

# DAS SCHLÜSSELPROJEKT FÜR DAS KNEIPP-HEILBAD BAD SCHANDAU

Kurzfassung Finanzierungs- und  
Betreiberkonzept Vorzugsvariante

Stand 09/2023

Fachberatung für ein zukünftiges Nutzungskonzept für das kommunale Objekt  
„Ehemaliges Gymnasium“ in Bad Schandau-



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des  
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete



Management- und  
Kommunalberatung

wzm

## kneipp 5.0

welcome und kurzzentrum bad schandau



SEBASTIAN KNEIPP: 5 SÄULEN

# KNEIPP 5.0

WASSER

BEWEGUNG

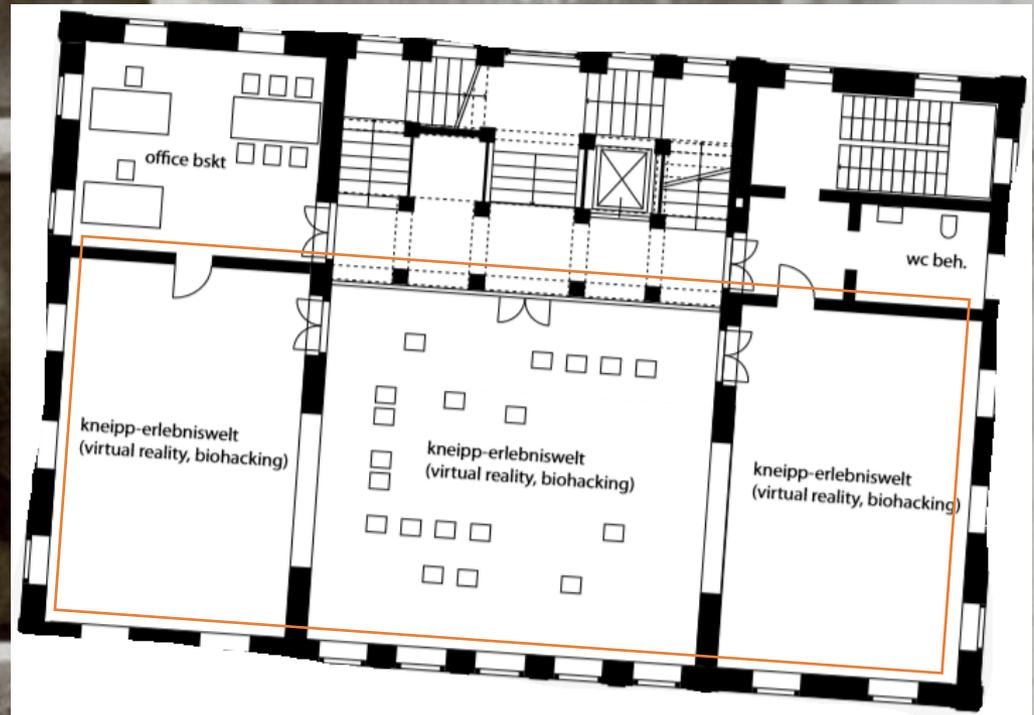
ERNÄHRUNG

PFLANZEN

