

MARKTERKUNDUNG BETRIEB UND SANIERUNG STAATSBÄDER BADEN-BADEN UND BADENWEILER

Das Land Baden-Württemberg beabsichtigt, Sanierung (soweit erforderlich), Bauunterhalt und Betrieb der Caracalla Therme und des Friedrichsbads in Baden-Baden sowie der Cassiopeia Therme in Badenweiler jeweils auf qualifizierte Investoren mit einschlägiger Erfahrung zu übertragen. Gegebenenfalls kommt auch ein Verkauf der Caracalla Therme in Betracht. Ziel ist es, jeweils die wirtschaftlichste und zweckmäßigste Lösung für jede der drei Thermen zu ermitteln. In diesem Zusammenhang untersucht das Land Baden-Württemberg, ob und in welchem Umfang die geplanten Projekte im Wettbewerb realisiert werden können. Geplant ist u.a., die erforderlichen Bau- und Dienstleistungen bei allen drei Bädern jeweils aus einer Hand erbringen zu lassen. Ein grober Kostenrahmen soll in diesem Zusammenhang erörtert werden.

Diese Vorinformation dient nur der Markterkundung und stellt kein förmliches Vergabeverfahren dar. Das Land Baden-Württemberg bittet um Kontaktaufnahme durch Interessenten, um mit diesen im Rahmen der Markterkundung die o.g. Punkte in Gesprächen in den Monaten April und Mai 2024 (Auftaktgespräche voraussichtlich in KW 16, Anschlussgespräche voraussichtlich in KW 19/20) erörtern zu können. Etwaige Antworten auf Fragen der Interessenten wird das Land Baden-Württemberg auf der dieser Website frei zugänglich veröffentlichen.

Bei Interesse wenden Sie sich an Frau Dr. Rosenauer, Telefon 0711/123-4731 oder an vergabe@fm.bwl.de.

Die drei Thermen sind in unterschiedlichem Umfang sanierungsbedürftig. Das Land Baden-Württemberg wird allgemeine Anforderungen an die Sanierung stellen. Der jeweilige Investor muss die gesetzlichen und behördlichen Anforderungen, insbesondere aus dem Denkmalschutz, einhalten. Bei allen Bädern wird zudem das Energie- und Klimaschutzkonzept für Landesliegenschaften 2030 vom 20.06.2023 zu berücksichtigen sein. Zudem muss er sein bauliches und betriebliches Konzept, das Gegenstand seines verbindlichen Angebots war, umsetzen.

Im Rahmen der Markterkundung möchte das Land Baden-Württemberg insbesondere die folgenden Themen erörtern:

Für alle drei Thermen stellen sich folgende Fragen:

1. Welches der folgenden Modelle ist am geeignetsten?
 - a) Betreibermodell:
Das Land bleibt Eigentümer der Therme. Die Therme wird an einen Investor verpachtet, der die Therme saniert, unterhält und betreibt. Der Investor trägt die wirtschaftlichen Chancen und Risiken.
 - b) Geschäftsbesorgungsmodell:
Entspricht dem Betreibermodell, allerdings übernimmt das Land die wirtschaftlichen Chancen und Risiken. Der jeweilige Betreiber wird nicht als Investor tätig.

Zusätzlich bei der Caracalla Therme:

Verkaufsmodell:

Das Land veräußert die Caracalla Therme an einen Investor, der diese saniert, unterhält und betreibt.

2. Fragen zur Umsetzung und zum Verfahren:

- a) Welches der genannten Modelle ist aus Sicht der Interessenten sowohl für das Land als auch für den Betreiber/Käufer langfristig in Bezug auf die jeweilige Therme am wirtschaftlichsten? Sind weitere Modelle denkbar? Welche Ideen sehen Sie, um die oben beschriebenen Vorhaben für Investoren attraktiver zu machen?
- b) Das Land beabsichtigt, die Sanierung im laufenden Betrieb durchführen zu lassen. Ist dies möglich und wirtschaftlich sinnvoll?
- c) Inwieweit können bei der Sanierung die Ziele des Energie- und Klimaschutzkonzeptes für Landesliegenschaften 2030 umgesetzt werden?

3. Fragen zu den Kosten:

- a) Wie hoch schätzen Sie die voraussichtlichen Sanierungskosten ein?
- b) Wie hoch müsste voraussichtlich ein Baukostenzuschuss des Landes jeweils sein?
- c) Wie hoch schätzen Sie den voraussichtlichen Betriebskostenzuschuss (sofern erforderlich)?

4. Sonstige Fragestellungen:

Parken: Wie müssen die Rahmenbedingungen sein, welche Vorgaben und Wünsche gibt es für die jeweiligen Standorte? Wie könnte ein Parkierungskonzept für die drei Thermen aussehen?

5. Standortspezifische bzw. objektspezifische Fragen:

- Die beiden Thermen in Baden-Baden (Caracalla und Friedrichsbad) werden derzeit durch eine Wasserquelle versorgt. Welche Möglichkeiten der Gestaltung der Wasserversorgung in Baden-Baden werden präferiert (getrennt oder beide Thermen zusammen)?
- Ist bei den beiden Baden-Badener Thermen Friedrichsbad und Caracalla eine getrennte Vergabe an zwei Investoren sinnvoll bzw. denkbar oder bietet sich eine gemeinsame Vergabe an nur einen Investor an?
- Welche Möglichkeiten kommen bei der Cassiopeia Therme in Badenweiler aus Sicht der Interessenten in Betracht, das vorhandene Personal einzusetzen (Betriebsübergang nach § 613 a BGB, Personalgestellung)?
- Cassiopeia Therme: Besteht Interesse an der Möglichkeit, ein Hotel mit Bademantelzugang durch den Investor selbst oder durch Dritte zu errichten?