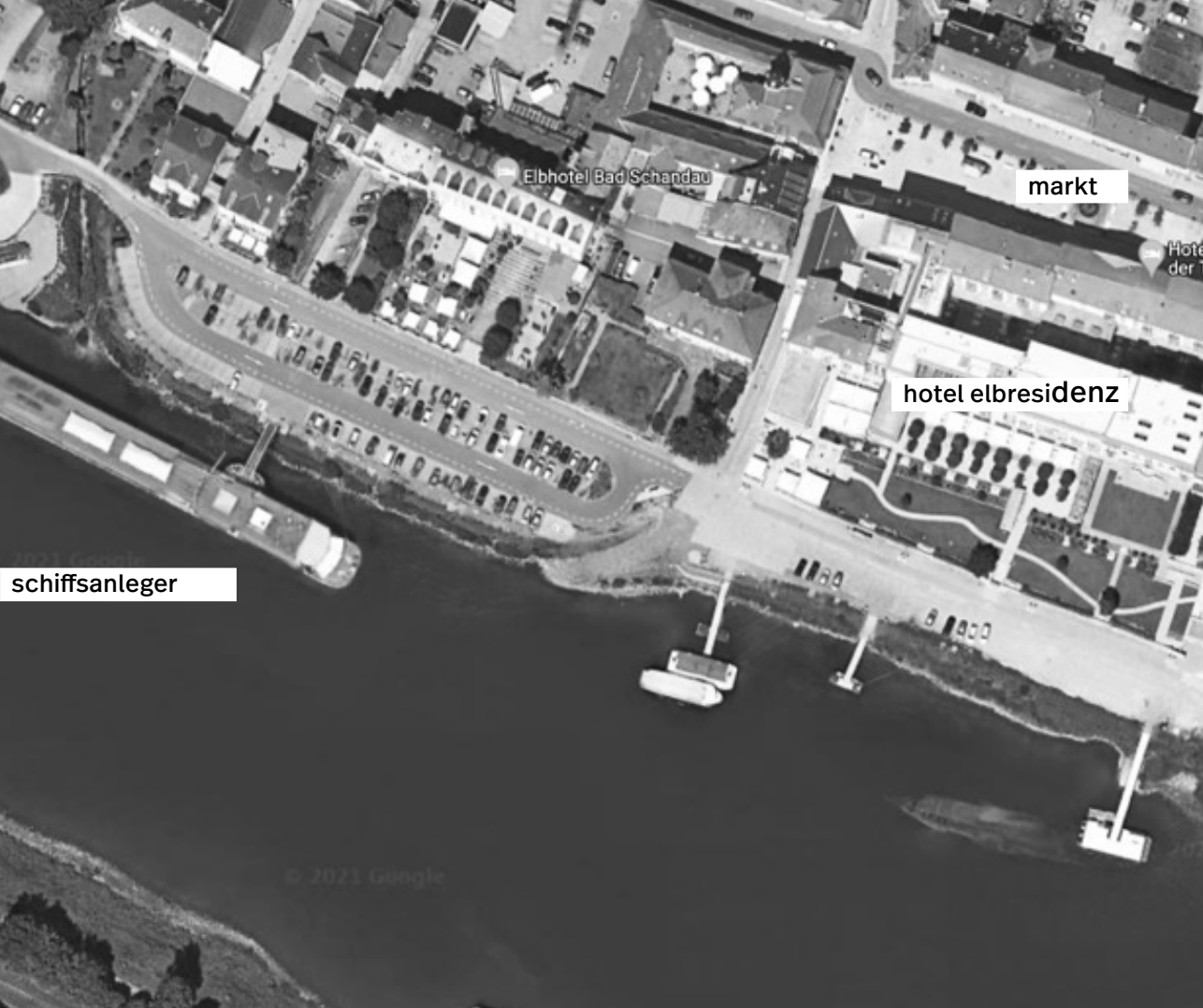
Dafür spricht die Logik, vorhandene Kubatur möglichst zu nutzen und dafür spricht der Denkmalcharakter. Wichtig ist der baurechtliche Aspekt des Bestandsschutzes. Falls er entfielen, könnte nur eine deutlich geringere Kubatur an die Stelle dieses Hauses treten (Abstandsflächen). Zudem entstünde eine städtebaulich sehr fragwürdige Situation.



Lageplan Bestand

Lage der beiden Gymnasiumsbauten zwischen Kirche und Therme. Grundstück 33/6 ist Eigentum der Stadt.





1.

Das Kneipp 5.0 im alten Gymnasium liegt unmittelbar im Schnittfeld zwischen Markt und Hotel Elbresidenz einerseits und der Toskana-Therme andererseits. Es liegt auch zwischen Kurpark und Elbe. Dies prädestiniert es zum zentralen WELCOME - UND KURZENTRUM.



2.

Die Erschließung des Kneipp 5.0 kann folgendermaßen gelöst werden:

- Die fußläufige Erschließung 1. vom Markt über die schmale Zuwegung neben der Kirche zum Kneipp 5.0; 2. von der Elbe mit Fußweg, 3. von der Therme; 4. vom Kurpark
 - Die Erschließung mit der Bahn: Bad Schandau verfügt über den Nationalparkbahnhof, ist daher prädestiniert, der zentrale Ausgangspunkt der touristischen Erschließung zu werden und als Park & Ride - Knoten zu fungieren.
 - Am Bahnhof sollten daher PKW-Stellplätze in einem entsprechenden Parkhaus konzentriert werden. Dies scheint dringend erforderlich, um die Stadt selbst vom PKW- Aufkommen zu entlasten.
 - Die Erreichbarkeit des Kneipp 5.0 - Welcome und Kurzentrums kann dann gesichert werden durch einen Shuttle-Bus-Verkehr zwischen Bahnhof, Markt, Kneipp 5.0 und Therme, bis hin zur Haltestelle der Kirnitzschtal-Bahn.
- (Die Option einer Straßenbahnlinie für diese Verbindung kann hier nicht diskutiert werden)
- Die Fähre vom Bahnhof zum Schiffsanleger ist eine sehr schöne Verbindung in die Stadt, deren Attraktivität gesteigert werden sollte. Gegebenenfalls wäre die Fähre bis zu einem Anleger beim Welcome-Center zu verlängern.