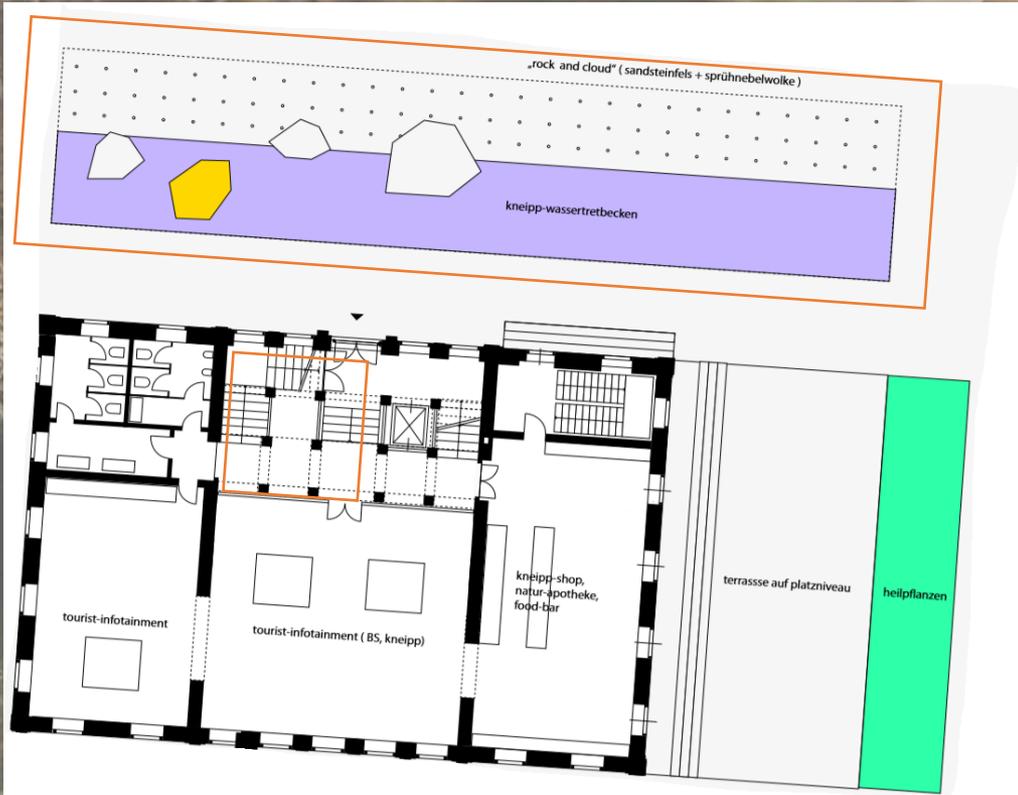
BALANCE

# kneipp 5.0

welcome und kurzzentrum bad schandau



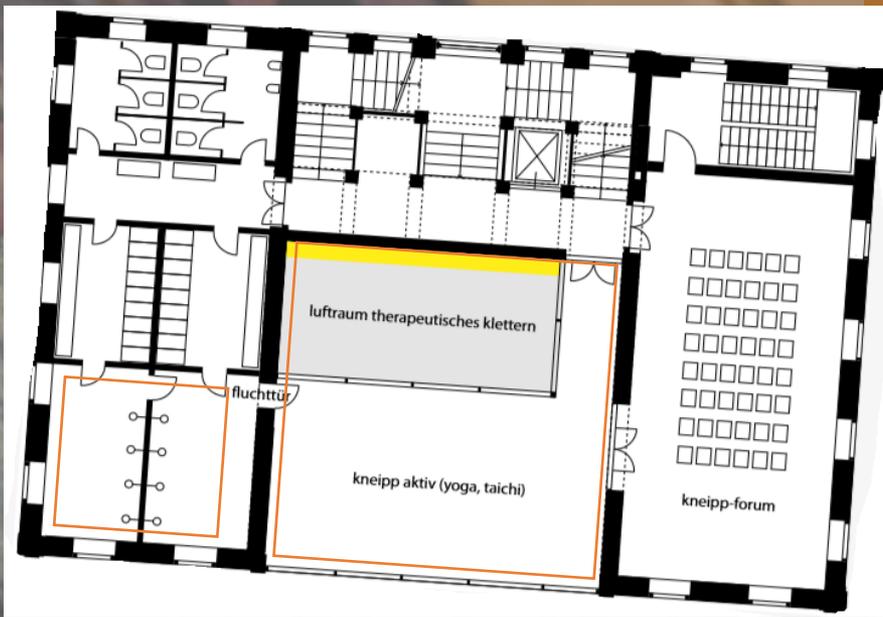
Haus 1 – 1 og



# Wasser



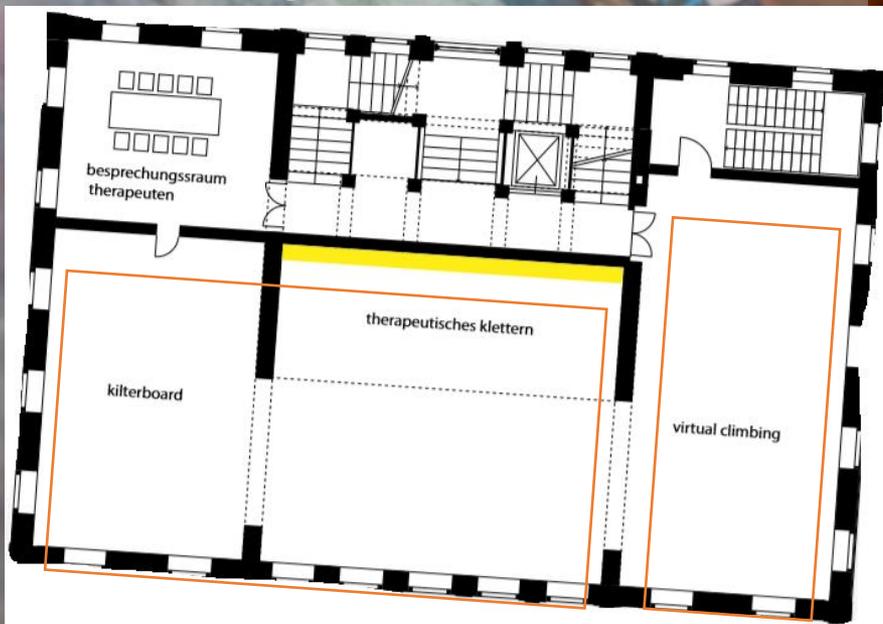
Haus 1 – eg / Piazza



Haus 1 – dg



# Bewegung

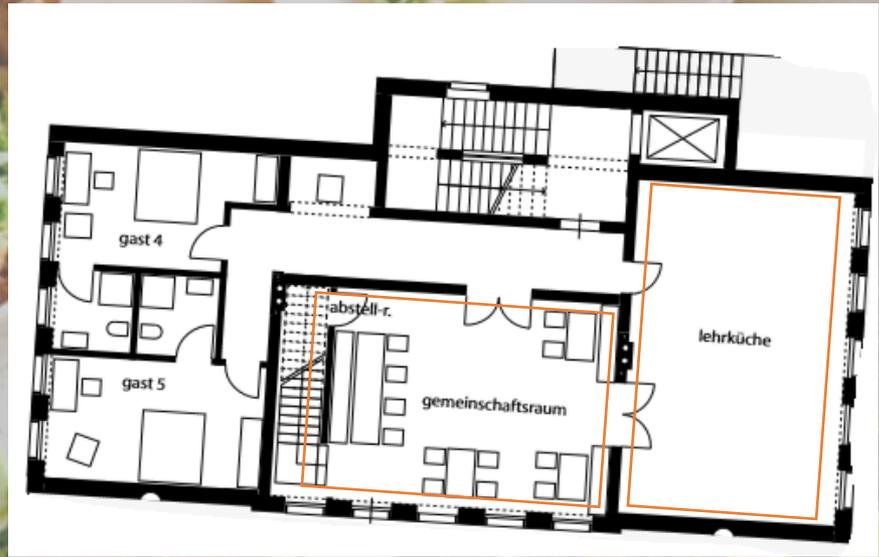


Haus 1 – 2 og

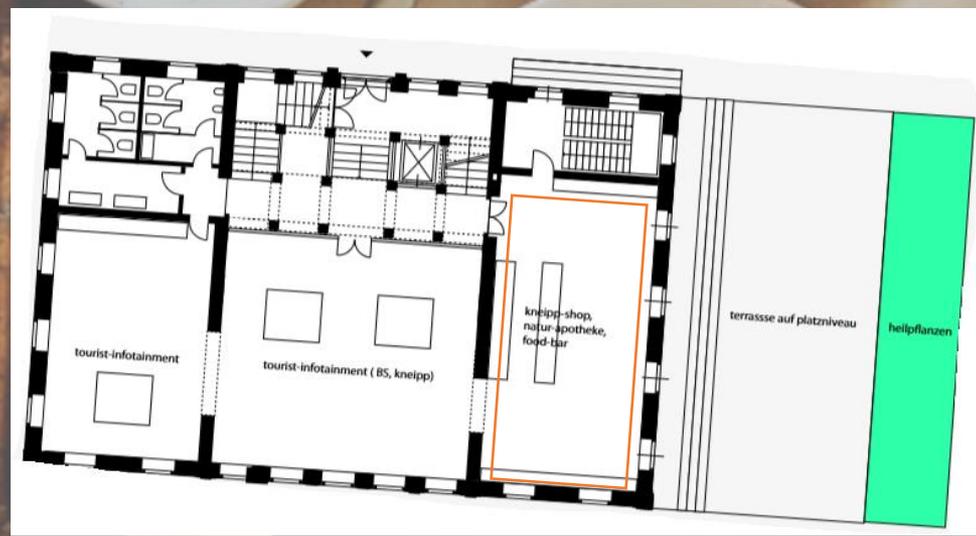




# Ernährung



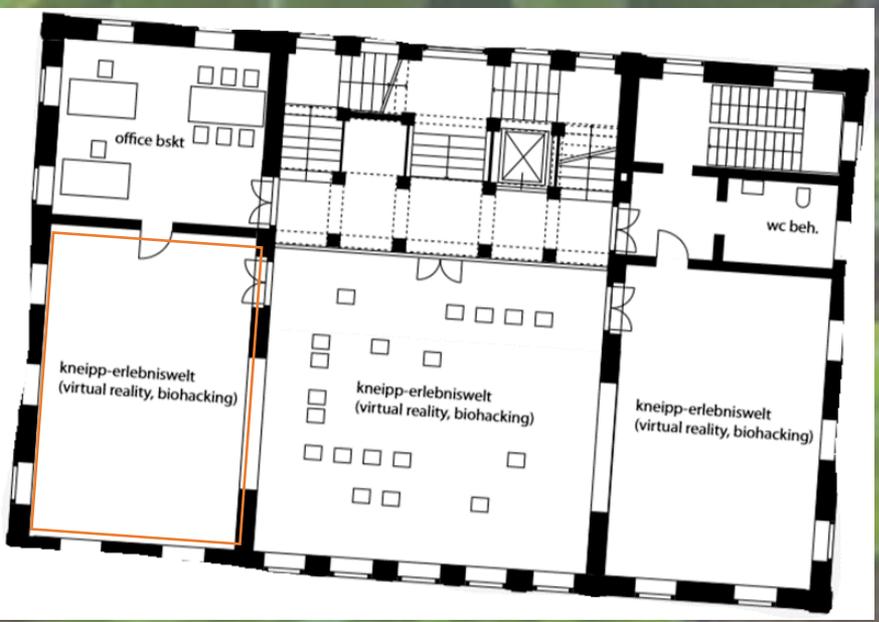
Haus 2 – 1 og



Haus 1 – eg



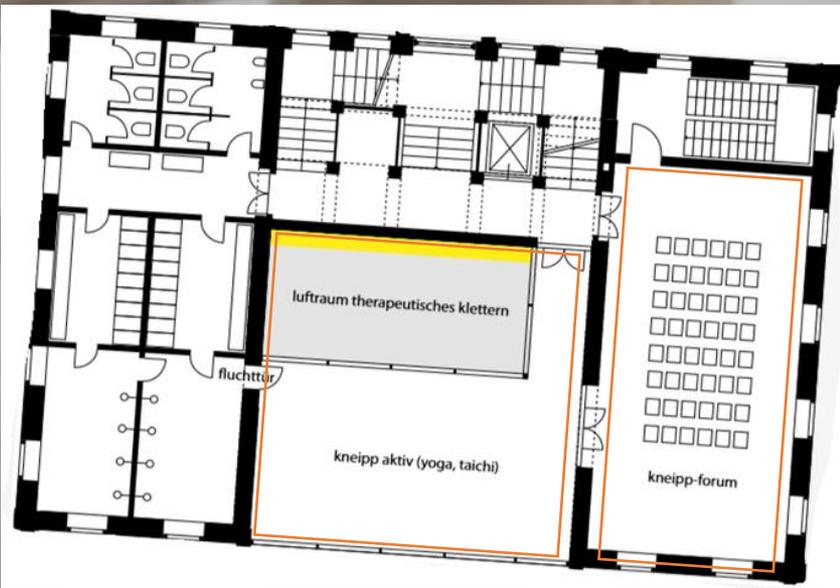
Haus 1 - eg



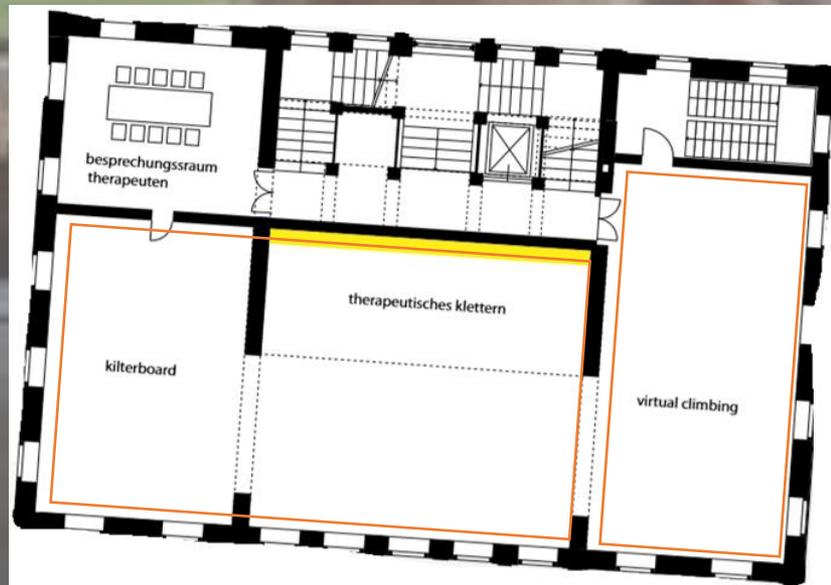
Haus 1 - 1 og

# Pflanzen





Haus 1 – dg



Haus 1 – 2 og



