

DAS NEUE THERMENZENTRUM VON GRADO



DIE INITIATIVE

Grado will die Bedingungen zur Verbesserung der eigenen touristischen Wirtschaft und zur Aufwertung des umliegenden, durch wertvolle Faktoren, wie Lagune, Strand und Altstadt geprägten Gebiets schaffen.

Für diesen Zweck wird ein internationaler Eingriff von über € 100 Mio. geschätzt, welche für den Bau eines neuen Thermalzentrums vorgesehen sind und dem Zweck dienen, das touristische Angebot dem aktuellen Markttrend anzupassen.

Ziele der Initiative sind:

I) die Neuplatzierung des touristischen Angebots von Grado hinsichtlich Wellness, Spiel und Freizeit.

II) die Aufwertung der Landschaft und der Architektur im Bereich des Strandes.

DIE ÖFFENTLICH-PRIVATE PARTNERSCHAFT

Die Initiative basiert sich auf das **Project Finance** und dadurch auf die **Zusammenarbeit mit einem privaten Partner**, welchem die Konzession für die Gestaltung, die Ausführung und die Verwaltung der Aktivitäten des neuen Thermalzentrums anvertraut wird.

Die Ermittlung des Konzessionärs erfolgt auf der Grundlage der von der Gemeinde Grado ausgearbeiteten Machbarkeitsstudie mit der öffentlichen Ausschreibung gemäß Art. 153 Gesetzesverordnung Dlgs. 163/2006, **deren Frist für die Einreichung der Angebote am 7. November 2011 abläuft.**

Die Konzessionsdauer ist ab Datum der Übergabe der Flächen und ist bis höchstens 50 Jahre vorgesehen, wie dies auf dem zu schließenden Abkommen vereinbart ist.

Der Eingriff entsteht auf Wunsch der Region Friaul-Julisch Venetien und der Gemeinde Grado und wird vom regionalem Gesetz 9/2008 sowie und von einem Abkommen (Dezember 2008) zwischen den Behörden sanktioniert.

DIE LOKALISIERUNG

Das Projektgebiet liegt in einem sehr bevorzugten Umfeld, in der Nähe eines großen Strandabschnittes von ca. 1 km Länge, nicht weit weg vom Stadtzentrum gelegen.

Die an Privatleute konzessionierte Fläche, die auch den historischen „Parco delle Rose“ (Rosenpark) enthält, ist ca. 100.000 m² groß (Zone II, unten grün abgebildet). Die anderen Bereiche I und III werden im Rahmen des Projekts requalifiziert, aber nicht in Konzession gegeben.



STRUKTURELLE MERKMALE

Der Eingriff ermöglicht die Herstellung der folgenden Bauwerke:

- Bau eines **Thermalzentrums** (Innenfläche mindestens 8.000 m² davon 2.000 m² Wasserfläche; Außenfläche mindestens 2.500 m² Wasserfläche).
- Bau eines **Hotels** der gehobenen Kategorie (mindestens 4 Sterne Superior) mit maximal 160 Zimmern.
- Bau einer **Tiefgarage** mit mind. 500 vorgeschriebenen Parkplätzen bis zu einem Maximum von 1.000 Parkplätzen.
- Umstrukturierung des bestehenden **Kongresszentrums**, um eine bessere Zweckdienlichkeit und Vielseitigkeit zu gewährleisten.

MANAGEMENT-MERKMALE

Das **Thermenzentrum** muss sich durch seine Hauptfunktion innerhalb des Systems auszeichnen, und zwar als Katalysator für den Fremdenverkehr. Es muss daher eine deutliche Verbesserung der Wellness- und Freizeit-Dienstleistungen mit Aufwertung der natürlichen Ressourcen von Grado (Sonne, Wasser, Sand) und der Überarbeitung des schon bestehenden Kurangebots gewährleisten.

Die **Hotelanlage** erfüllt eine ergänzende Funktion in Bezug auf die Thermen und das Kongresszentrum und bietet die entsprechenden Dienstleistungen. Das Hotel, welches nicht mehr als 160 Zimmer haben darf, muss mindestens der Kategorie „Vier Sterne Superior“ entsprechen (das bedeutet, dass die Struktur die Dienstleistungen der 4-Sterne-Hotels und mindestens fünf Dienstleistungen eines 5-Sterne-Hotels haben muss).

Der **Parkplatz**, der das gesamte Projekt bedient, zeichnet sich durch die in der Machbarkeitsstudie vorgesehenen Optionen aus: Bau eines Parkareals mit mindestens 500 Parkplätzen, welche mittels Rotation an die Bedürfnisse des Thermenzentrums, des Hotels und des Kongresszentrums vergeben werden können. Die Möglichkeit, weitere 500 Parkplätze zu bauen, welche für die gleichen obgenannten Zwecke und/oder für die Veräußerung durch Abgabe des Überbaurechts für 99 Jahre bestimmt sind. In diesem Sinne spielt der Parkplatz nicht nur für die Thermenanlage, sondern auch in Bezug auf die Bedürfnisse der ganzen Stadt eine strategische Rolle.

Das **Kongresszentrum** dient zur Vervollständigung des Systems, in dem sowohl die Thermenanlage als auch das Hotel gegenseitige Vorteile genießen. Das Zentrum sollte das aktuelle Angebot mit ausreichend Platz für 900/1000 Personen bewahren, wobei der Bau der Strukturen jedoch auch die Durchführung von kleineren Veranstaltungen gemäß der aktuellen Kongressmarktanfrage ermöglichen sollte.

WERT DER INITIATIVE

Das **Wert der Initiative** wird auf etwa **€ 100 Mio.** geschätzt, inklusive Planungs- und technische Kosten sowie unvorhergesehene Ausgaben. Die Kosten alleine für die Bauwerke werden auf € 89.500.000 geschätzt.

UNTERSTÜTZUNGEN

- **Finanzierungen:** Öffentliche Unterstützung für einen Gesamtwert von € 22,6 Mio. in 15 Jahren zugeteilt und mit einer jährlichen Rate von € 1,5 Mio. auszahlfbar.
- **Natürliche Hilfsquellen:** Übertragung des Baurechts auf die Bauflächen der Konzession (ca. 100.000 m²), derzeit auf € 5.381.000 geschätzt.
- **Management:** Die Möglichkeit einer Veräußerung von Parkplätzen an Dritte bis höchstens 500 Parkplätze, durch Abtretung des Baurechts für 99 Jahre.

CHANCEN FÜR DEN PRIVATEN PARTNER

Die Einträglichkeit des Investors ist im Bereich **zwischen 10,0 % und 11,5 %** im Vergleich zu einem Sollzins von 6,5 % inbegriffen.

ERWARTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN PARTNERS

- **Wiedererlangung der Kundschaft** vor allem im traditionellen ausländischen Bereich (Deutschland und Österreich) und im italienischen Bereich (Lombardei und Venetien), mit dem mittelfristigen Ziel, zumindest die Reduzierung der in den letzten zehn Jahren aufgetreten Besucherzahlen (-10 % im Vergleich zu 1,5-1,6 Mio. Übernachtungen pro Jahr) wieder aufzuholen;
- **Requalifizierung des Fremdenverkehrsangebots** durch die Verfügbarkeit neuer Dienstleistungen, welche im Vergleich zu den traditionellen Kundensegmenten auch neue, generationsübergreifende Zielgruppen ansprechen.
- **Saisonunabhängige Gestaltung der Aktivitäten** in Übereinstimmung mit den neuen Urlaubstrends.