148



thmanns- dorf

222

230

endisch
fähre

126

A70

BAD

OSTR

243

SCH

POSTEL
& WITZ

S169

258

Klein-
henners-
dorf

KRIPPEN

136

Krippengrund

Koppels-
dorf

Bedingung Hochwasserschutz

Karte (Ausschnitt)Vorbeugender Hochwasserschutz (Festlegungskarte)¹

aus: Regionalplan Oberes Elbtal/
Osterzgebirge 2. Gesamtfort-
schreibung 2020



**Vorranggebiet für die Funktion
Abfluss**



**Funktion Anpassung von Nutzun-
gen**



**Prüfbereich zur Verbesserung des
Abflusses**

Standort Gymnasium:

> Der Standort befindet sich im
Vorranggebiet für die Funktion Ab-
fluss

> Dies bedeutet, dass Neubaumaß-
nahmen, die den Abfluss in irgend-
einer Weise beeinträchtigen, nicht
zulässig sind.

Zwei Konsequenzen:

1. Beide Bestandsbauten sollen
durch ein flexibles, kurzfristig auf-
baubares Hochwasserschutzsys-
tem vor möglichem Hochwasser
geschützt werden.
2. Notwendige bauliche Erweite-
rungen außerhalb des Grundrisses
der Bestandsbauten sollen so kon-
zipiert werden, dass sie den Ab-
fluss des möglichen Hochwassers
nicht behindern.

¹ siehe auch die Textfassung
https://rpv-elbtalosterz.de/wp-content/uploads/rpl/Regionalplan_Text.pdf

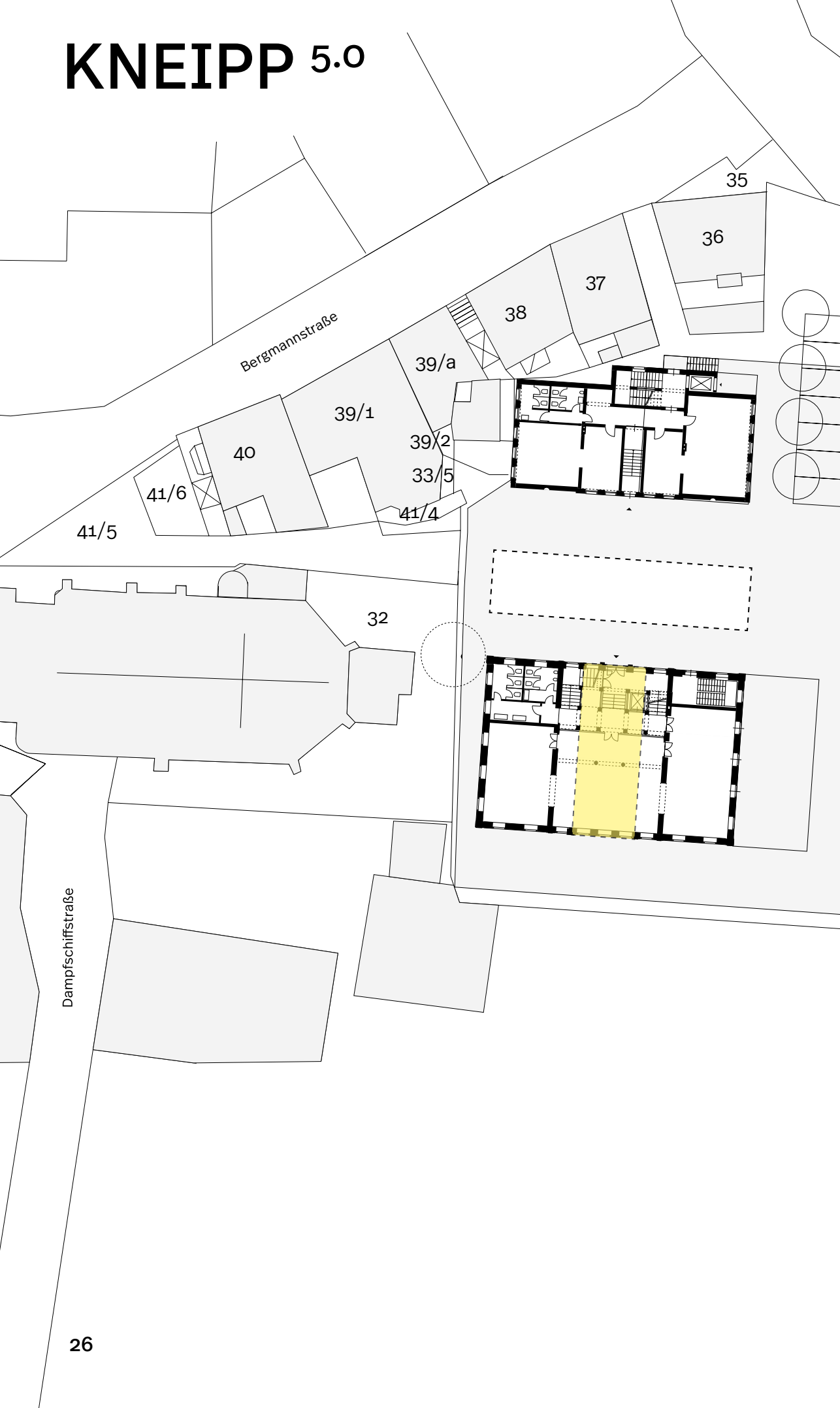




5. raum & funktion



KNEIPP 5.0



Architektonisch-städtebauliches Konzept

Wir konzentrieren das Kneipp 5.0 auf die Bestandsbauten und den Zwischenraum zwischen ihnen.

Der Raum zwischen dem Gymnasium und der Therme wird damit vollständig von einer Hochbebauung freigehalten.

1. Beide Gymnasiumsbauten werden erhalten

Der erste Grund für den Erhalt ist der **Denkmalschutz**. Beide Gebäude bilden ein reizvolles Ensemble und stehen unter Denkmalschutz. Die vis-à-vis-Position beider Häuser schließt zudem einen schönen Raum ein, der mit der Sanierung beider Häuser ein attraktives Ambiente schafft. Ein möglicher Abbruch des nördlichen Hauses wäre nicht nur ein kulturhistorischer Verlust, sondern auch wegen des verlorenen Bestandsschutzes (Abstandsflächen) ein enormer Verlust an nutzbarer Kubatur.