**Balance**

# Betreibung - Nutzer

Öffentliche Tourismusbereiche und –aufgaben werden kommunal betrieben:

BSKT – Bad Schandauer Kur- und Tourismus GmbH

- Touristinformation
- Erlebnis- und Aktivebene
- Kneipp-Forum
- Koordination des Kurmittelhauses

## Stadt Bad Schandau

- abschließen von Nutzungsverträgen

## Teilbereiche von jeweiligen Nutzern gemietet/finanziert:

- Therapeuten und Heilpraktiker
- Yogalehrer und Trainer
- Kursleiter



NETZWERK

## Gäste:

- Einnahmen aus der Erlebnis- und Aktivebene
- Eintrittsgelder seitens Seminarteilnehmer des Kneipp-Forums

# Finanzierung – Investitionskosten\*

## Zielstellung:

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

## Einnahmen des Trägers:

- Dienstleistungsentgelt für die Erbringung der öffentlichen Tourismusabgabe
- Eintrittsgebühren
- Einnahmen aus dem Therapiebereich
- Mieten der Praxisräume



## Aufwendungen des Trägers:

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



# Finanzierung – Investitionskosten\*

	Vorzugsvariante
Haus 1	7.437 T€
Haus 2	-
	-
Piazza	684 T€
Hochwasserschutz	500 T€
<b>GESAMT</b>	<b>8.621 T€</b>

\* In den Investitionskosten enthalten sind Baukostengruppen 300, 400 und 500 sowie die Kostengruppe 700 der Baunebenkosten (mit 30 % der zuvor genannten Kostengruppen) und die Ausstattung durch die Kostengruppe 600.



# Finanzierung – laufende Aufwendungen\*

	Vorzugsvariante
Betriebskosten Haus 1	45 T€
Betriebskosten Haus 2	-
Betriebskosten Haus 3 - Glashaus	-
Versicherung	30 T€
Abschreibungen	136 T€
Instandhaltung	13 T€
Personalkosten	254 T€
Zinsaufwand	128 T€

\* Zu den betriebsbedingten Kosten zählen alle Kosten, die während des laufenden Betriebs anfallen. Neben den Versicherungskosten sind dabei die Betriebskosten i.H.v. 4 € / m<sup>2</sup> kalkuliert: Über die Planungsphase hinweg steigen die Betriebskosten jeweils um 5 % pro Jahr.

