

Konzept – Teil 2 zur Neunutzung des Sprudelhofs Bad Nauheim

Bauliche und wirtschaftliche Machbarkeit



JUGENDSTILVEREIN BAD NAUHEIM E.V.

Das Gesamtkonzept zur Neunutzung des Sprudelhofs Bad Nauheim setzt sich aus zwei Teilen zusammen



Trotz eines positiven äußeren Erscheinungsbildes, ist der Sprudelhof stark sanierungsbedürftig

- § **Hochwasserschäden aus dem Jahre 1981**
- § **Zerstörung durch teilweise nicht denkmalgerechte Sanierung**
- § **Energieversorgung, spez. Heizsystem, ist nicht auf dem neuesten Stand der Technik**
- § **Fehlende Lösungen für denkmalgerechte Restaurierung einzelner dekorativer Elemente, spez. bleiverglaste Fenster**

Der Sprudelhof bedarf einer professionellen, denkmalgerechten Sanierung, wobei Baurecht und Energieeinsparungsgesetz sinnvoll angewendet werden müssen

Prämissen einer wirtschaftlichen Nutzung des Sprudelhofes

- § **Das Risiko einer singulären Investorenlösung ist zu hoch.**
- § **Das Land Hessen hat die Sanierung und Erhaltung des Sprudelhofes vernachlässigt. Es muß daher einen Großteil der Sanierungskosten übernehmen**
- § **Die Stadt Bad Nauheim wird bei den Sanierungskosten zunächst nicht einbezogen. Eine Unterstützung in der Betriebsphase ist aber dringend notwendig**
- § **Private Investoren können nur im Rahmen marktüblicher Bedingungen für ein Investment begeistert werden**
- § **Der Sprudelhof muß aktiv vermarktet werden, seine zentrale Lage als auch seine architektonische Schönheit birgt die Chance eines Wirtschaftsmotors für die Stadt Bad Nauheim**

Eine Mischnutzung „Gesundheit&Kultur“ verbunden mit einer Mischfinanzierung aus öffentlichen und privaten Geldern ermöglicht einen weitgehenden kostendeckenden Betrieb

Unsere Vorgehensweise zur wirtschaftlichen Machbarkeit

- § **Zusammenstellung der Renovierungskosten aller Objekte, d.h. der 6 Badehäuser und der 2 Verwaltungsgebäude**
- § **Auf Basis unseres vorgeschlagenen Nutzungskonzeptes, Ermittlung der möglichen Mieteinnahmen aller 8 Objekte.**
- § **Finanzierung der Renovierungskosten unter Berücksichtigung der möglichen Einnahmen**

Renovierungskosten am Beispiel Badehaus 2

Raumprogramm	Ermittelte Fläche/Kosten	Kostenschätzung
Badezellen	460 m ² x 1.900 €/m ²	874.000 €
Fürstenzelle	40 m ² x 1.100 €/m ²	44.000 €
Umnutzungsflächen(20-80m ²)	620 m ² x 1.800 €/m ²	1.160.000 €
Halle	160 m ² x 3.100 €/m ²	496.000 €
Lichthöfe (Potenzial)	190 m ² x 1.500 €/m ²	285.000 €
Dachgeschoss (Potenzial)	650 m ² x 1.900 €/m ²	1.235.000 €
Verkehrsflächen	490 m ² x 1.600 €/m ²	784.000 €
Kesselhaus	380 m ² x 1.700 €/m ²	646.000 €
Summe	2.990 m²	5.524.000 €
Untergeschoss (Technik)	400 m ² x 700 €/m ²	980.000 €
Summe		6.504.000 €
Nebenkosten pauschal		770.000 €
Gesamtkosten		7.274.00 €
Gerundet Badehaus 2		7.300.000 €

Gesamtzusammenstellung der Renovierungskosten

Objekt	Kostenschätzung
Badehaus 2	7.500.000 €
Badehaus3	6.200.000 €
Badehaus 4	4.700.000 €
Badehaus 5	5.600.000 €
Badehaus 6	4.900.000 €
Badehaus 7	6.700.000 €
Nördliches Verwaltungsgebäude	2.300.000 €
Südliches Verwaltungsgebäude	2.300.000 €
Gesamtkosten	40.200.000 €

Der zukünftige Betrieb des gesamten Sprudelhofareals wird durch eine
Betreibergesellschaft sichergestellt.

- § Die BetreiberG kann einzelne Objekte untervermieten
- § Die BetreiberG sorgt für max. Auslastung von mehrfach genutzten Objekten, z.B. einer Veranstaltungsbühne
- § Die BetreiberG sorgt für hochgradige Synergieeffekte, durch gemeinsame Verwaltung, Service, Technik, Reinigung, Ticketing etc. für alle Sprudelhofnutzer
- § Die BetreiberG vermarktet den Sprudelhof aktiv
- § Die BetreiberG treibt alle Mieten/Pachten ein.

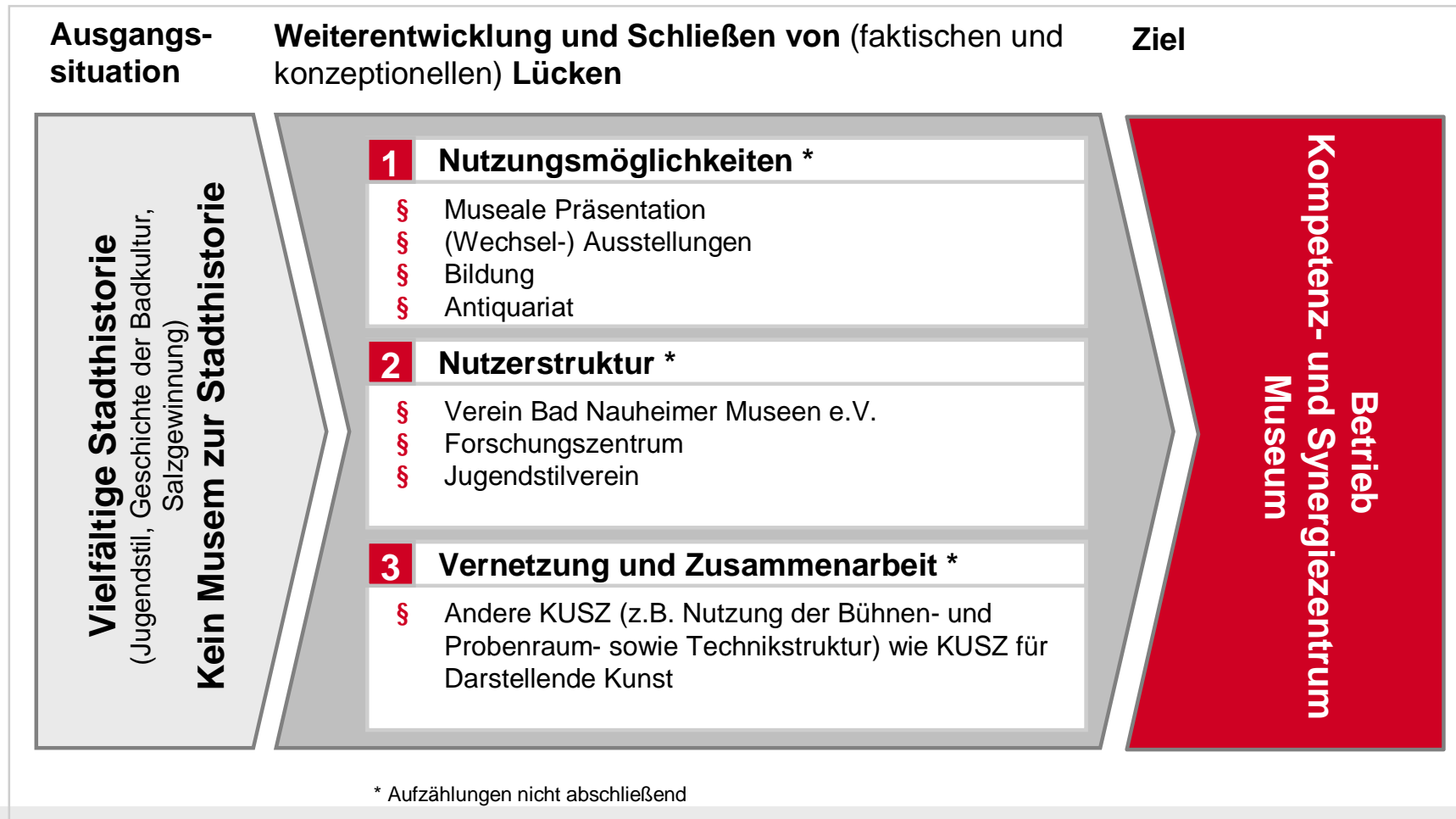
Beispiel für den Betrieb in Badehaus 2: ein KUSZ für darstellende Kunst, das Nutzungen aus den Bereichen Theater, Kleinkunst und Tanz bündelt