2. Piazza

Zwischen den Gymnasiumsbauten und zur Therme hin wird ein **neuer Platz** angelegt, der zum Aufenthalt und zum Flanieren einlädt und Outdoor-Aktivitäten des Kneipp 5.0 ermöglicht: hohe Kletterwand, Restaurantterrasse, Wassertreten, Yoga, Tai Chi etc.

3. Neues "Glashaus"

Zwischen beiden Bestandsbauten wird ein neuer schlanker Baukörper, das "**Glashaus**", eingefügt, der die Funktionen der Kneipp-Wasserwelt und der Kneipp-Pflanzenwelt aufnimmt und inszeniert. Dieses Haus ist der attraktive architektonische Auftakt des Kneipp 5.0 und wird mit seinen Transparenzen und Spiegelungen zugleich den Altbauten eine neue Wahrnehmbarkeit und Bedeutung verleihen. Das Haus steht autonom und tangiert somit die historischen Bauten in keiner Weise. Wegen der zwingenden Bedingung des Hochwasserabflusses steht das Glashaus auf Stützen. Zudem ermöglicht diese Lösung freie Bewegung auf der Piazza zwischen den Häusern.

4. "Goldener Fels"

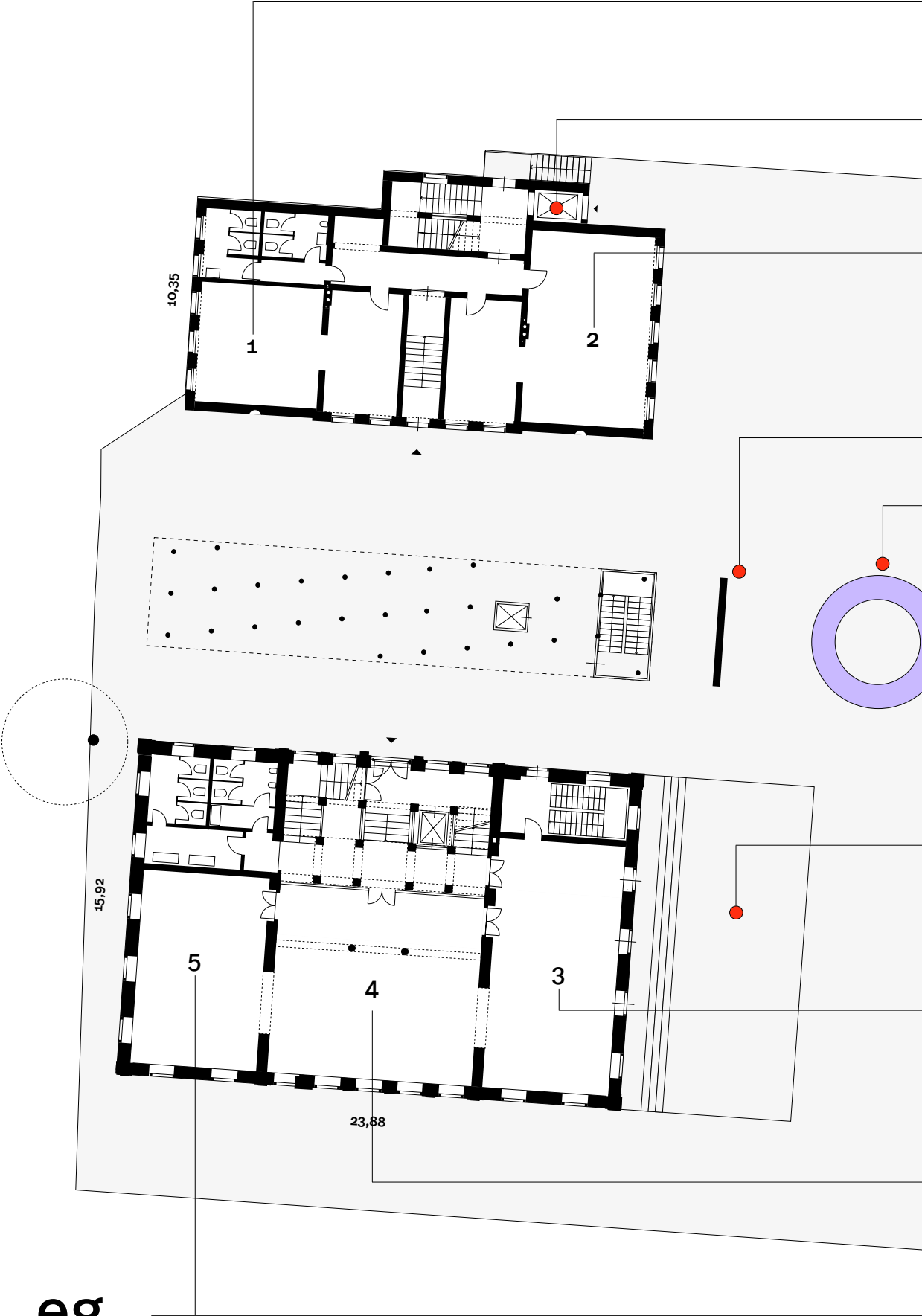
Auf das Dach des elbseitigen Gymnasiumsbaus wird ein hoher Raum als Raum des **therapeutischen Kletterns** platziert (der vorhandene Bodenraum ist ohnehin nicht sinnvoll nutzbar). Dieser Kubus in ähnlich strenger Form wie das "Glashaus" greift die Metapher des "Goldenen Felsens" als Referenz auf das Gebirge, auch das Klettern, auf und ist geeignet, als neue Landmark des Kneipp 5.0, aber auch von Bad Schandau zu wirken.

5. Hochwassergerecht

Das Konzept des Kneipp 5.0 geht von einer kompakten Lösung aus. Der erste Grund ist ökonomisch, das Budget des Projekts auf das zunächst Notwendige zu begrenzen. Der zweite Grund ist der Hochwasserschutz. Das Projekt, insbesondere die Zone zwischen Gymnasium und Therme liegt im Bereich einer förmlichen **Abflusszone für das Hochwasser**, so dass hier keine Bebauung möglich ist, die Staueffekte auf das Hochwasser hätte. Der einzige Neubau, das "Glashaus" ist daher aufgeständert. Ein Hochwasserschutzsystem für die Bestandsbauten ist außerdem vorgesehen.