# Finanzierung – Fördermöglichkeiten

LEADER 30 % -

**privater Investor**

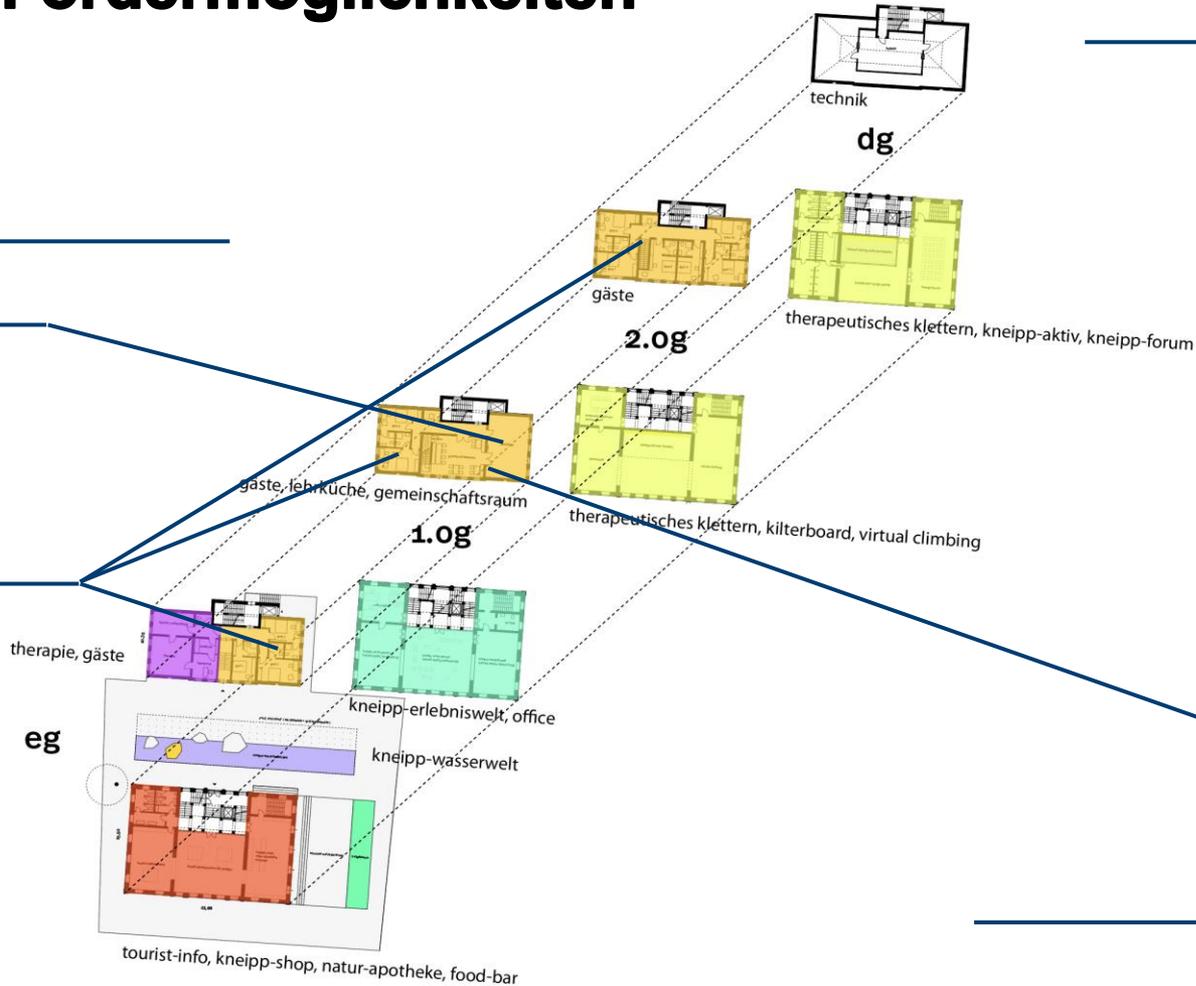
Haus 2: Lehrküche mit anschließendem Gemeinschaftsraum

