

kneipp 5.0

WELCOME- UND KUR-
ZENTRUM
BAD SCHANDAU¹

¹projektstand 2023-05

BETREIBER UND
INVESTITION

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**

**Fortschreibung des Exposés mit
Betreiber- und Investitionskonzept**

Juni 2023

1. Ausgangspunkt

Der Auftrag beinhaltet die Entwicklung eines tragfähigen Gesamtkonzepts für die zukunftsfähige Nutzung des alten Gymnasiums im Kern der Stadt Bad Schandau. Sowohl der erste Gymnasiums-bau 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 mit den Funktionen eines Kurmittelhauses und Kurhauses zur Stärkung des Profils von Bad Schandau als Kneipp-Kurort und Kneipp-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, denkmalschutz- 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

Umfassender Konzeptvorschlag Januar 2023

Wir haben im **Januar 2023** einen **umfassenden Konzeptvorschlag** vorgelegt, der in einem kompakten **Exposé** zusammengefasst wurde. Diese Konzeption ist dem Stadtrat von Bad Schandau vorgestellt worden. Sie ist begrüßt worden und ist in ihren Grundzügen nach wie vor die Handlungsgrundlage. Die Bau- und Baunebenkosten für beide Häuser und die ergänzenden Neubauten beliefen sich gemäß Kostenschätzung auf 11,5 Mio. Euro (netto). Bei einer maximalen Förderquote von 80% (die ursprüngliche maximale Förderquote für die Region Bad Schandau von 90% ist zwischenzeitlich reduziert worden) betrüge der Eigenanteil der Stadt 2,3 Mio Euro (netto).

Veränderte Prämissen der Stadt Bad Schandau

Die Stadt hat jetzt erklärt, dass sie die o.g. **Summe an Eigenmitteln** nicht aufbringen kann bzw. will. Darstellbar wäre maximal die Hälfte dieser Summe. Das würde entsprechend bedeuten, dass sich die mögliche Investition der Stadt ebenfalls halbiert, also etwa 5 bis 6 Mio. Euro betragen kann.²

¹ siehe Leistungsbeschreibung für die Fachberatung 2021, S. 6

² Die Stadt Bad Schandau hat die Fachberatung bisher nicht mit der Erarbeitung des Finanzierungskonzepts (Arbeitspaket 5) beauftragt, so dass alle Angaben hier vorläufiger Natur sein müssen.

Die Fachberatung hat in einem Schreiben an die Stadt (April/ Mai 2023) erneut auf die Konsequenzen der jeweiligen Vorgehensweise verwiesen, insbesondere auch dringend die Beauftragung mit dem Arbeitspaket 5 (Finanzierungsmodell) angemahnt. Ohne Finanzierungsmodell fehlt natürlich dem Ganzen eine entscheidende Grundlage.

Investitions- und Betreibermodell

Die Veränderung der Ausgangslage ist selbstverständlich einschneidend. Wir legen daher hier ein **Investitions- und Betreibermodell in mehreren Varianten** vor.

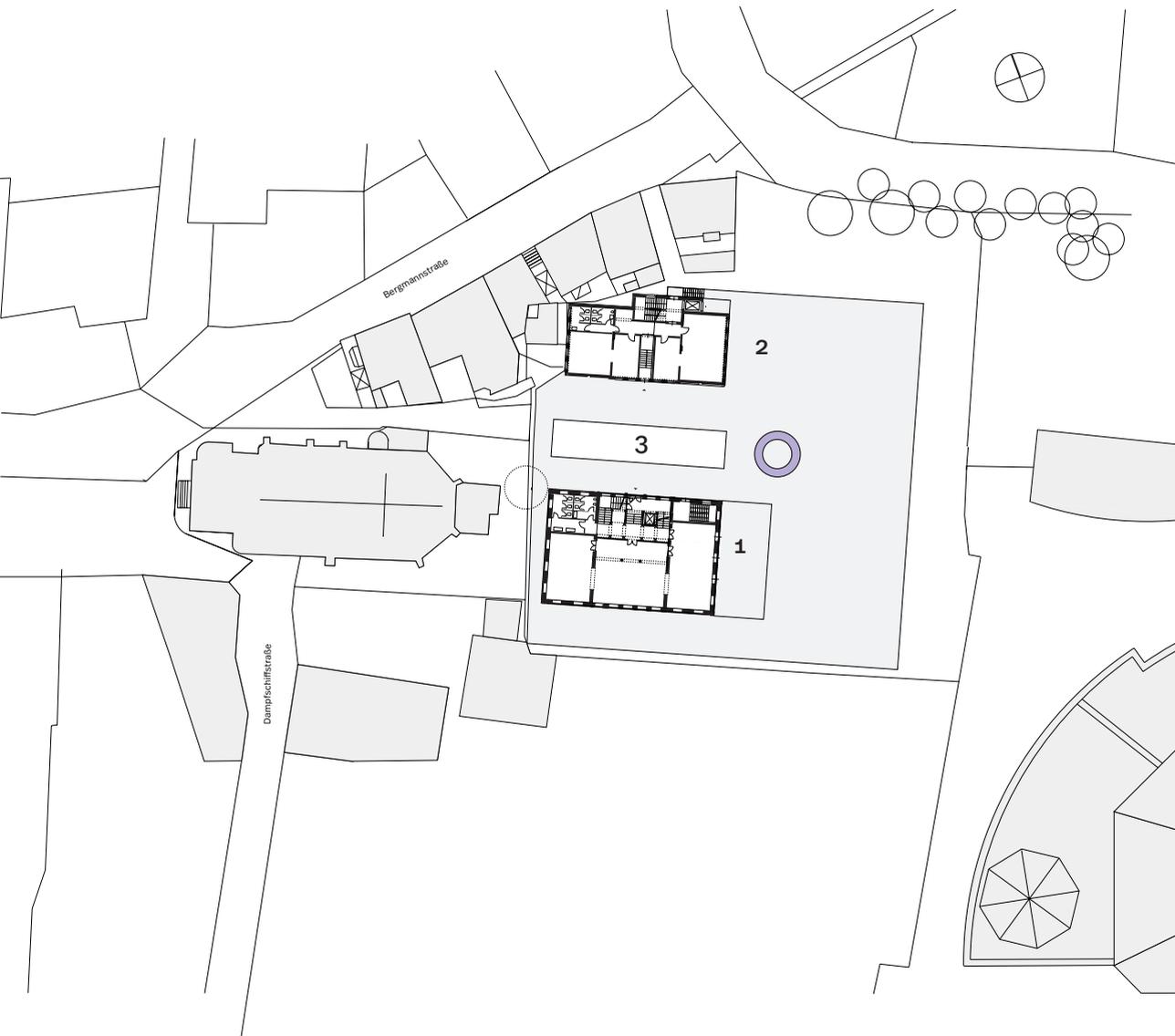
2. Investitions- und Betreibermodell - 4 Varianten