6. Energiekonzept

Das Energiekonzept soll weitgehend auf regenerativen Energien basieren und in Synergie mit der Toskana-Therme entwickelt werden. Zunächst kann Kneipp 5.0 vom Blockheizkraftwerk der Therme mit versorgt werden. Darüberhinaus kann mit der Therme die Prüfung und gegebenenfalls Nutzung von Geothermie erfolgen. Zudem kann das Flachdach auf dem "Goldenen Fels" mit Solarpaneelen versehen werden.



1 Praxis: Physio-oder Psychotherapie (mit Sanitär)
nuf = 78 m²

Aufzug: barrierefreie Erschließung



2 Kunsttherapie
nuf = 78 m²

Climbing Wall

Kneipp-Wassertreten

Terrasse



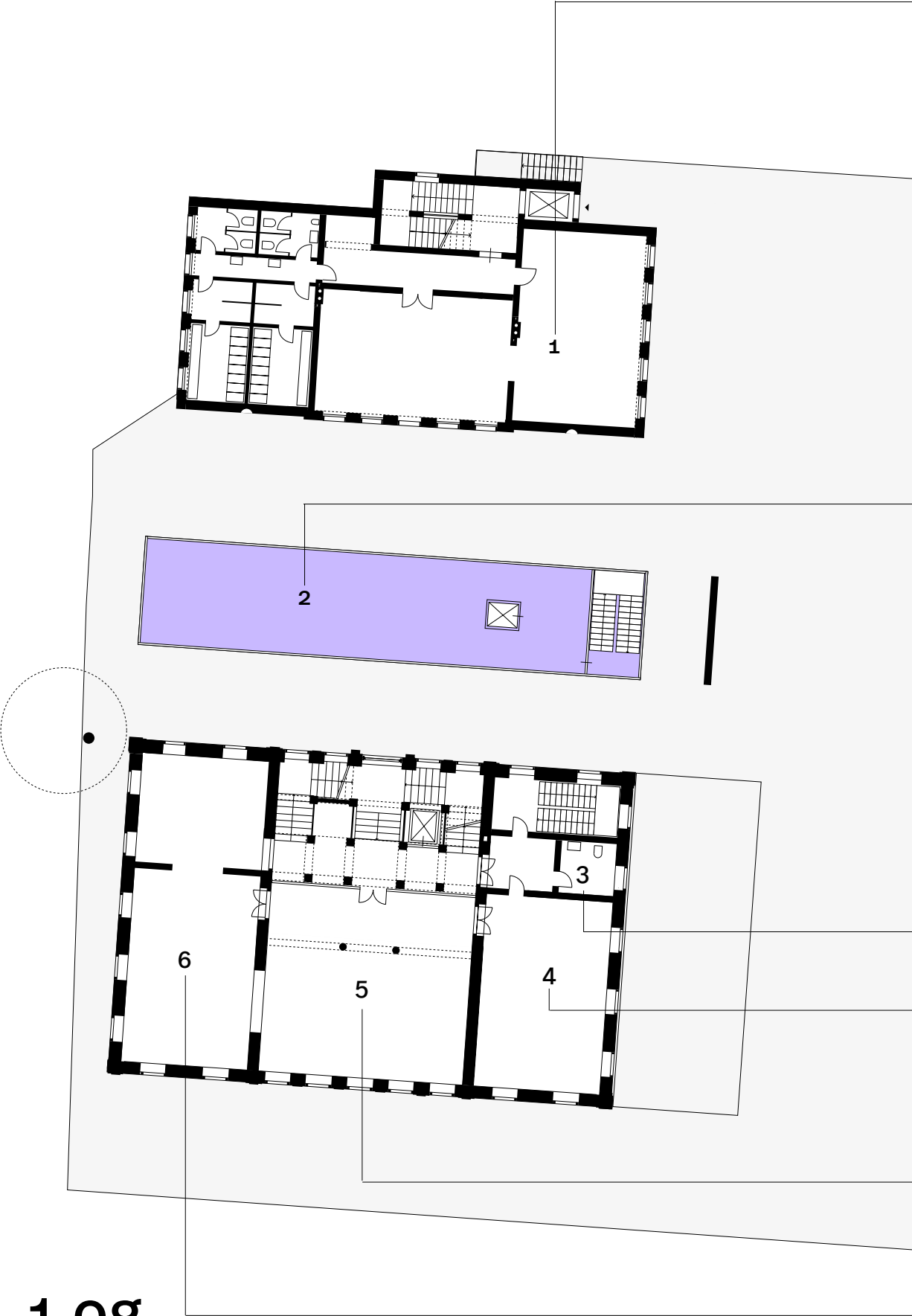
3 Bio-Food-Bar mit Lehrküche
nuf = 69 m²