GRW Riga 45 % - **nur privater Investor**

Beherbergung

KFW - **nur privater Investor**

Effizienzhausförderung mittels Tilgungszuschuss i.H.v. 30 %



GRW Infra 80 %

Errichtung und Erweiterung öffentlicher Einrichtungen des Tourismus sowie die Geländeerschließung für den Tourismus (1. Phase)

LEADER 80 %

Haus 2: Lehrküche mit anschließendem Gemeinschaftsraum

Weitere:

SAB Destinationsentwicklung (50%)

SAB Ganzjahrestourismus (max. 800.000€)

# UMSETZUNG

## A1 Prämissen

- beide Gymnasiumsbauten (Haus 1+2) revitalisiert und im Besitz der Stadt
- neues „Glashaus“ (Haus 3, aufgeständert) als Attraktion „Kneipp-Wasserwelt“ (Winterbetrieb)
- Haus 1: Tourist-Welcome, Kneipp-Erlebniswelt, Kneipp-Aktiv, Therapeutisches Klettern
- Haus 2: Therapie, 11 Gästezimmer (Retreats) mit Lehrküche und Gemeinschaftsraum



eg

therapie  
3x gast



glashaus (kneipp-wasserwelt,  
aufgeständert)

tourist-infotainment  
(kneipp, elbsand)  
Kneipp-shop,  
naturapotheke, food-bar

1.og

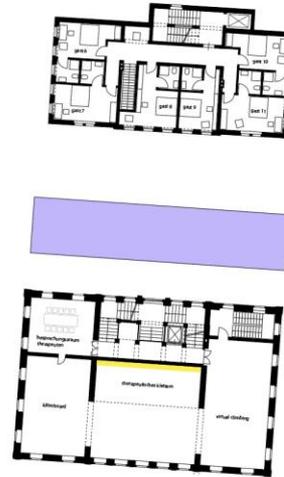
lehrküche  
gemeinschaftsraum  
2x gast



bskt-office,  
kneipp-erlebniswelt

2.og

6x gast



therapeutisches klettern  
kilterboard  
virtual climbing

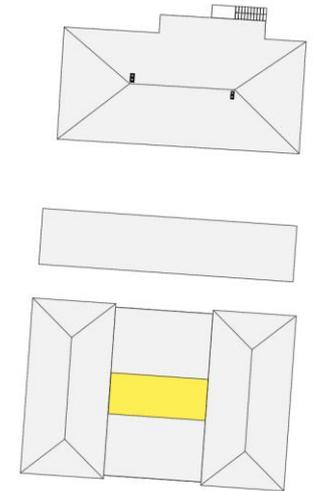
dg

technik



kneipp-aktiv (yoga, taichi)  
kneipp-forum

# A1 Konzept



kneipp 5.0  
welcome und kurzentrum bad schandau

# Vorzugsvariante



# UMSETZUNG

## Vorzugsvariante Prämissen

- beide Gebäude (Haus 1+2) revitalisiert
- kein Neubau
- Haus 1 (+Freifläche) im Besitz der Stadt
- Haus 2 verkauft und im Besitz Investor
- Kneipp-Wasserwelt mit Wassertretbecken und „Bad Schandau-Cloud“ (Sprühnebelwolke)
- Haus 1: Tourist-Welcome, Kneipp-Erlebnisswelt, Kneipp-Aktiv, Therapeutisches Klettern
- Haus 2: Therapie, 11 Gästezimmer (Retreats) mit Lehrküche und Gemeinschaftsraum



- **Vorteile Verkauf Haus 2 an privaten Investor** -
  - kein Risiko für die Stadt
  - keine Belastung des Gemeindehaushalts