Plan A 1 (wie Exposé)

Dieser Plan entspricht der **Lösung des Exposés vom Januar 2023**:

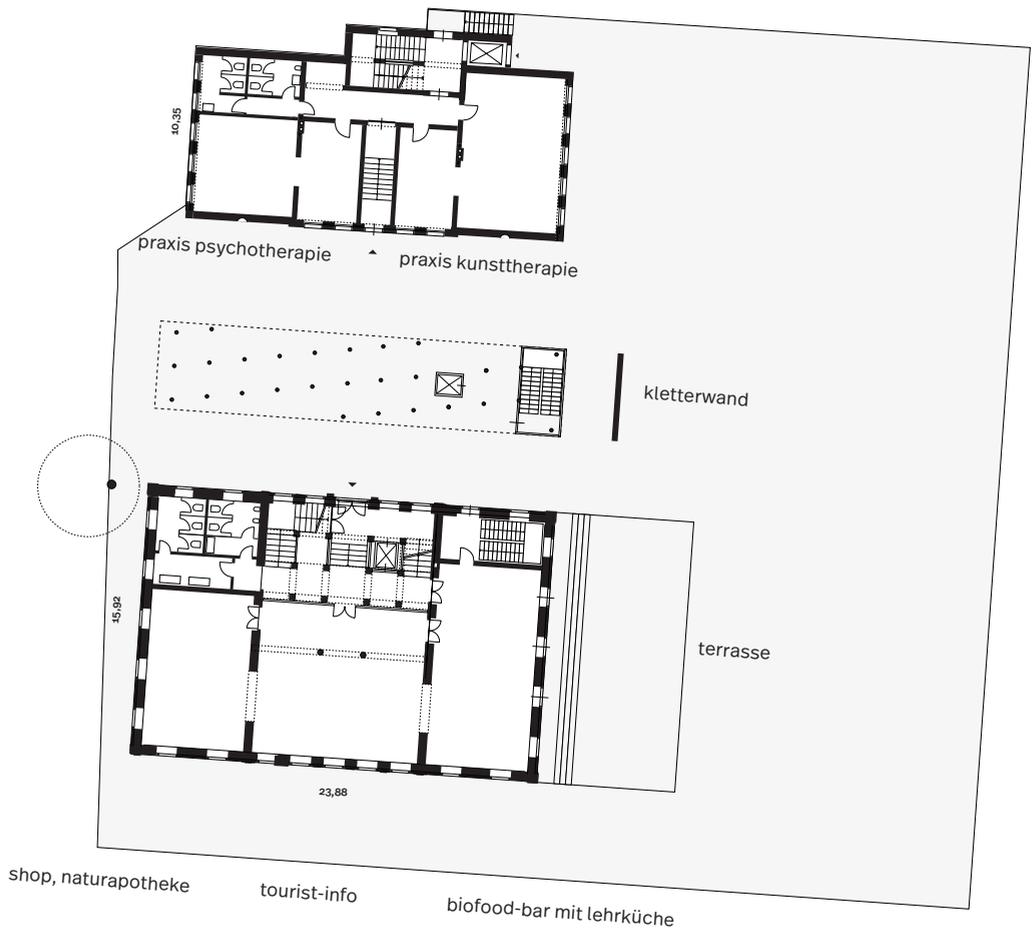
- Die gesamte Liegenschaft (Haus 1 und Haus 2) bleibt im Eigentum der Stadt.
- Investor des öffentlichen Projekts ist daher die Stadt Bad Schandau, in hohem Maße unterstützt - bei maximaler Förderung - mit 80% der Investitionskosten durch den Freistaat Sachsen.
- Beide Häuser werden erhalten und nehmen die Funktionen des „Kneipp 5.0“ auf, das als Welcome- und Kurzentrum ein Schlüsselprojekt der Stadt und der Region ist.
- Kneipp 5.0 umfasst die beiden Bestandsbauten des Gymnasiums sowie den Neubau des „Glashauses“ als Inszenierung der Kneipp-Wasserwelt (Ganzjahresnutzung)
- Betreiber des Kneipp 5.0 wird die Bad Schandauer Kur- und Tourismus GmbH, deren Aufgabenfeld sich präzise deckt mit dem Angebotsspektrum des Kneipp 5.0. Alternativ und perspektivisch könnte die zu gründende Tourismus GmbH der Sächsischen Schweiz als Betreiber des Kneipp 5.0 auftreten, gegebenenfalls auch ihren Sitz dort nehmen.
- Der Betreiber des Keipp 5.0 betreibt die moderne Touristinfo, die Erlebnisswelt Kneipp/SSW, den Veranstaltungsbereich „Kneipp-Forum“ und vermietet die Therapiebereiche (Therapeutisches Klettern, Yoga, Tai Chi etc.) an den Verein „Climbing for all“ und Kursräume, Lehrküche, Gästezimmer für mehrtägige Retreats an Yogalehrer und Therapeuten sowie Praxisräume an Physio- und Psychotherapeuten.