4 Tourist Welcome, Info, Ticketing, Show Room
nuf = 82 m²

5 Kneipp-Shop, Natur-Apotheke
nuf = 54 m²



KNEIPP 5.0



1.og

1 Yoga, Tai Chi, Qigong (einschl. Umkleiden und Sanitär)
nuf = 171 m²



2.Kneipp-Wasserwelt
nuf = 104 m²



3 Behindertentoilette
nuf = 6 m²

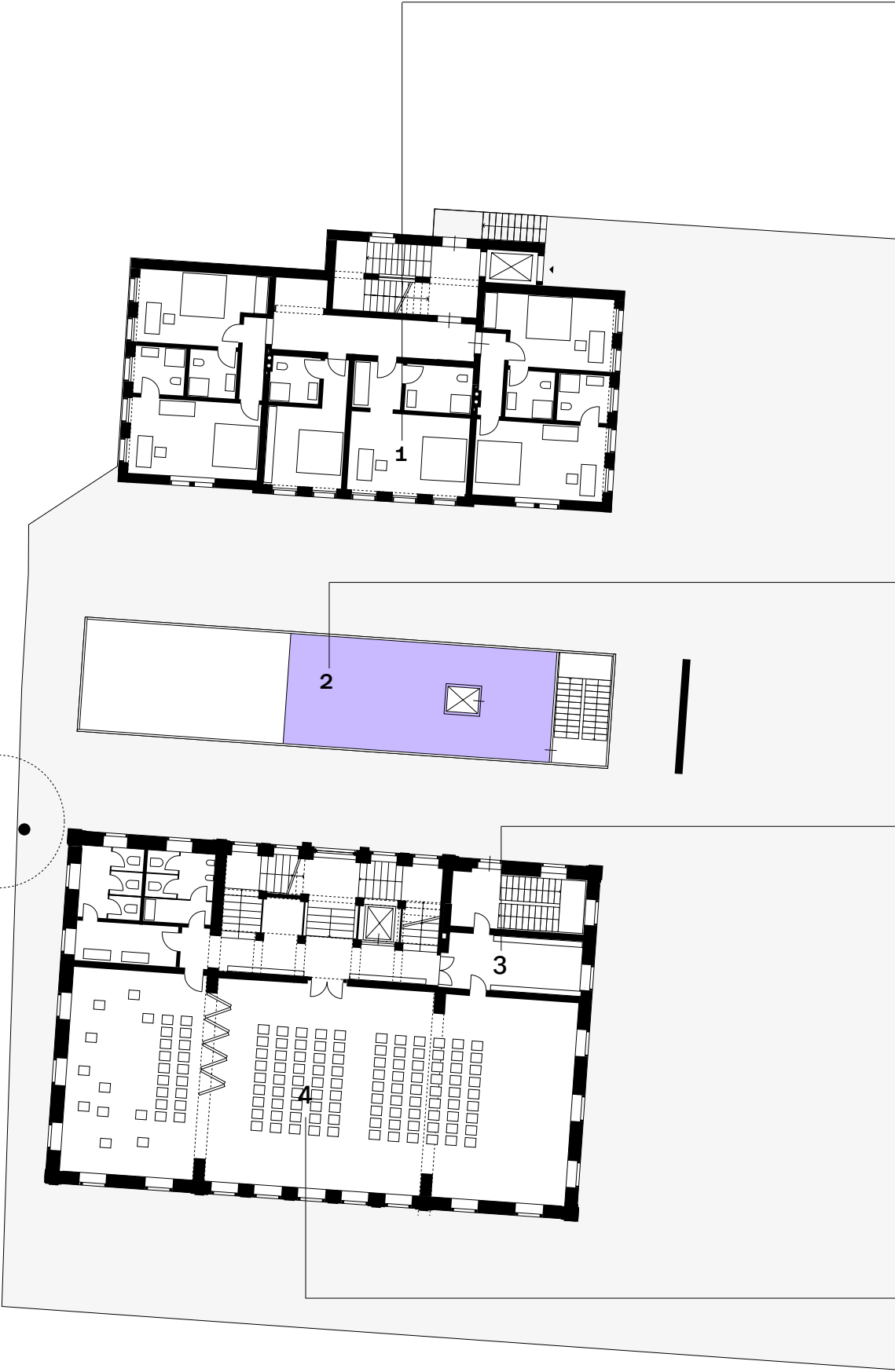
4 Erlebniswelt Kneipp (Option: Workplace)
nuf = 54 m²

5 Kneipp Lounge, VR
nuf = 82 m²



6 Erlebniswelt : Kneipp, Sächsische Schweiz
nuf = 84 m²

KNEIPP 5.0



2.og

1 Gästezimmer/Retreat 6x (jedes
Zimmer mit eigenem Duschbad)
nuf = 171 m²



2 Kneipp-Wasserwelt (Galerie)
nuf = 58 m²

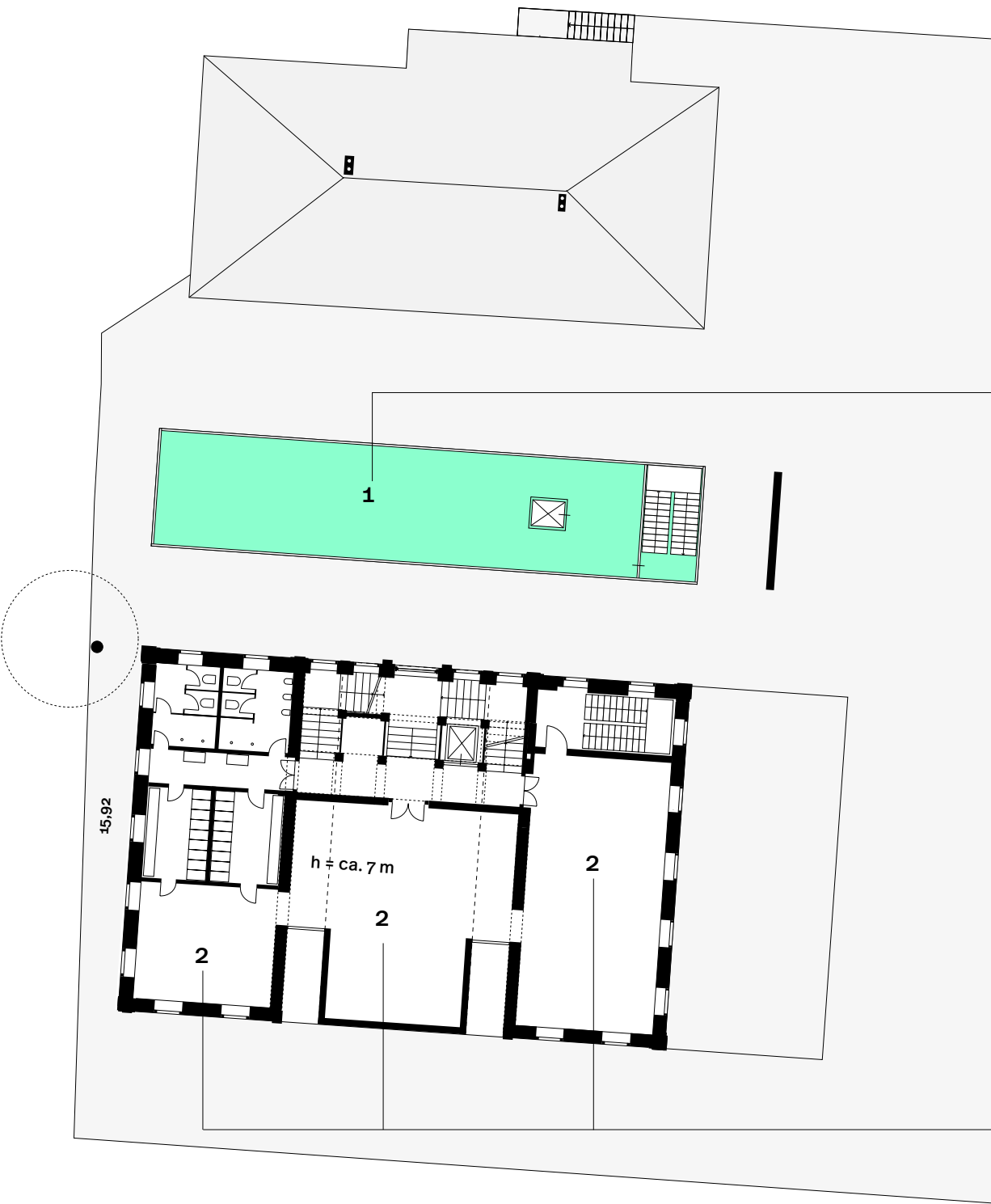


3 Garderobe
nuf = 15 m²



4 Eventebene, Konzert, Konferenz, Tanz, Yoga etc. (Saal und Konferenzraum, durch Faltwand zusammenschließbar)
nuf = 190 m²