- **Nachteile Verkauf Haus 2 an privaten Investor** -
  - Stadt verliert die Oberhand
  - kaum Einfluss auf Gestaltung und letztendlichen Nutzen

eg

therapie  
3x gast

1.og

lehrküche  
gemeinschaftsraum  
2x gast

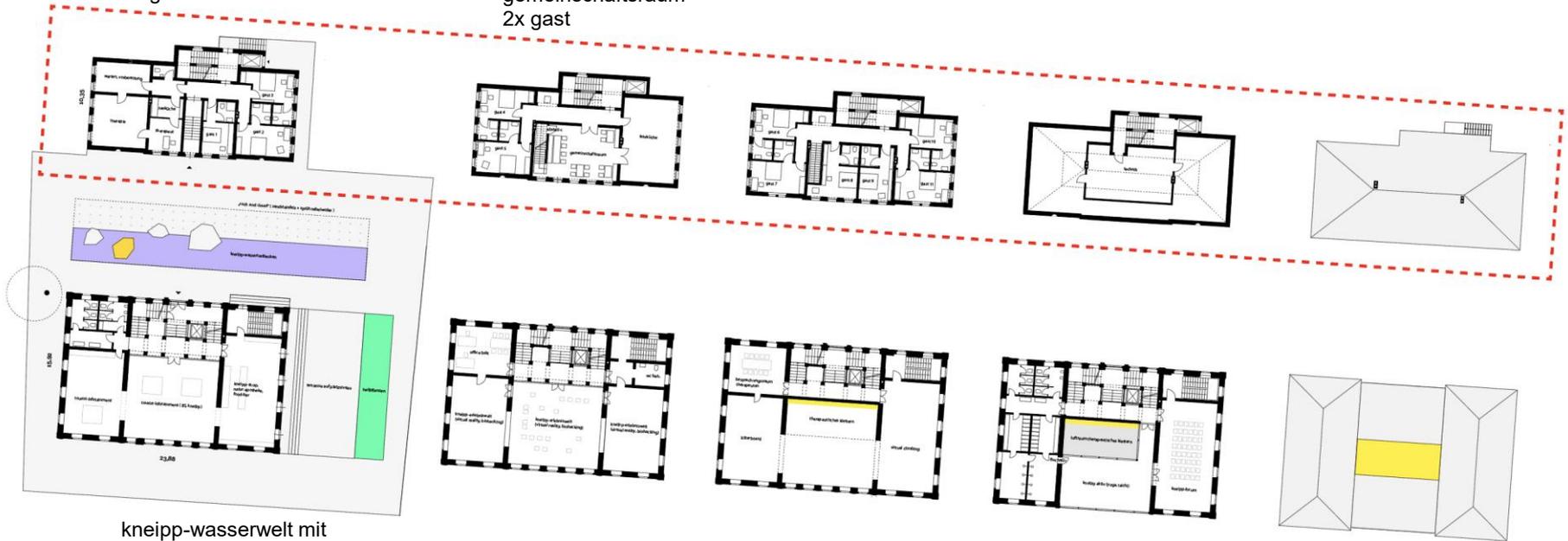
2.og

6x gast

dg

technik

# Vorzugsvariante Konzept



kneipp-wasserwelt mit  
wassertretbecken und bad  
schandau-cloud

tourist-infotainment  
(kneipp, elbsand)  
Kneipp-shop,  
naturapotheke, food-bar  
terrasse, heilpflanzen

bskt-office,  
kneipp-erlebniswelt

therapeutisches klettern  
kilterboard  
virtual climbing

kneipp-aktiv (yoga, taichi)  
kneipp-forum

## Vorzugsvariante Finanzierung

Laufender Betrieb		Jahr 1 – 2026	Jahr 2 – 2027	Jahr 3 - 2028
Erträge	Haus 1	710 T€	780 T€	847 T€
	Haus 2	Investor		
		-	-	-
	Außenbereich/ Sonstiges	8 T€	8 T€	8 T€
	<b>GESAMT</b>	<b>717 T€</b>	<b>788 T€</b>	<b>854 T€</b>
Aufwendungen		606 T€	629 T€	653 T€
Überschuss		<b>111 T€</b>	<b>159 T€</b>	<b>201 T€</b>

kneipp 5.0  
welcome und kurzentrum bad schandau

# Kneipp-Heilbad Bad Schandau