Plan A 1 Lageplan



- 1 gymnasium (1858)
- 2 gymnasium (1888)
- 3 glashaus neu

Plan A 1 Erdgeschoss



Plan A 1

1.Obergeschoss



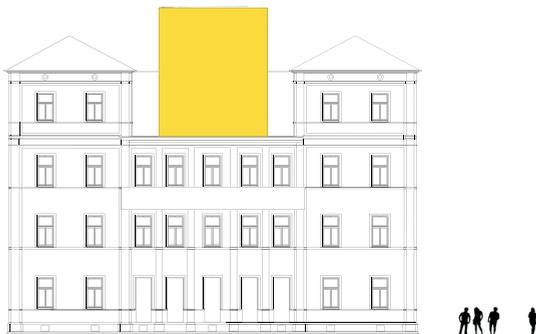
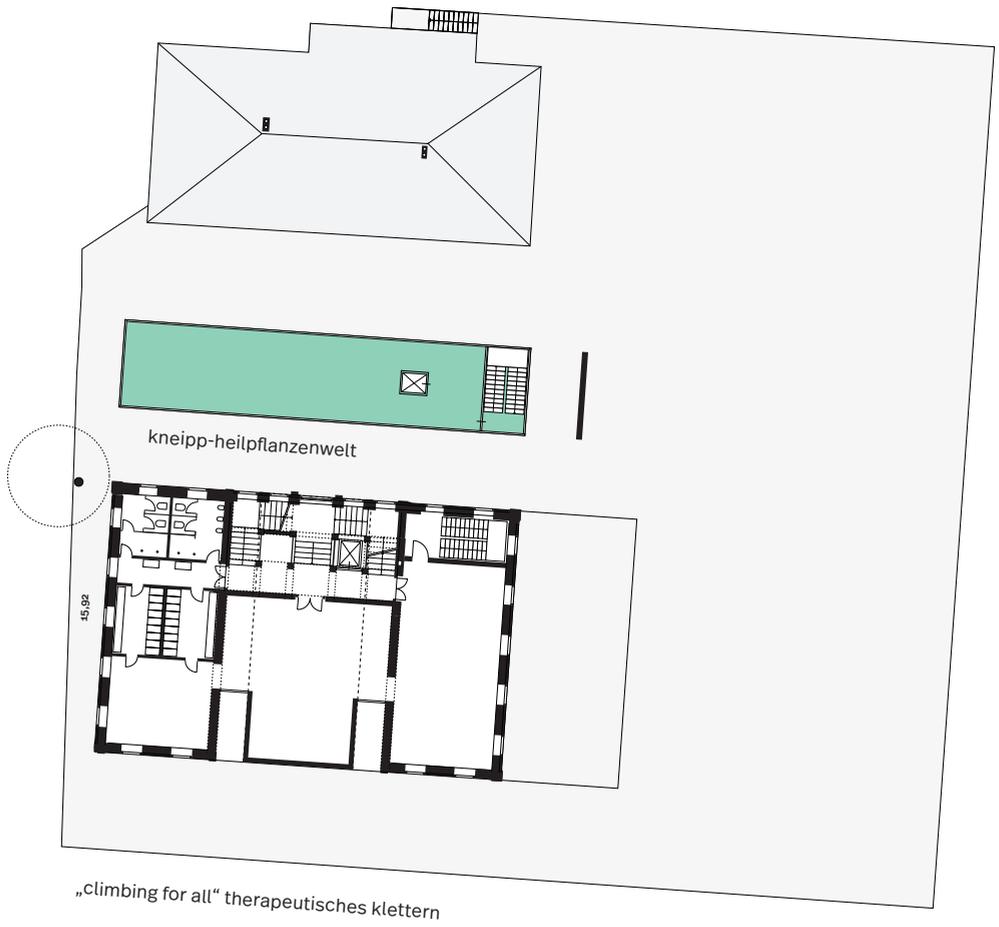
Plan A 1

