

Dezernat, Amt Landrat  Amt für Beteiligungs- und Kreistagsangelegenheiten	Datum  02.02.2026	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)  <b style="color: blue;">4- 146/26</b>  Wahlperiode 2024 - 2029
Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin
Dezernentenberatung	nicht öffentlich	16.02.2026
Finanzausschuss	nicht öffentlich	10.03.2026
Kreisausschuss	nicht öffentlich	11.03.2026
Kreistag	öffentlich	25.03.2026

Betreff

**Ausschreibung und Vergabe von Planungsleistungen und der Betreuung des operativen Geschäftes der Kurbetriebsgesellschaft Dübener Heide mbH**

Beschlussvorschlag

Der Kreistag des Landkreises Nordsachsen ermächtigt den Landrat in der Gesellschafterversammlung der Kurbetriebsgesellschaft Dübener Heide mbH

1. der Ausschreibung und Vergabe von Planungsleistungen für die Leistungsphase 3 HOAI und paralleler Beantragung der Fördermittel zur baulichen Neuordnung und Weiterentwicklung des Bad- und Saunabereiches sowie
2. der Ausschreibung und Vergabe zur Beauftragung eines externen Dritten mit der Betreuung des operativen Geschäftes der Kurbetriebsgesellschaft Dübener Heide mbH und der HEIDE SPA Hotel GmbH & Co. KG während und nach der Bauphase

mit "Ja" zuzustimmen.

Kai Emanuel  
Vorsitzender des Kreistages

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
Ein- stimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss- vorschlag	Änderung bei Beschluss- fassung
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## **Begründung zur Drucksache Nr. 4- 146/26**

### **Ausschreibung und Vergabe von Planungsleistungen und der Betreuung des operativen Geschäftes der Kurbetriebsgesellschaft Dübener Heide mbH**

In der nicht-öffentlichen Sitzung des Kreistages am 03.12.2025 wurde die Notwendigkeit der baulichen Neuordnung und Weiterentwicklung des Bad- und Saunabereiches der Kurbetriebsgesellschaft Dübener Heide mbH anerkannt und der Landrat beauftragt, die erforderlichen rechtlichen Vorgaben zu prüfen.

Mittlerweile fanden zwischen dem Landrat und der Rechtsaufsichts- bzw. Förderbehörde, der Landesdirektion Sachsen (LDS), die entsprechenden Gespräche statt.

Im Ergebnis erfolgte durch die Landesdirektion zunächst unter Zugrundelegung der betrieblichen Machbarkeitsstudie die Aufnahme der baulichen Neuordnung und Weiterentwicklung des Bad- und Saunabereiches der Kurbetriebsgesellschaft Dübener Heide mbH in den Einplanungsausschuss (EPA), so dass die Fördermittel für das Vorhaben sichergestellt sind. Darüber hinaus wurde aber auch deutlich, dass die verbindliche Höhe des Fördersatzes erst anhand des Fördermitelantrages durch die Förderbehörde ermittelt werden kann. Voraussetzung für die Fördermittelbeantragung ist die Einreichung einer Entwurfsplanung des Projektes i.S.d. Leistungsphase 3 HOAI. Die Beauftragung der Erstellung dieser belastbaren Entwurfsplanung, mit detaillierten Zeichnungen und Kostenberechnungen, bedarf jedoch eines formellen Vergabeverfahrens. Bei einer Investitionssumme i.H.v. 33,6 Mio. Euro werden für die Erstellung der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI 2021) in Anlehnung an die HOAI mit Kosten in Höhe von zirka 700.000 Euro bis 1,0 Mio. Euro gerechnet. Diese Kosten sind durch die Gesellschaft vorzufinanzieren.

