



Sachbearbeitung	Bildung und Sport		
Datum	09.03.2009		
Geschäftszeichen	BS-Se		
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.03.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 127/09

---

Betreff: Atlantis Erlebnisbad  
hier: weitergehende Sanierungsmaßnahmen

Anlagen: 4

#### Antrag:

1. Vom Bericht zustimmend Kenntnis zu nehmen.
2. Das erstellte **Sanierungskonzept** (Entwurfsplanung) für die Sanierung des **Atlantis Erlebnisbades**, entsprechend
  - a) der Baubeschreibung der nps Bauprojektmanagement GmbH vom 13.01.2009 (siehe Anlage 2.1)
  - b) den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des Ingenieurbüros Fritz Planung GmbH vom 26.01.2009 (siehe Anlage 2.2)
  - c) der Kostenberechnung des Ingenieurbüros Fritz Planung GmbH vom 05.11.2008 (siehe Anlage 2.3) für die Sanierung mit Gesamtaufwendungen bis zu 9,3 Mio.€ netto inkl. Nebenkosten zur Kenntnis zu nehmen.
3. Einer der Alternativen zur Sanierung des Atlantis Erlebnisbades zuzustimmen.
  - a) Alternative 1 - Gesamtsanierung in 4 Bauabschnitten
  - b) Alternative 2 - Schließung des Bades und Eröffnung nach Generalsanierung
4. Bei Alternative 1 wird gleichzeitig der Beschluss für die Ausführung der Bauabschnitte 1 und 2 genehmigt.
5. Die Entwürfe zur Modernisierung des Atlantis Erlebnisbades zur Kenntnis zu nehmen (siehe Anlage 3).

#### Sachdarstellung:

Gerhard Semler

---

Genehmigt:  
BM 1.GM.OB.ZS/F

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:  
Eingang OB/G \_\_\_\_\_  
Versand an GR \_\_\_\_\_  
Niederschrift § \_\_\_\_\_  
Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen.....	4
2.	Beschlusslage.....	5
3.	Ausgangslage / Aktueller Stand.....	6
3.1.	Sofortmaßnahmen.....	6
3.2.	Bisheriges Sanierungskonzept.....	6
	Für ein Sanierungskonzept wurden folgende Rahmenbedingungen aufgestellt.....	6
4.	Weitere Vorgehensweise.....	7
4.1.	Sanierungskonzept Atlantis.....	7
4.1.1.	Alternative 1 - Gesamtsanierung in 4 Bauabschnitten.....	8
4.1.2.	Alternative 2 - Schließung des Bades und Eröffnung nach Generalsanierung durch Städte/Betreiber....	9
4.1.3.	Fazit der Alternativen 1 und 2.....	11
4.2.	Modernisierungsvorschläge.....	12

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Sofortmaßnahmen in der KW 38/2008
- Anlage 2: Sanierungskonzept Gesamtsanierung Atlantis Erlebnisbad („Grundsanierung“)
- Anlage 2.1: Baubeschreibung Gesamtsanierung
- Anlage 2.2: Planunterlagen der Fritz Planung GmbH vom 26.01.2009
- Anlage 2.3: Kostenberechnung Gesamtsanierung Atlantis Erlebnisbad
- Anlage 2.4: Maßnahmen im BA 1
- Anlage 2.5: Bruttogrundflächen und Wasserflächen im Atlantis Erlebnisbad
- Anlage 3: Ziel der Modernisierungsmaßnahmen
- Anlage 4: Grundsanierung

## 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

### Alternative 1 (Grundsanierung in 4 Bauabschnitten)

---

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

---

#### Finanzbedarf\*

Vermögenshaushalt/Finanzplanung		Verwaltungshaushalt einmalig	
Ausgaben	9.300.000 €	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten)	€
Einnahmen (Anteil NU)	2.830.000 €	Einnahmen	€
Zuschussbedarf	<b>6.470.000 €</b>	Zuschussbedarf	€

---

#### Mittelbereitstellung \*

HH-Stelle: 2.5640.9420.000 - 0103		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:	_____ €
<u>Vermögenshaushalt</u>			
Bedarf:	1.700.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:	_____ €
Verfügbar:	<u>1.500.000 €</u>		
Mehr-/Minderbedarf:	200.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:	_____ €
Deckung bei HH-Stelle:			
<u>Finanzplanung</u>			
Bedarf:	4.770.000 €		
Veranschlagt:	<u>3.850.000 €</u>		
Mehr-/Minderbedarf:	920.000 €		

Die Mittelbereitstellung stellt die Belastung der Stadt Ulm aus der Sanierung dar.

---

### Alternative 2 (Schließung mit Gesamtsanierung)

---

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

---

#### Finanzbedarf\*

Die Gesamtkosten reduzieren sich um insgesamt rd. 100.000 Euro (Anteil Stadt Ulm: rd. 69.600 Euro).