2. Obergeschoss



ansicht von süd-ost

Plan A 1 Dachgeschoss



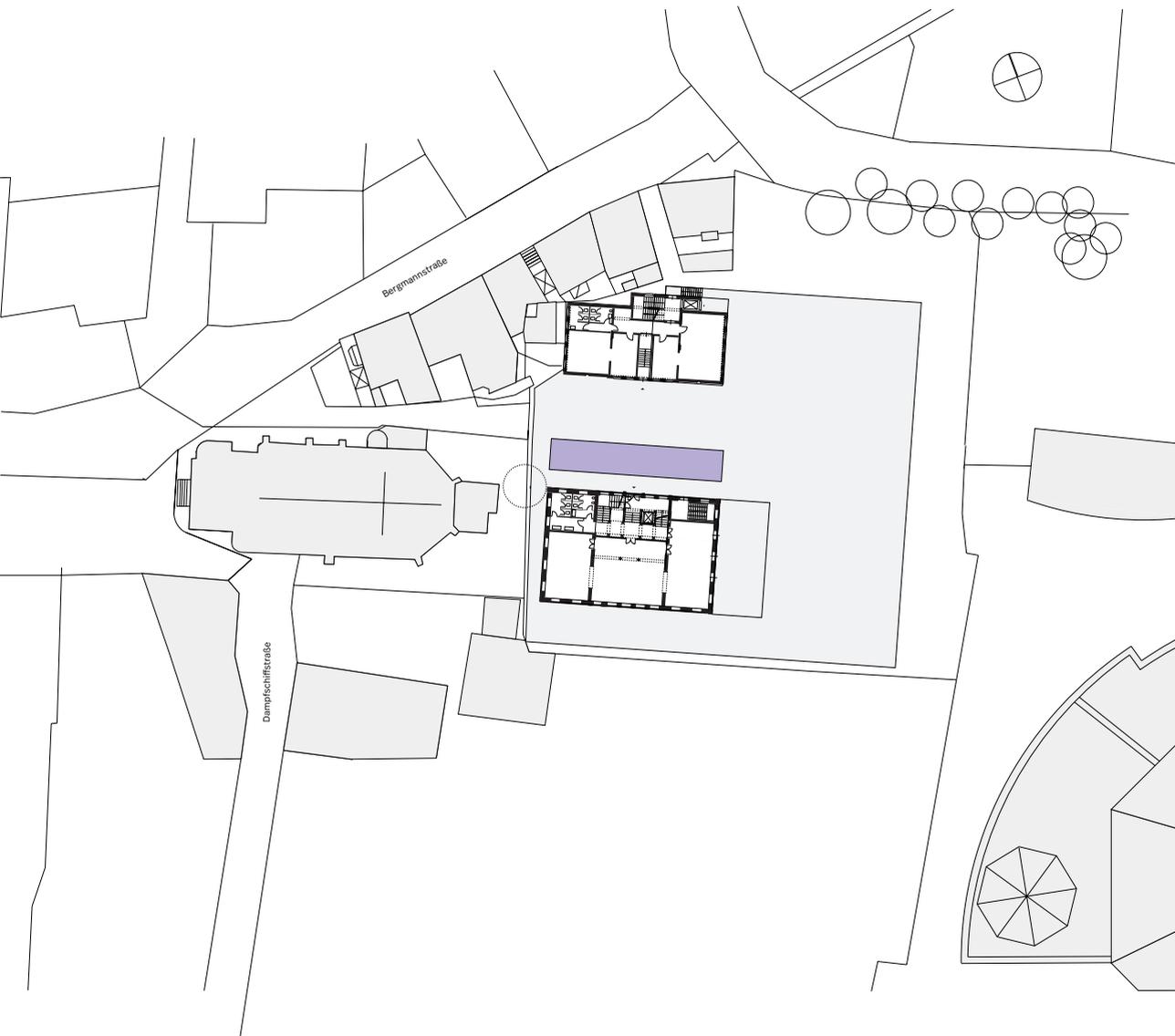
ansicht von süd-west

Plan A 2

Dieser Plan folgt im Prinzip Plan A1, mit markanten Korrekturen:

- Die gesamte Liegenschaft (Haus 1 und Haus 2) bleibt im Eigentum der Stadt.
- Investor des öffentlichen Projekts ist daher die Stadt Bad Schandau, in hohem Maße unterstützt - bei maximaler Förderung - mit 80% der Investitionskosten durch den Freistaat Sachsen.
- Beide Häuser werden erhalten und nehmen die Funktionen des „Kneipp 5.0“ auf, das als Welcome- und Kurzentrum ein Schlüsselprojekt der Stadt und der Region ist.
- Kneipp 5.0 umfasst nur die beiden Bestandsbauten des Gymnasiums. Der **Neubau des Glashauses entfällt** zwecks Reduzierung der Investitionskosten. Vorgesehen wird ein ebenerdiges Kneipp-Wassertretbecken.
- Der „Goldene Fels“, hoher **Dachaufbau auf Haus 1 für das therapeutische Klettern entfällt**. Einerseits aus wiederum finanziellen Gründen, andererseits zur Vermeidung möglicher Konflikte mit der Denkmalpflege.
- Das **therapeutische Klettern** mit hoher Kletterwand kann erhalten bleiben, indem die Kletterwand vom 2. Obergeschoss in das Dachgeschoss reicht. Die Veranstaltungs- und Eventebene muss dann mit der Erlebniswelt im 1. Obergeschoss kombiniert werden
- **Betreiber des Kneipp 5.0** wird auch in dieser Variante die Bad Schandauer Kur- und Tourismus GmbH (BSKT), deren Aufgabenfeld sich präzise deckt mit dem Angebotsspektrum des Kneipp 5.0. Alternativ und perspektivisch könnte die zu gründende Tourismus GmbH der Sächsischen Schweiz als Betreiber des Kneipp 5.0 auftreten, gegebenenfalls auch ihren Sitz dort nehmen.
- Die Betreuung erfolgt wie in Variante A1, mit dem Unterschied, dass der Veranstaltungsbereich mit der Erlebniswelt kombiniert wird, so dass potentielle Nutzungsmöglichkeiten beider Bereiche stark reduziert sind.