Ertragskalkulation am Beispiel von Badehaus II

Ertragsart	Miete/m ²	Einnahmenschätzung
Grundpreis Profit / Gewerbe	8,00 €/m ²	
Grundpreis Non-Profit	4,00 €/m ²	
Mieteinnahmen / Monat Profit / Gewerbe	1.400 m ² x 8 €/m ²	11.200 €
Mieteinnahmen / Monat Non-Profit	1.400 m ² x 4 €/m ²	5.600 €
Gesamtertrag / Monat		16.800 €
Gesamtertrag jährlich Badehaus 2		201.600 €

Beispiel für den Betrieb in den Badehäuser 5+6: ein KUSZ Museum mit den Schwerpunkten „Salzgewinnung“, „Badekultur / Medizingeschichte“ und „Jugendstil“



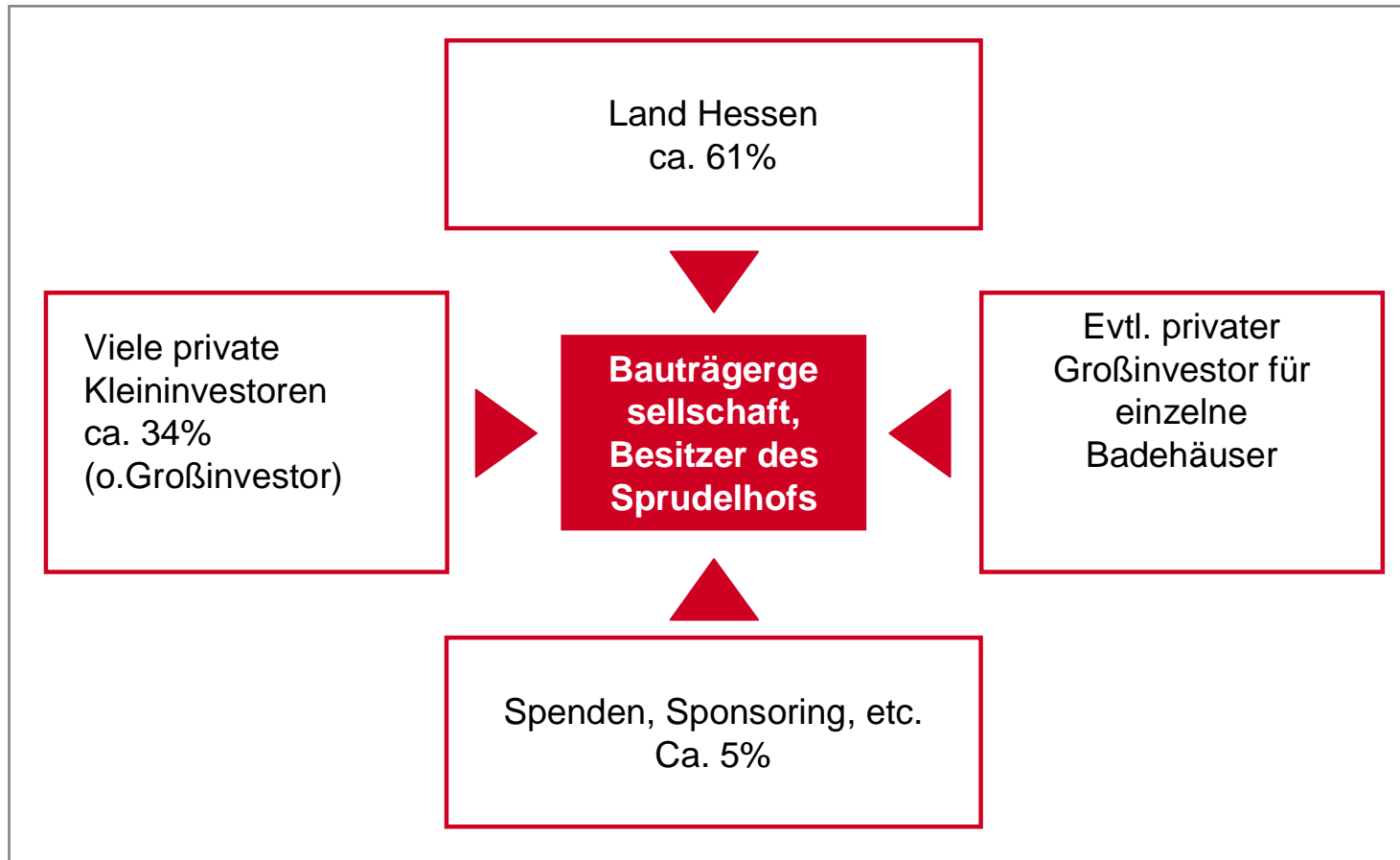
Ertragskalkulation am Beispiel der Badehäuser 5+6