Zudem wurde mit der Landesdirektion erörtert, dass selbst in der wirtschaftlichsten Variante auch weiterhin ein Zuschussbedarf für den Bad- und Saunabereich gegeben sein wird. Dieser umfasst zwar nur den Kapitaldienst (AfA/Tilgung, Verzinsung, oder Investitionszuschuss der Gesellschafter), wird aber durch die notwendigen Investitionen zunächst eine deutliche Erhöhung nach sich ziehen. Dies wird vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Kreishaushaltes rechtsaufsichtlich durchaus kritisch gesehen. Ob der Tatsache jedoch, dass die Höhe des künftigen Zuschussbedarfes von der Höhe des Fördersatzes für die Neuordnung und Weiterentwicklung des Bad- und Saunabereiches sowie dem wirtschaftlichen Betrieb der weiteren Geschäftszweige abhängt, wurde die Notwendigkeit des Projektes durch die Rechtsaufsichtsbehörde, auch und gerade vor dem Hintergrund des Erhaltes der Gesellschaft und damit des Erhaltes des Kurortstatus der Stadt Bad Dübener Heide sowie des öffentlichen Zweck der Gesellschaft, anerkannt.

Die Kurbetriebsgesellschaft dient dem Zweck der Gesundheitsförderung und Förderung der Erholung der Kurpatienten und Erholungssuchenden sowie der Förderung des Wohls der Einwohnerinnen und Einwohner. Umfasst werden davon sowohl die wirtschaftlichen und sozialen als auch die kulturellen Belange. Die Aufgabengebiete der Kurbetriebsgesellschaft zielen darauf ab, die Sicherung und Attraktivität der Urlaubsdestination und den Kurortstatus der Stadt Bad Dübener Heide zu gewährleisten. Die Kurbetriebsgesellschaft erbringt gästerrelevante Aufgaben und verfolgt das Ziel, die kurbezogenen Angebote und Einrichtungen zu erhalten, zu fördern und auszubauen.

Die Kurstadt Bad Dübener Heide ist für das Heilmittel „Moor“ zertifiziert, welches ausschließlich noch im Therapiebereich des Heide Spa in Bad Dübener Heide zur Anwendung kommt. Hier befinden sich auch die Moortaschen. Die Aufgaben Rehabilitation, Prävention und Gesundheitsvorsorge sind ohne ärztliche Verschreibung im Rahmen von Eigenverantwortung auch durch den Umgang im Wasser und in der Sauna niedrigschwellig in Ergänzung zum örtlichen Heilmittel notwendig und möglich. Die deutliche Minimierung der sog. sozialversicherungspflichtigen klassischen Kur führte in den

letzten zwanzig Jahren zu einem erheblichen Umdenken in diesem Bereich hin zur selbstzahlenden Prävention und Gesundheitsvorsorge. Genau hier setzen die Angebote in Bad, Sauna und Therapie an. Andere Gesundheitseinrichtungen in Bad Dübén können diese niedrig schwelligen Präventions- und Gesundheitsangebote mit Bad und Sauna nicht anbieten und einer breiten Bevölkerung ohne ärztliche Verschreibung zugänglich machen. Würden Bad und Sauna ersatzlos wegfallen, könnte die Kurstadt weder den Einsatz des Heilmittels gewährleisten noch in Sachen Prävention und Gesundheitsvorsorge ein Angebot für alle aufrecht erhalten. Eine Zertifizierung als Kurort mit dem Heilmittel Kur wäre dann ausgeschlossen und kann nicht kompensiert werden. Ein anderes Heil- und Kurmittel steht in Bad Dübén nicht zur Verfügung.

Im Weiteren soll im Wege eines Vergabeverfahrens nach der Erstellung der belastbaren Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) für die Betreuung des operativen Geschäftes der Kurbetriebsgesellschaft und der der HEIDE SPA Hotel GmbH & Co. KG während und nach der Bauphase ein hierfür geeigneter und spezialisierter Dritter gefunden werden. Dies hat zur Folge, dass die wirtschaftlichen Risiken für die kommunalen Gesellschafter minimiert und der Betrieb auf höchstem fachlichem Niveau durchgeführt werden kann. Zugleich ist durch die Einbindung des externen Betreibers während der Bauphase eine ordnungsgemäße Bauüberwachung und -ausführung sichergestellt. Dem externen Betreiber wird ermöglicht, alle über den Bad- und Saunabereiche hinausgehenden Geschäftszweige zu optimieren und somit einen wirtschaftlicheren Betrieb beider Gesellschaften zu realisieren.

Anlagenverzeichnis: