

# Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



**Amt**  
Rechnungsamt

**Berichterstatter (Amtsleiter)**  
Schulz, Tanja

**Sachbearbeiter**  
Schulz, Tanja

**Vorlagennummer**  
013/2022

**Aktenzeichen**  
20.1.1

<b><u>Beratungsfolge:</u></b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gremium</b> Gemeinderat	27.01.2022	Entscheidung	öffentlich

## **Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer**

FVA, 09.05.2019, Auftragsvergabe Strategiekonzept RappSoDie, 054/2019  
GR, 08.10.2019, Vorstellung Strategiekonzept RappSoDie Fa. Altenburg  
GR, 26.10.2019, Klausurtagung Strategiekonzept RappSoDie  
GR, 07.06.2021, Zukunft RappSoDie, 029/2021 (Entscheidung zurückgestellt)  
GR, 23.09.2021, Auftragsvergabe Variantenvergleich RappSoDie, 101/2021  
GR, 14.12.2021, Vorstellung Variantenvergleich RappSoDie Fa. Altenburg

**Anzahl der Anlagen:** 3 Lagepläne (Bestandsstandort, Neubaustandort „Hinter dem Freibad“, Neubaustandort Sportbad „An der Grundschule“)

## **Betreff:**

### **Zukunft des Sole-Mineralbades „RappSoDie“ Bad Rappenau**

- 1. Strategische Neuausrichtung des Sole-Mineralbades „RappSoDie,, Bad Rappenau**
- 2. Strategischer Variantenvergleich zum Neubau des Bäderbetriebs Bad Rappenau**
- 3. Grundsatzentscheidung zu den Standortalternativen**
- 4. Beauftragung eines Projektsteuerers**

## **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat stimmt grundsätzlich der konzeptionellen Neuausrichtung der RappSoDie zu einem dreigleisigen Badkonzept (Sport- und Familienbad / Solebad / Sauna) zu.
2. Der Gemeinderat stimmt grundsätzlich einem Abriss und Neubau des Solebades am Bestandsstandort bei Erhalt der bestehenden Saunainfrastruktur zu (Variante A).
3. Die Verwaltung wird beauftragt einen Projektsteuerer zu finden, um die weiteren Schritte im Hinblick auf das von der Fa. Altenburg empfohlene Kapazitätskonzept voranzutreiben.

## Sachverhalt:

Als letzter Baustein der Umstrukturierung und Entflechtung des Kurkonzerns wurde der Bäderbetrieb zum 01.01.2022 von der KuK auf die Stadt übertragen. Damit ist die Stadt Bad Rapp nau nunmehr Eigentümer und Betreiber des Rappnauer Sole-Saunaparadieses RappSoDie mit Freibad.

Das Rappnauer Sole- und Saunaparadies RappSoDie wurde 2007 nach einem Saunaanbau und Sanierung einiger Technikbereiche im Bestand (Solebad) in Betrieb genommen. Mehrere weitere Maßnahmen wurden in den darauffolgenden Jahren umgesetzt (Afrikasauna in der ehemaligen Sporthalle, Wellnessräume und zuletzt die neue Saunanlage im Außenbereich des RappSoDie). Parallel wurde in zwei Abschnitten das Freibad ertüchtigt und mit neuen Attraktionen ausgestattet.

Mit dem Neubau des Therapiezentrums der KuK (Thera-fit) ist das ehemalige, mit dem RappSoDie verbundene Therapiezentrum (Rundbau) seit Oktober 2020 leergezogen.

In den letzten Jahren zeigte sich immer dringender die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Solebads (Beckenabsenkung am Außenbecken im Obergeschoss, angelaufene Scheiben, Roststellen am Boden, Undichtigkeit an Becken, etc.). Im Frühjahr 2021 musste sogar das Außenbecken und das darunter liegende Therapiebecken aus Standsicherheitsgründen dauerhaft außer Betrieb genommen werden.

Aufgrund des veralteten Zustands des Bades, sowohl baulich-technisch als auch bezüglich der Erfüllung moderner Erfordernisse an einen Badebetrieb wurde bereits im Herbst 2019 ein Strategiekonzept für das Sole-Mineralbad RappSoDie von der Fa. Altenburg Unternehmensberatung GmbH aus Düsseldorf (Auftraggeber KuK) erarbeitet und dem Gemeinderat vorgestellt. Daran anschließend erfolgte im Herbst 2021 durch die Fa. Altenburg ein strategischer Variantenvergleich zum Neubau des Bäderbetriebs (Auftraggeber Stadt).

## Strategiekonzept Sole-Mineralbad „RappSoDie“ Bad Rapp nau

Folgende Schlussfolgerungen konnten gezogen werden:

- Saunanlage prinzipiell gut aufgestellt
- Massive Probleme des Solebades:
  - Sanierungsaufwand  
Bei Erhalt des Solebades wäre eine Kernsanierung erforderlich. Diese wäre extrem aufwändig und zudem mit erheblichen Kostenrisiken verbunden.
  - Konzeptausrichtung Solebad  
Eine Sanierung würde das bestehende, nicht zukunftsfähige Raumkonzept mit zu viel Wasserfläche bei zu wenig Aufenthaltsqualität außerhalb des Wassers mit einer aus Besuchersicht und aus Betreibersicht extrem unvorteilhaften Verteilung der Wasserflächen auf zwei Etagen dauerhaft festschreiben.
  - Fehlende kommunale Grundversorgung  
Es ist der Bevölkerung nicht zu vermitteln und es wäre auch unausgewogen, wenn mit erheblichen Millionenaufwand eine Solebadsanierung durchgeführt würde und die Grundbedürfnisse der Bevölkerung nach günstigem Sportschwimmen, Familienschwimmen, Schul- sowie Vereinsschwimmen nach wie vor nicht abgedeckt wären.
- **Eine zukunftsfähige Lösung für das Solebad kann aus Beratersicht nur darin bestehen, sich unabhängig von der Bestandsstruktur kapazitativ und konzeptionell neu aufzustellen**
- **Dies bedeutet den Abriss und Neubau des Solebades bei Erhalt der bestehenden Saunainfrastruktur**

Aus den Vorüberlegungen zu einem sinnvollen Kapazitätskonzept ergibt sich zukünftig grundsätzlich ein dreigleisiges Badkonzept:

- Sport- und Familienbad (neuer Angebotsbaustein)
- Solebad (moderner Ersatz für bestehenden Angebotsbaustein)
- Sauna (Weiterführung Bestand mit Modernisierung wo erforderlich)

Auf Basis dieser Vorüberlegungen wird folgendes Kapazitätskonzept empfohlen:

- Abriss des bestehenden Altbaus Solebad sowie des Therapiezentrums
- Nutzung und Gestaltung der gesamten Fläche (inkl. Fläche Therapiezentrum)
- Erhalt der Saunaanlage und Verbindung des Neubaus mit der Saunaanlage
- Neubau Soletherme mit hoher Aufenthaltsqualität außerhalb des Wassers
- Direkte komfortable Hotelanbindung in die Soletherme (wie bisher)
- Neubau Sport- und Familienbad
- Gemeinsamer Eingangsbereich mit zentralem Kassentresen, Fläche für Verkaufsshop von Badeartikeln und Backoffice und separierten Umkleiden und Sanitärbereiche für alle drei Nutzungsarten (Sauna, Solebad, Sport- und Familienbad), dreigleisiges Badkonzept mit Übergangsmöglichkeit

Der dringende Handlungsbedarf für das RappSoDie wird durch das aufgezeigte Kapazitäts- und Betriebskonzept ganzheitlich umgesetzt:

- Anstelle des nicht zukunftsfähigen und für Bad Rappenaun regelrecht imageschädigenden Solebades tritt eine moderne Soletherme
- Das bisher fehlende niederschwellige Angebot für die lokale Bevölkerung wird durch ein Sport- und Familienbad zur Verfügung gestellt
- Die gut im Markt etablierte Saunaanlage wird gestärkt in die Zukunft geführt
- An prominenter Stelle im Kurgebiet werden aus der Zeit gefallene, optisch störende Baukörper durch einen repräsentativen Neubau ersetzt

#### Strategischer Variantenvergleich Neubau Bäderbetrieb Bad Rappenaun

Aus der politischen Diskussion haben sich verschiedene Alternativen zum o.g. Konzept ergeben. Diese betreffen einerseits den Standort, aber auch die Frage, ob das dreigleisige Konzept an einem Standort oder verteilt auf zwei Standorte realisiert werden soll.

- Variante A: Einstandortkonzept am Bestandsstandort bei Erhalt der bestehenden Sauna (analog Konzept 2019, aktualisiert / indiziert)
- Variante B: Einstandortkonzept an einem anderen Standort
- Variante C: Zweistandortkonzept bei Erhalt der Sauna und Neubau eines Solebades am Bestandsstandort, Neubau eines Sportbades an separatem Standort
- Variante D: Zweistandortkonzept bei Erhalt der Sauna am Bestandsstandort, Neubau eines Sport- und Solebades an einem anderen Standort
- Variante E: Analog Variante D, allerdings Veräußerung der Sauna

Folgende Standorte sind neben dem Bestandsstandort untersucht worden:

- Für Varianten B, D und E: Neubaustandort „Hinter dem Freibad“
- Für Variante C: Neubaustandort Sportbad „An der Grundschule“

Lässt man die Wirtschaftlichkeit zunächst außen vor, ergeben sich in den Varianten A bis C Vor- und Nachteile, die sich je nach Blickwinkel und Gewichtung teilweise ausgleichen. Die Vorteile von Variante A

- Durchlässigkeit zwischen den Betriebsteilen
- Hotelanbindung aller Badangebote
- Schnellere Umsetzbarkeit

sind aus Beratersicht allerdings deutlich stärker zu bewerten als die Standortnachteile

- Suboptimale Parkplatzanbindung
- Schlechtere Erreichbarkeit für die Schulen des Kernortes
- Keine Weiternutzung von Bad und nur eingeschränkt Sauna während der Bauzeit

Betriebswirtschaftlich ergeben die Varianten B bis D deutlich schlechtere Werte. Bedingt durch

- Erfordernis des kompletten Neubaus der Sauna (B)
- Erfordernis von Bau und Bewirtschaftung von 2 Standorten (C, D, E)
- Zusätzliche Erschließungskosten (B – D)
- Erheblichen Besucherrückgang in der Sauna durch die Abtrennung vom Solebad (D und E)

Die jährliche Mehrbelastung der Kommune gegenüber der Variante A läge zwischen ca. 790.000 € (Variante B / C) und ca. 1.280.000 € (Variante D) pro Jahr.

Die Investitionskosten für die Variante A wurden beraterseits auf 34,2 Mio. € geschätzt. Die Investitionskosten für die Varianten B bis E belaufen sich zwischen 37,5 Mio. € und 45,4 Mio. €.

**Im Fazit ergibt sich daher eine eindeutige Empfehlung zur Umsetzung von Variante A.**

Die Fa. Altenburg wird in der Sitzung das Strategiekonzept und den Variantenvergleich nochmals vorstellen.

#### Projektsteuerung

Um die weiteren Schritte im Hinblick auf das von der Fa. Altenburg empfohlene Kapazitätskonzept voranzutreiben soll ein Projektsteuerer gefunden werden, der die Umsetzung dieses Konzeptes begleitet und die Stadtverwaltung als Bauherr in diesem komplexen Projekt z. B. in Bezug auf Organisation, Information, Koordination und Dokumentation, Grundlagenplanung, Kosten und Finanzierung, Termine, Verträge und Versicherungen unterstützt.