Ertragsart	Miete/m ²	Einnahmenschätzung
Grundpreis Non-Profit Museum	4 €/m ²	
Mieteinnahmen / Monat Non-Profit Museum	2x1.761 m ² x 4 €/m ²	14.088 €
Gesamtertrag / Monat		14.088 €
Gesamtertrag jährlich Badehaus 5 + 6		169.056 €

Gesamterträge aller Objekte, unterteilt nach Profit-und Non-Profit Betrieben

	Non Profit	Profit	Sonstiges	Summe/mon	Summe/p.a.
Badehaus 2	5.600 €	11.200 €		16.800 €	201.600 €
Badehaus 3		11.232 €	3.420 €	14.652 €	175.824 €
Badehaus 4		13.840 €		13.840 €	166.080 €
Badehaus 5	7.044 €			7.044 €	84.528 €
Badehaus 6	10.035 €			10.035 €	120.420 e
Badehaus 7	1.600 €	13.656 €		15.256 €	183.072 e
Nörd. Vwgeb		6.560 €	1.920 €	8.480 e	101.760 €
Südl. Vwgeb		9.020 €	1.920 €	10.940 €	131.280 €
Gesamt	24.279 €	65.508 €	7.260 €	97.047 €	1.164.564 €

Die vorgeschlagene Finanzierung ist eine Mischfinanzierung aus öffentlichen und privaten Geldern, die in einer Bauträgergesellschaft gebündelt werden.



Finanzierung der Renovierung am Beispiel von Badehaus II

Private Mittel		
201.600 € ergeben eine Finanzierung von ca.		2.600.000 €
Eigenmittel		300.000 €
Private Gesamtfinanzierung		2.900.000 €
Unrentierliche Spitze 7.500.000 € abzgl. 2.900.000 €		4.600.000 €
Finanzierungsverteilung		
Privatinvestoren	34,67%	2.600.000 €
Eigenmittel über Fundraising	4,00%	300.000 €
Land Hessen mit einmaligem Zuschuss	61,33%	4.600.000 €
Finanzierung Badehaus 2	100%	7.500.000 €

Zusammenstellung der Gesamtfinanzierung

	Investbedarf	Privatmittel	Eigenmittel	Landesmittel	Ertrag/p.a.
Badehaus 2	7.500.000 €	2.600.000 €	300.000 €	4.600.000 €	201.600 €
Badehaus 3	6.200.000 €	2.200.000 €	200.000 €	3.800.000 €	175.824 €
Badehaus 4	4.700.000 €	2.100.000 €	230.000 €	2.370.000 €	166.080 €
Badehaus 5	5.600.000 €	1.100.000 €	280.000 €	4.220.000 €	84.528 €
Badehaus 6	4.900.000 €	1.500.000 €	250.000 €	3.150.000 €	120.420 €
Badehaus 7	6.700.000 €	2.300.000 €	300.000 €	4.100.000 €	183.072 €
Nörd. Vwgeb	2.300.000 €	1.100.000 €	100.000 €	1.100.000 €	101.760 €
Südl. Vwgeb	2.300.000 €	1.400.000 e	100.000 €	800.000 €	131.280 €
Gesamt	40.200.000 €	13.800.000 €	1.790.000 €	24.610.000 €	1.164.564
Quote		34,33 %	4,45%	61,22%	

Zusammenfassung

- § **Das vorgestellte Nutzungskonzept schafft eine neue hochkarätige Attraktivität für die Stadt Bad Nauheim und ihre Bürger**
- § **Durch die vorgestellte Mischfinanzierung aus öffentlichen und privaten Mitteln kann das Nutzungskonzept mit vertretbarem Aufwand für die öffentliche Hand realisiert werden**
- § **Das vorgestellte Konzept ist ein Gesamtkonzept für den Sprudelhof und beschränkt sich nicht auf einzelne Filetstücke**
- § **Durch die Verteilung der Investmentlast auf mehrer Investoren, werden die Folgen eines evtl. Ausfalls eines Investors deutlich gemindert**
- § **Die Stadt Bad Nauheim muss spez. in der Startphase den Betrieb der öffentlichen Einrichtungen wie Theater und Museum finanziell unterstützen**
- § **Das Konzept ist offen für die Integration evtl. Großinvestoren. So könnte der gesamte Komplex „Gesundheit“ in zwei Badehäusern von einem Großinvestor übernommen werden.**