KNEIPP 5.0





virtual climbing

1 Kneipp-Pflanzenwelt

nuf = 104 m²

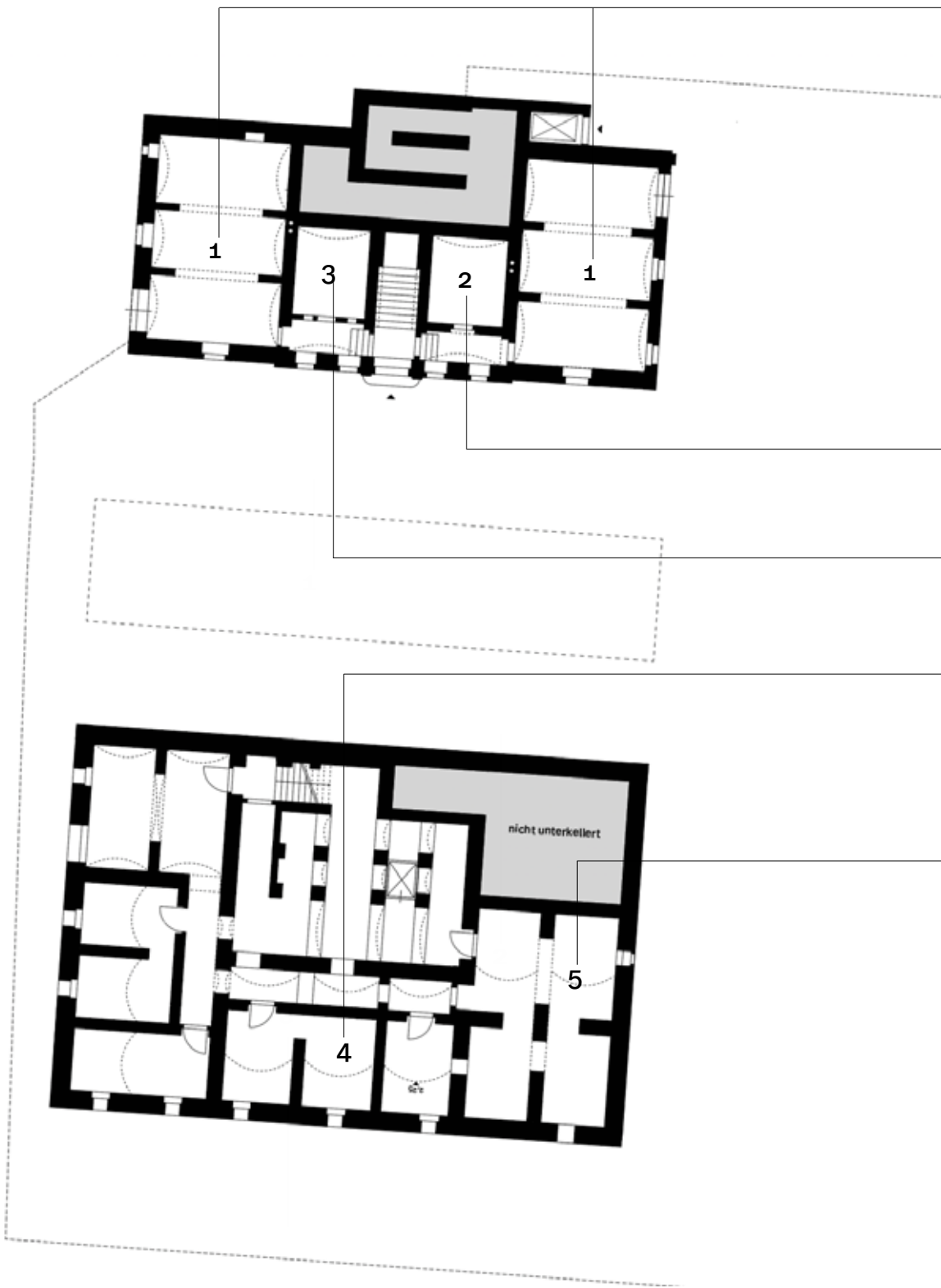


2 Climbing for All (Therapeutisches Klettern)

nuf = 235 m² (mit Sanitärbereich)



