

Sanierung, Modernisierung und Betrieb des Volksbades Nürnberg

Leistungsumfang der projektvorbereitenden Arbeiten der Planungsgemeinschaft Francke/Kannewischer in Kooperation mit RegionalKonzept GmbH

Allgemein

1. Das Projekt umfasst die Gebäude und Freiflächen an der Rothenburger Straße sowie ein Parkdeck.
2. Für das Grundstück wird ein Erbbaurecht zu Gunsten der gemeinnützigen Stiftung Baukultur und Denkmalschutz als Maßnahmenträger bestellt.
3. Projektstudie zu den baulichen Maßnahmen, um die unter Denkmalschutz stehenden Bereiche des Volksbades fachgerecht zu sanieren und einer überwiegenden Nassnutzung zuzuführen.
4. Projektstudie zu einem Parkhaus im Bereich der südlichen Bebauung zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze.
5. Nachweis der prognostizierten Pacht von 750.000 €/a für 25 Jahre für den Badbereich durch die Betreibergesellschaft mit einem Betriebskonzept.
6. Nachweis der prognostizierten Pacht von 360.400 €/a für 25 Jahre für den Bereich Parkhaus durch die Betreibergesellschaft mit einem Betriebskonzept unter Einbeziehung der gewerblichen Nachbarn.
7. Darstellung der Finanzierung und der erforderlichen Zuschüsse und Absicherungen.
8. Stiftungskonzeption und Entwicklung der Grundlagen des Fundraisings.

Insbesondere sind folgende Einzelmaßnahmen zu erbringen:

A) Machbarkeitsstudie

1. Untersuchung der Konkurrenzsituation zu anderen Bädern und Angeboten im Freizeitmarkt.
2. Untersuchung des Einzugsgebietes.
3. Prognose zu den Besucherzahlen.
4. Angebotskonzeption mit detailliertem Raum- und Flächenprogramm.
5. Wirtschaftlichkeitsprognose mit Darstellung der möglichen Pachtzahlungen als Grundlage zur Gesamtfinanzierung.

B) Projektstudie

1. Rechtsform und Verantwortlichkeiten der Arbeitsgemeinschaft.
2. Das Projekt wird durch Planunterlagen im M 1:200 dargestellt. Die Planunterlagen umfassen Grundrisse und die notwendigen Schnitte, um die Gebäude in allen Dimensionen zu definieren. Die Planunterlagen enthalten neben der Baukonstruktion auch die Darstellung größenmäßig relevanter Anlagen und der wesentlichen Funktionsbereiche.
3. In einem gesonderten Plansatz sind die abzubrechenden Bauteile erfasst.
4. Nach DIN 277 werden folgende Daten ermittelt und aufgelistet: BRI, BGF, NF, VF, FF
5. Die Kostenschätzung nach DIN 276 wird bis zur 2. Stelle für die Kostengruppen 300-700 erstellt. Für den Kostenrahmen hierfür soll eine Obergrenze von 23,1 Mio.€ netto gelten.
6. Die Qualitätsstandards Bauwerk werden über eine Beschreibung der baukonstruktiven Einbauten und der nutzungsspezifischen Anlagen und Ausstattungen festgelegt.
7. Die Qualitätsstandards Technik werden über eine Beschreibung der Anlagenkonzeption mit Leistungswerten und planlicher Darstellung der wesentlichen Zentralgeräte und Anlagen festgelegt.
8. Ein Terminplan für die weitere Projektabwicklung bis zur Inbetriebnahme wird aufgestellt.

C) Betriebskonzept für Bad- und Parkhausbereich

1. Rechtsform und Absicherung der Betriebsgesellschaft.
2. Das Betriebskonzept mit Angaben zu den einzelnen Wirtschaftsbereichen mit Personal- und Sachkosten wird dargestellt.
3. Darstellung der betriebswirtschaftlichen Kalkulation.
4. Grundlagen für die Nutzung eines Teilbereiches für Schul- und Sportschwimmen mit dem möglichen Zeitfenster.

D) Stiftung und Finanzierung

1. Entwicklung der Satzung. Errichtung der Stiftung mit Herbeiführung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit.
2. Darstellung der Vertragsverhältnisse für die Phase der Projektrealisierung. Vorbereitung und Verhandlung der Verträge mit der Stadt Nürnberg, gewerblichen Nachbarn, Planungsgemeinschaft Francke/Kannewischer, RegionalKonzept GmbH, anderen Dienstleistern und der Betriebsgesellschaft Kannewischer.
3. Erstellung des Investitionsplans, Finanzierungsplans und Wirtschaftsplans der Stiftung.
4. Erstellung des Finanzierungskonzeptes unter Berücksichtigung von Städtebauförderung, eines etwaigen zinslosen/zinsverbilligten Darlehens der Stadt Nürnberg, Zuschüssen der Arbeitsmarktförderung, zinsverbilligten Darlehen der KfW und etwaigen weiteren Fördermöglichkeiten zur Optimierung des Finanzierungskonzeptes.
5. Klärung der Grundlagen zur Absicherung der Finanzierung über die Versicherung des Mietausfalls bzw. die Einbindung von NürnbergBad und gewerblicher Nachbarn als Mitnutzer des Parkhauses. Mitwirkung bei der Einholung etwaig notwendig werdender rechtsaufsichtlicher Genehmigungen.
6. Einholung von Finanzierungsangeboten von Banken.
7. Fundraising: Vertragsverhandlungen und -vorbereitung zur Einbindung eines oder mehrerer Bankinstitute/s.

Hinweis: Rechts- und Steuerberatung wird durch hinzugezogene Fachdienstleister erbracht. Die Klärung rechtlicher Modalitäten übernimmt die Stadt Nürnberg.