Plan A 2 Lageplan



Plan A 2 Erdgeschoss



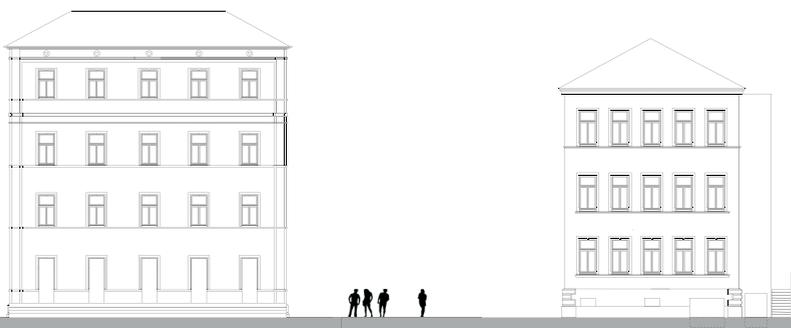
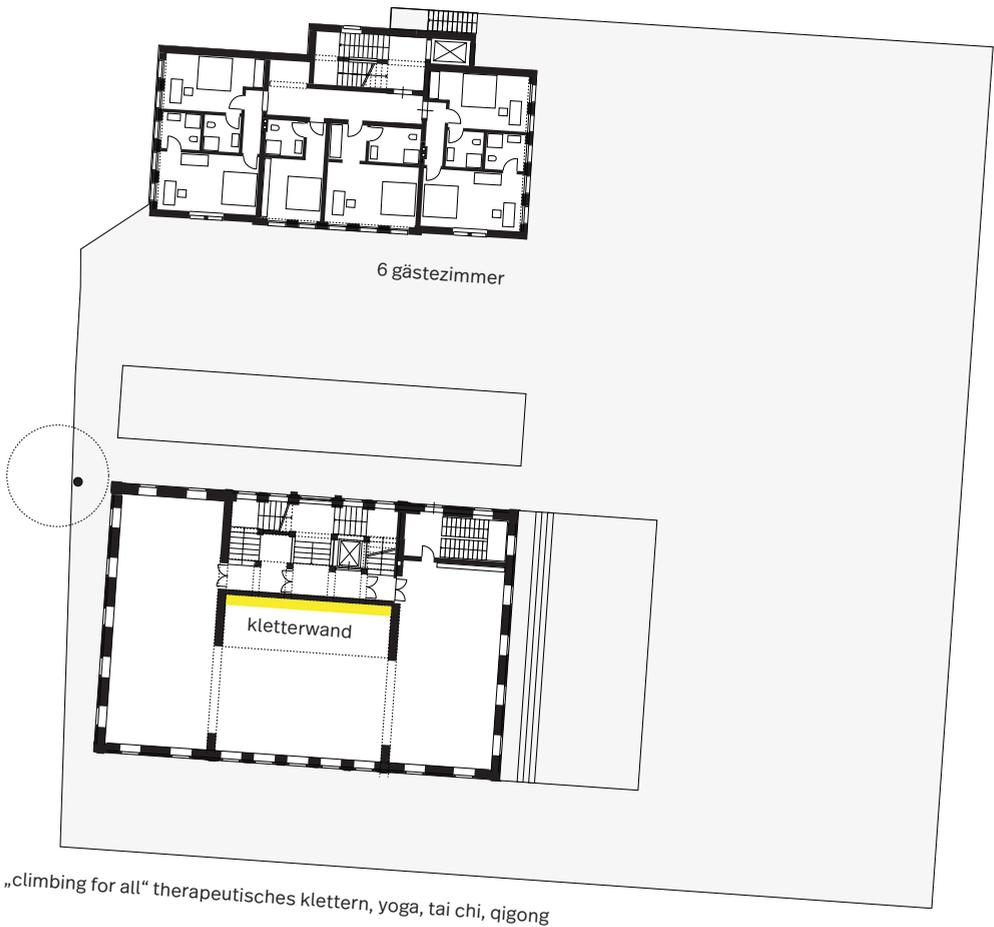
Plan A 2

1. Obergeschoss



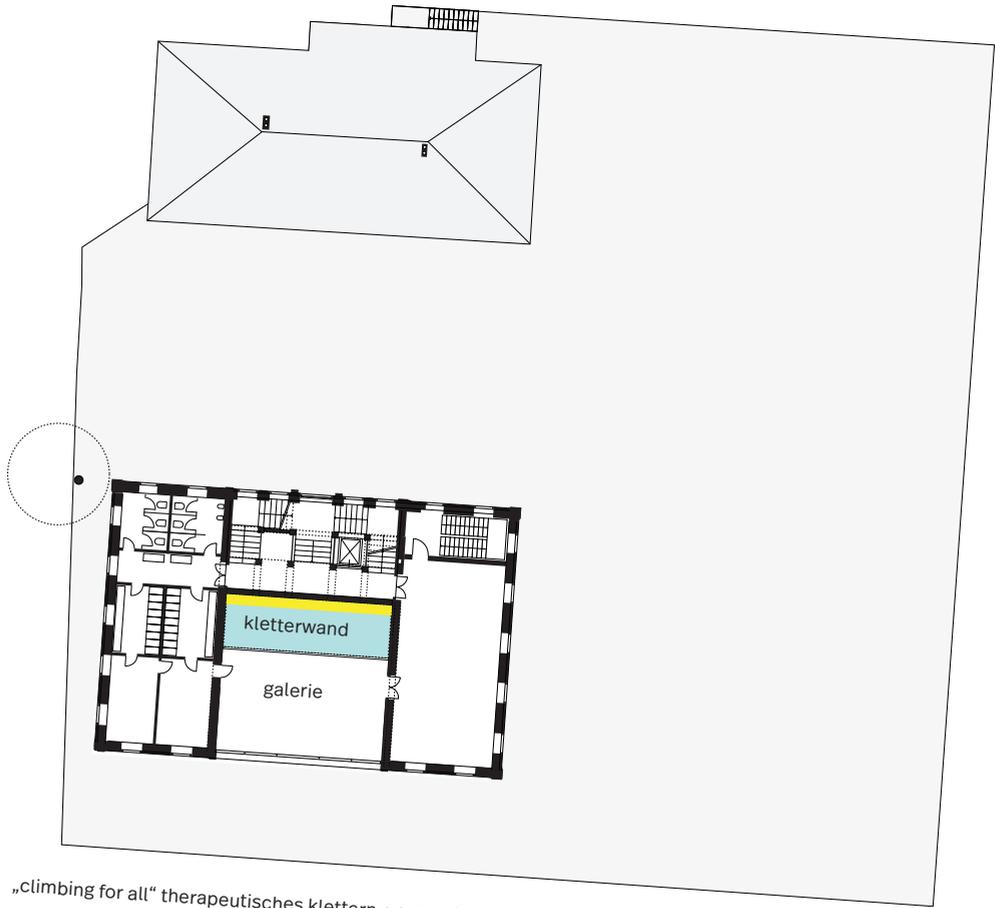
Plan A 2

2. Obergeschoss

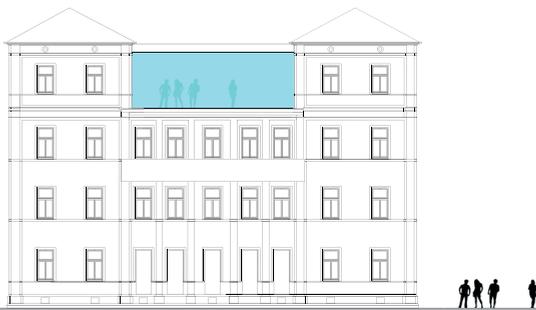


ansicht von süd-ost

Plan A 2 Dachgeschoss



„climbing for all“ therapeutisches klettern, yoga, tai chi, qigong



ansicht von süd-west

Plan B

Wie Plan A2 stützt sich Plan B nur auf den Ausbau der Bestandsgebäude Häuser 1 und 2.

Plan B geht aus rein finanziellen Gründen von einem Splitting des Eigentums aus:

- **Haus 1 bleibt im Eigentum der Stadt.** Im Haus 1 und im Freiraum wird das Konzept Kneipp 5.0 in komprimierter Form umgesetzt, also mit öffentlichen Funktionen

- **Haus 2 soll an einen Investor verkauft werden.** Das Haus sollte als Gästehaus mit Ferienwohnungen konzipiert werden, also privatwirtschaftlich genutzt (10 Ferienwohnungen mit 30 Betten)

Diese Aufteilung der Liegenschaft würde für die Stadt bedeuten, dass sie als Investor für Haus 1 mit einer **stark reduzierten Investitionssumme** rechnen kann, nahezu halbiert. Entsprechend würde der Eigenanteil der Förderung (max. 80% der Investitionssumme) ebenfalls nahezu halbiert.

Der potentielle Privatinvestor in Haus 2 würde mit dem Konzept Ferienwohnungen bzw. Boardinghaus ein nachhaltiges Investment tätigen können. Auch hier käme Förderung in Frage (bis max. 45%). Eine entsprechende Ausschreibung der Liegenschaft Haus 2 müßte dann erfolgen. Wünschenswert wäre ein mögliches Engagement von Hotels in Bad Schandau.

Sollte dies in dieser oder ähnlicher Form gelingen, läge darin auch die Chance einer „**Public-Private-Partnership**“, denn für das Kneipp 5.0 wäre eine unmittelbar vis-à-vis gelegene Berherberung ebenso interessant, wie umgekehrt das Kneipp 5.0 für die Vermietung der Ferienwohnungen.

- **Betreiber des Kneipp 5.0, also Haus 1** wird auch in dieser Variante die **Bad Schandauer Kur-und Tourismus GmbH (BSKT)**, deren Aufgabenfeld sich präzise deckt mit dem Angebotsspektrum des Kneipp 5.0. Alternativ und perspektivisch könnte die zu gründende Tourismus GmbH der Sächsischen Schweiz als Betreiber des Kneipp 5.0 auftreten, gegebenenfalls auch ihren Sitz dort nehmen.

- Der Außenraum (die „Piazza“) bleibt im Eigentum der Stadt. Die Sphäre des Außenraums wird bestimmt von der Kneipp-Wasserwelt mit großem ebenerdigen **Wassertretbecken**. Als sensationelles Element der Corporate Identity des Kneipp 5.0 könnte die „Bad Schandau-Cloud“ fungieren, eine Wasserwolke, die durch Versprühen eines Nebels entsteht und ein starkes sinnliches Natur-Zeichen wäre - wie eine Nebelbank über der Elbe.....

- Im Haus 2 werden in der Konzeption keine Therapieräume für Yoga, Tai Chi etc. geschaffen. Sie können aber in reduziertem Umfang im Haus 1 etabliert werden, in Kombination mit der Erlebniswelt (dann ohne Veranstaltungsbereich) oder dem Bereich Therapeutisches Klettern. Die Synergie mit Yoga oder anderen Bewegungstherapien könnte ein neues Alleinstellungsmerkmal sein.