KNEIPP 5.0



1 Lager Hochwasserschutzsystem

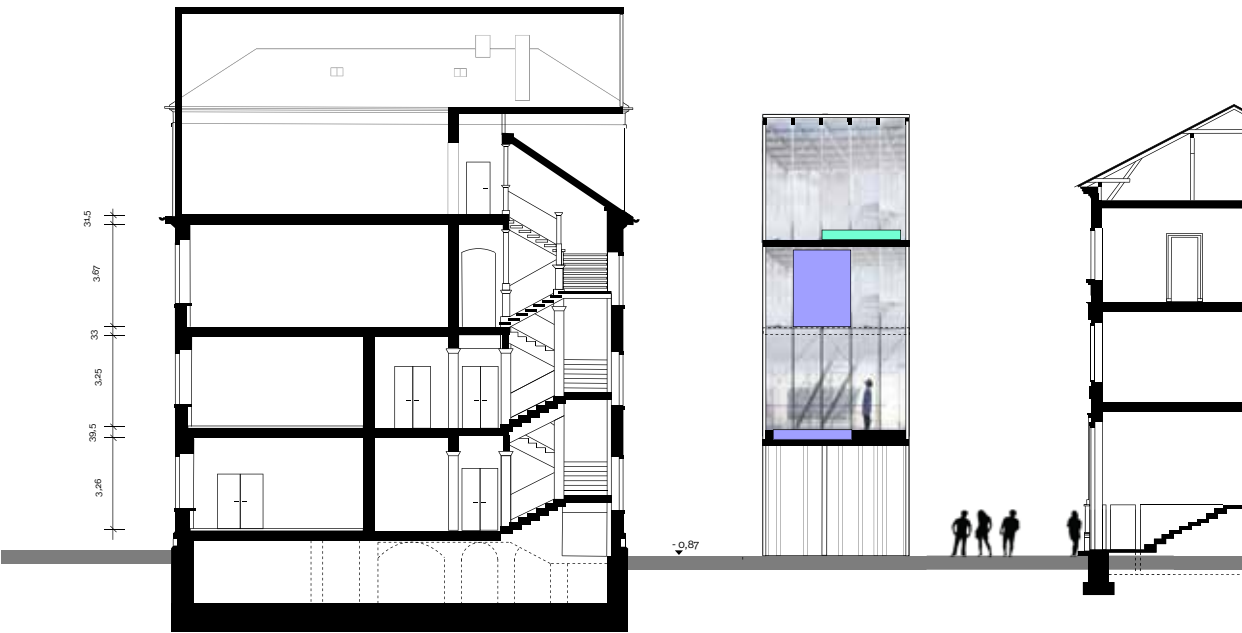
nf = 99 m²

2 Keller

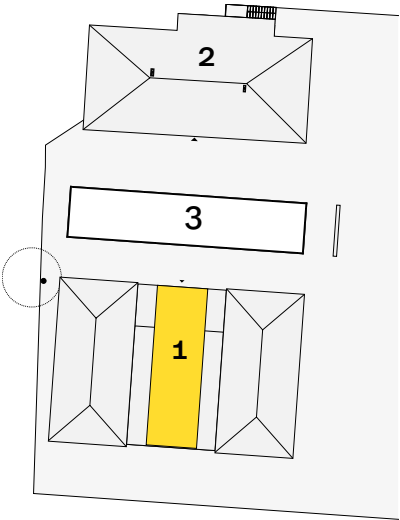
3 Technik

4 Diverse Lagerräume (lichte Raumhöhe bis Scheitel der Kappe ca.2,25 m)

5 Technik

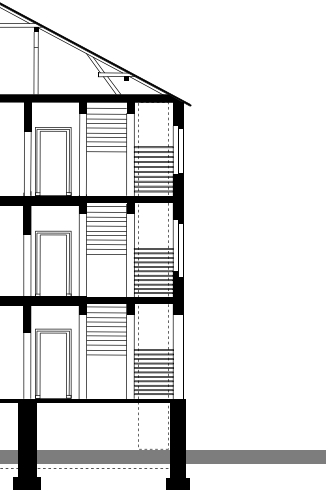


Haus 1



	bgf	nuf
eg	380m ²	238,7 m ²
1.og	380m ²	238,7 m ²
2.og	380m ²	238,7 m ²
dg	380m ²	238,7 m ²
ug	325m ²	150,0 m ²
summe	1.800 m ²	1.104,0 m ²

FLÄCHEN¹



gesamt

bgf 3.204 m²

nuf 1.991 m²

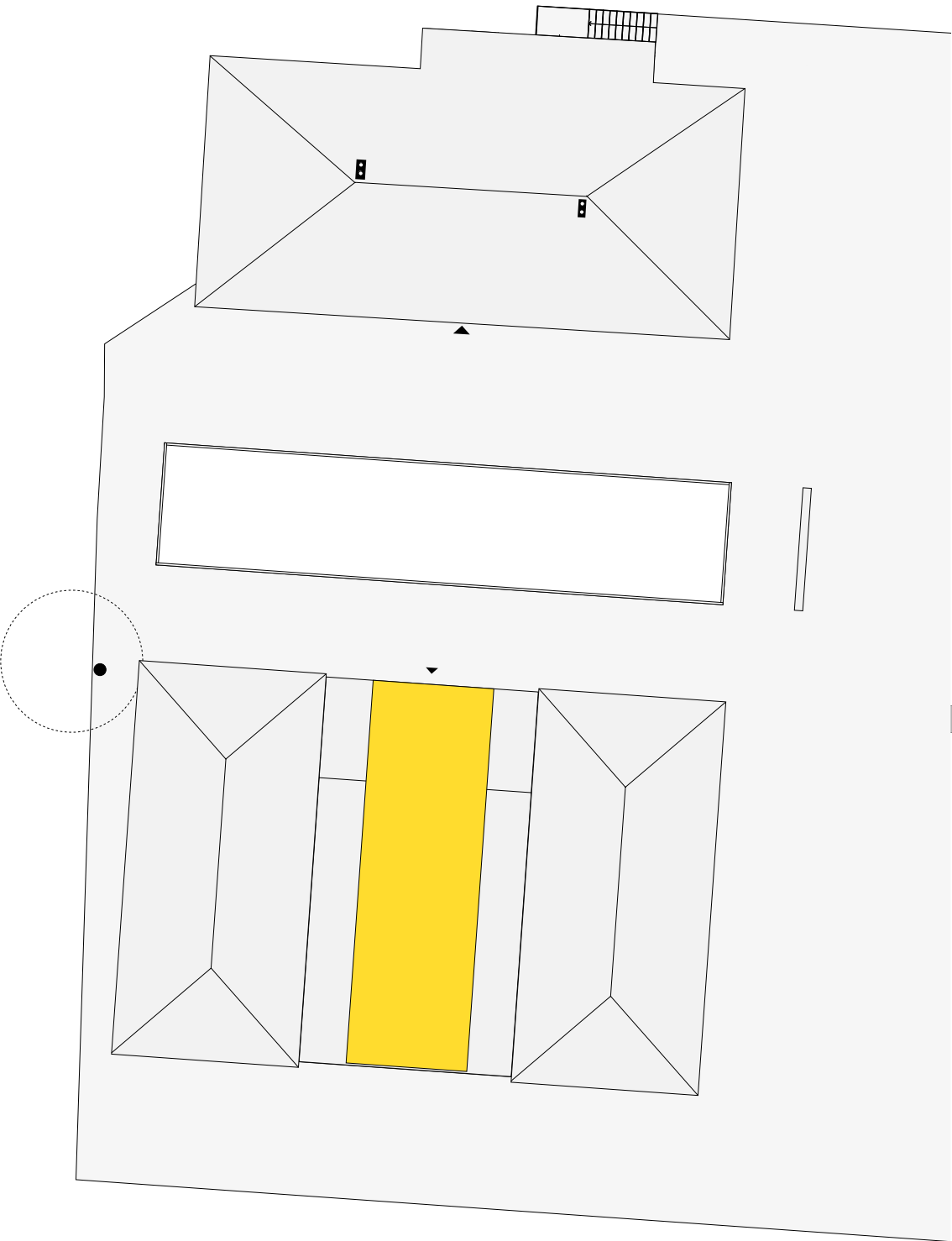
1alle Flächen sind Näherungswerte, basierend auf der Bauakte von 1885 für Haus 2 (Schulhauserweiterung) ohne neues Aufmaß und basierend auf dem Aufmaß von Haus 1 des Architektur- und Ingenieurbüros Wagenlöhner von 2001. Flächenwerte sind zudem noch nicht präzisiert und gerundet.

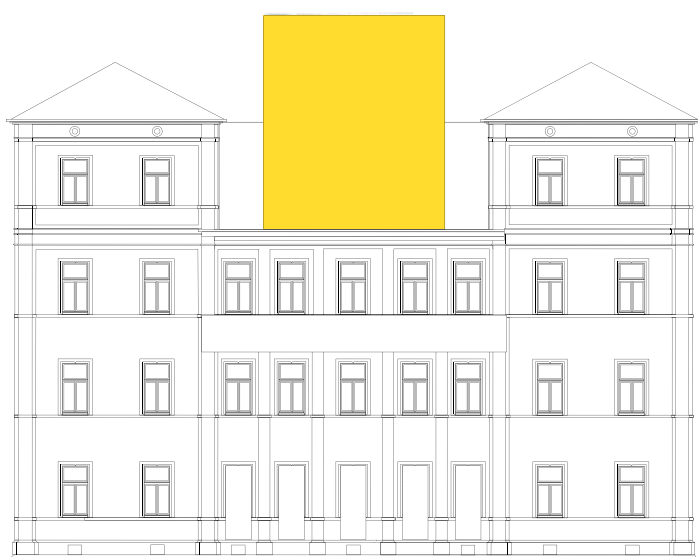
Haus 2

	bgf	nuf
eg	258 m ²	156 m ²
1.og	258 m ²	171 m ²
2.og	258 m ²	171 m ²
dg		
ug	258 m ²	123 m ²
summe	1032 m ²	621 m ²

Haus 3

	bgf	nuf
eg	15 m ²	
1.og	119 m ²	104 m ²
2.og	119 m ²	58 m ²
dg	119 m ²	104 m ²
ug		
summe	372 m ²	266 m ²





KNEIPP 5.0







6. investition und finanzierung

1. Öffentliche Förderung Freistaat Sachsen

- GRW Infra 80 %
- Ganzjahrestourismus (N.N.)
- Leader 80 %

2. Mögliche Kofinanzierung Freistaat Sachsen

- PMO-Mittel
- SIMUL+ Preis

3. Eigenmittel

Kreditaufnahme Stadt / Träger

4. Refinanzierbarkeit

Kapitaldienst und Nutzungsentgelt werden über die Einnahmen des Trägers gesichert



ng

5. Baukosten

Die Bau- und Baunebenkosten belaufen sich nach gegenwärtigem Stand gemäß Kostenschätzung auf 11,5 Mio. Euro (netto).





7. betrieb

1. Nutzer

1.1. Öffentliche Tourismusbereiche und -aufgaben werden öffentlich betrieben:

Bad Schandauer Kur- und Tourismus GmbH (BSKT) oder neue Regionale GmbH (N.N.) als Träger (organisatorisches Dach)
Dienstleistungsvertrag/Mietvertrag

- Touristinfo, Erlebniswelt Kneipp/SSW, Veranstaltungsbe-
reich Kneipp-Forum
- Innen- und Außenmarketing Kneipp-Heilbad und Kneipp 5.0
- Koordination Kneipp 5.0 als Kurmittelhaus/Kneippkurbe-
trieb des Kneipp-Heilbades

1.2. Die anderen Bereiche werden von den jeweiligen Nutzern gemietet / finanziert:

Climbing for All e.V., Patienten
Therapeutisches Klettern

Yogalehrer, Therapeuten, Gäste

Räume für Kurse - Yoga, Tai Chi, Qigong

Kursräume, Lehrküche, Gästezimmer – mehrtägige Retreats

Physiotherapie- oder Psychotherapie, Kunsttherapie

Praxisräume

Veranstaltungen im Kneipp-Forum:

- **Weiterbildung** Sebastian Kneipp Akademie
- **Tagungen** Tourismusverband, Unternehmen, Institutionen
- **Veranstalter** Kultur, Konzerte, Tanz, Yoga

2. Wirtschaftlichkeit

Nutzungskonzept und Träger-Betreibermodell sichern

- ✓ bestmöglichen Zugang zu öffentlichen Fördermöglichkeiten
- ✓ Professionalität in der Bewirtschaftung
- ✓ langfristig tragfähigen Betrieb
- ✓ Refinanzierung der Eigenmittel

2.1. Einnahmen des Trägers

- **Dienstleistungsentgelt für die Erbringung der öffentlichen Tourismusaufgaben**
Touristinfo/Marketing, Veranstaltungen, Gästetaxe
- **Eintrittsgebühren**
Erlebniswelt
- **Einnahmen Veranstaltungen**
Weiterbildung, Tagungen, Kultur, Gesundheit
- **Einnahmen aus Therapiebereichen**
Therapeutisches Klettern, Yogakurse, Retreats, Gästezimmer
- **Mieten Praxisräume**
Therapie

2.2. Aufwand des Trägers

- Kapitaldienst Refinanzierung Eigenmittel, Nutzungsentgelt Überlassung der Gebäude
- Personal, Energiekosten, Marketing, Verwaltung
- Abschreibungen und Instandhaltung

Homepage

<https://www.kneipp5punkto.de>

Impressum

B & P Management- und Kommunalberatung GmbH
Dresden

Franklinstraße 22

01069 Dresden

kanzlei@bup-kommunalberatung.de
0351 / 47 93 30 - 30

mit

WZM GmbH
Weimar

Karl-Liebknecht-Straße 21

99423 Weimar

info@wzm-architekten.com
03643 / 90 81 51