Plan B Lageplan

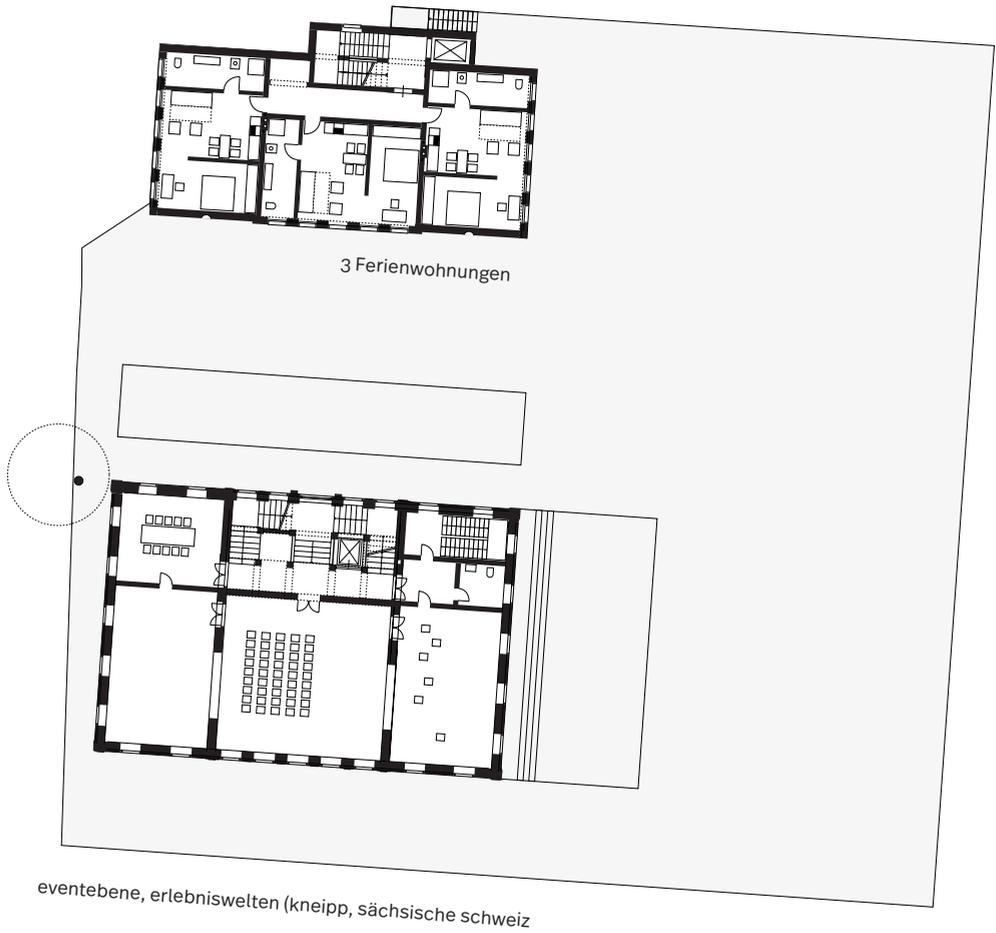


Plan B Erdgeschoss



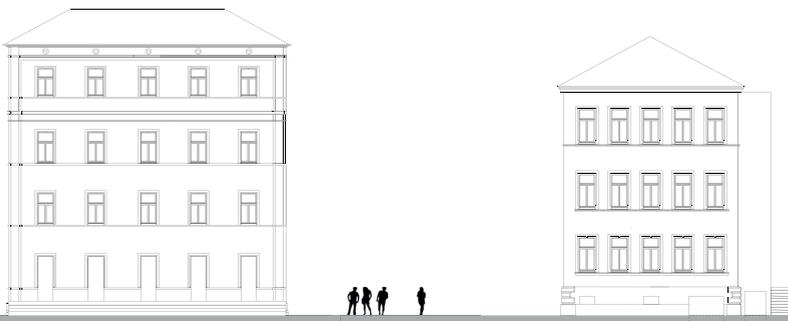
Plan B

1. Obergeschoss



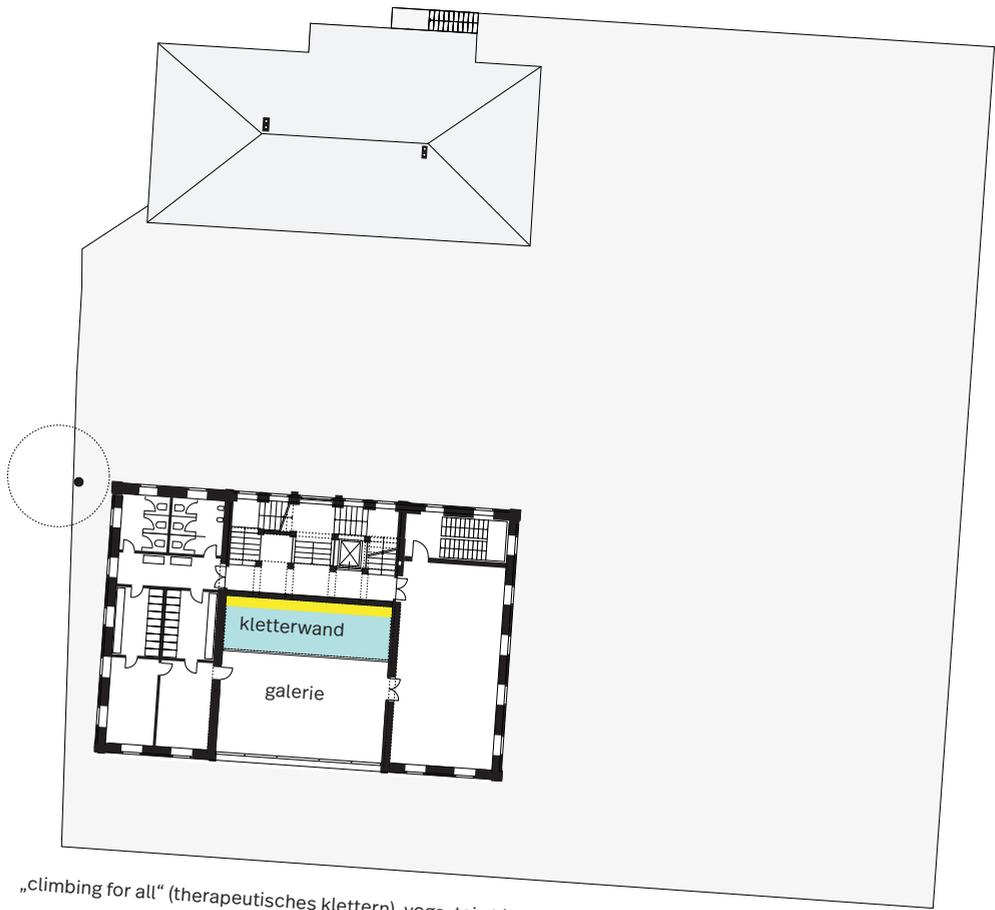
Plan B

2.Obergeschoss

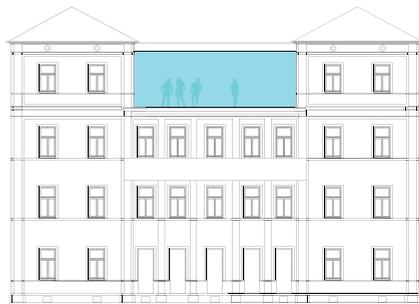


ansicht von süd-ost

Plan B Dachgeschoss



„Climbing for all“ (therapeutisches klettern), yoga, tai chi, qigong



ansicht von süd-west

Plan C

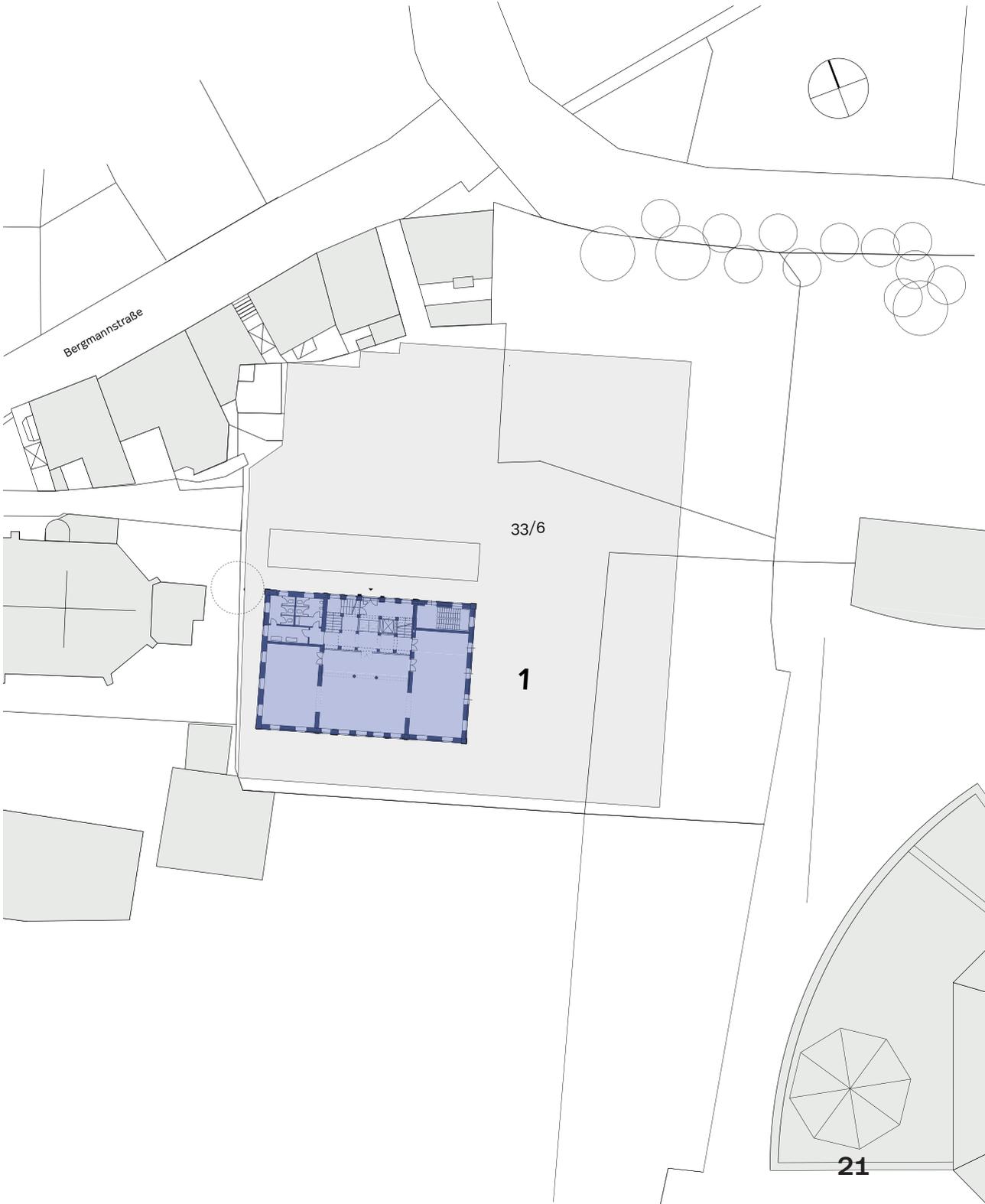
Für den Fall, dass **Plan A** nicht umgesetzt werden kann, weil die Investition bzw. der Eigenanteil an der Förderung für die Stadt noch immer zu hoch ist oder dass in **Plan B** das Haus 2 nicht verkauft werden kann, weil sich kein Investor findet, bleibt nur der Abriss des Hauses 2.

Plan C würde also bedeuten:

- Die gesamte Liegenschaft bliebe im Eigentum der Stadt.
- Abbruch Haus 2 (Abrisskosten bei der Stadt)
- Das Haus steht unter Denkmalschutz, brauchte also von dieser Seite Zustimmung zum Abbruch.
- Da das Gymnasiums-Ensemble als Ganzes eine wichtige städtebauliche Qualität hat, wäre der Abbruch eines Hauses ein erheblicher Verlust. Die dann verbleibende Brachfläche wäre zudem als solche ein Schandfleck und müsste zwingend eine städtebauliche Korrekturmaßnahme nach sich ziehen. Dies könnte ein Park oder ein „Kneipp-Wasserpark“ als Ergänzung des Kneipp 5.0 sein. Weitere Stellplätze für PKW wären keine sinnvolle Antwort. Ein Ersatzneubau für das bisherige Haus 2, mit welcher Nutzung auch immer, wäre kaum sinnvoll, da der Entfall der Bestandsregelung baurechtliche Konsequenzen hätte.
- **Betreiber des Kneipp 5.0, also nur Haus 1**, wird auch in dieser Variante die **Bad Schandauer Kur-und Tourismus GmbH (BSKT)**, deren Aufgabenfeld sich präzise deckt mit dem Angebotsspektrum des Kneipp 5.0. Alternativ und perspektivisch könnte die zu gründende Tourismus GmbH der Sächsischen Schweiz als Betreiber des Kneipp 5.0 auftreten, gegebenenfalls auch ihren Sitz dort nehmen.
- Das ursprüngliche Konzept Kneipp 5.0 wird in stark komprimierter Form umgesetzt, mit öffentlichen Funktionen und dem Bereich Therapeutisches Klettern. Therapieräume, Gästezimmer und die Möglichkeit der Profilierung über Angebote mehrtägiger Retreats entfallen.

Haus 1 identisch
mit Plan B

Plan C
Lageplan



3.Fazit

Die Optionen liegen auf dem Tisch.

Um ein Gesamtkonzept zu formulieren, ist ein Finanzierungskonzept erforderlich, und zwar für die Variante, die der Stadtrat Bad Schandau favorisiert.

Die Stadt muss die Fachberatung angesichts der Terminlage für die Fachberatung damit zeitnah beauftragen.