## 2. Beschlusslage

Am 16.07.2008 (GD 291/08) hat der Gemeinderat u.a. folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Verwaltung wurde ermächtigt, die nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm, mit der **Projektsteuerung** und die erforderlichen **Fachplaner** zu beauftragen.
2. Den **Sofortmaßnahmen** i.H.v. 600.000 Euro wurde zugestimmt.
3. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine **Konzeption für eine Sanierung des Atlantis** Erlebnisbades sowie eine Konzeption für einen künftigen Betrieb des Donaubades, der **Eislaufanlage** und des Erlebnisbades vorzubereiten.
4. Die Verwaltung wurde ermächtigt, den **Pacht- und Betreibervertrag** mit der **Freizeitanlagen Neu-Ulm Betriebsgesellschaft mbH (FZG)** vor dem Hintergrund rechtlicher **und steuerrechtlicher Anforderungen** anzupassen.
5. Dem Abschluss eines **Wärmelieferungsvertrages** zwischen der **Freizeitanlagen Betriebsgesellschaft mbH** und den Stadtwerken Ulm / Neu-Ulm GmbH wurde zugestimmt.
6. Der Wiederaufnahme und Instandsetzung der **Thermalwasserförderung** durch Reparatur **des Bohrloches** und Erneuerung der Förderpumpe wurde zugestimmt.

Am 11.12.2008 (GD 482/08) wurden vom Hauptausschuss die folgenden Eilentscheidungen OB vom 06.11.2008 einstimmig genehmigt:

1. Die Kosten für die Planung in 2008 i.H.v. 175.000 Euro wurden angepasst.
2. Die Kosten für die Instandsetzung der Thermalwasseraufbereitung i.H.v. 106.100 Euro wurden genehmigt.

### 3. Ausgangslage / Aktueller Stand

Die Verwaltung hat in den Gemeinde- bzw. Stadtratssitzungen vom 23.07.2008 bzw. vom 30.07.2008 ausführlich über den Zustand des Atlantis Freizeitbades zum Zeitpunkt des Heimfalls an die Städte berichtet (GD 291/08). Darüber hinaus haben Ortsbegehungen der Gremien beider Städte stattgefunden.

Um den angefallenen Sanierungsstau bewältigen zu können, wurde die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit einer externen Projektsteuerung durch die Fa. nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm, sowie mit Hilfe der Fachplaner der Fa. Fritz Planung GmbH, Bad Urach, den Sanierungsaufwand zu ermitteln und die Umsetzung einzelner Maßnahmen - gemessen an deren Dringlichkeit - zeitlich zu sortieren:

- Dringliche Sanierungsarbeiten wurden als **Sofortmaßnahme** definiert, beauftragt und umgesetzt (Zeithorizont 2008).
- Sanierungsarbeiten, die sinnvollerweise in einer Großmaßnahme ab 2009 umgesetzt werden, waren in ein **Sanierungskonzept** zusammenzufassen.

#### 3.1. Sofortmaßnahmen

Im Zuge der Ausarbeitung des Sanierungskonzeptes haben sich Mängel herausgestellt, die zum **Erhalt der Verkehrs- und Betriebssicherheit** sofort zu beseitigen waren. Hierfür wurden 600.000 Euro bereitgestellt (GD 291/08). Um in einer konzentrierten Aktion einen Großteil der Maßnahmen durchführen zu können, musste das Freizeitbad in der KW 38/2008 für eine Woche geschlossen werden.

#### Ergebnis der Sofortmaßnahmen:

Die Mängel sind infolge mangelnder / nicht durchgeführter Instandhaltung aufgetreten, die nunmehr von den Städten nachgeholt wurde. Das Bad kann im jetzigen Zustand bis zum Beginn der Sanierungsarbeiten in 2009 weiter betrieben werden. Gleichzeitig wurde sowohl die optische Attraktivität als auch in großen Teilen das vielfältige Angebot wiederhergestellt.

#### 3.2. Bisheriges Sanierungskonzept

Für ein Sanierungskonzept wurden folgende Rahmenbedingungen aufgestellt:

- a) In einer Grundsanierung wird das Bad im Bestand saniert. Dabei ist zu unterscheiden:
  - ➔ Sanierung in eigener Regie
  - ➔ Sanierung gemeinsam mit einem Betreiber.

Der Betreiber kann hier seine Vorstellungen in die künftige Gestaltung einfließen lassen. Soweit diese vom städtischen Vorschlag abweichen, soll er sie mitfinanzieren.

- b) In einer **Modernisierung** wird das Bad über den Bestand hinaus **verbessert**. Jegliche Modernisierung soll in Kooperation mit dem Betreiber erfolgen. Er kann somit seine Vorstellungen in die künftige Gestaltung einfließen lassen. Gleichzeitig soll er sich an den Kosten einer Modernisierung beteiligen.

Die Fa. Fritz Planung GmbH wurde mit den Leistungsphasen (LPH) 1-3 gem. HOAI für die Planungsleistungen Architektur, Sanitär, Heizung, Badewassertechnik, Elektrotechnik und Außenanlagen beauftragt.

Diese Leistungen wurden mit der Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung abgeschlossen und stellen die Grundlage für das Sanierungskonzept dar.

Die Grundsanierung (siehe Anlage 4) endet mit 9,2 Mio. € netto (KG 100 – 700) für die Badelandschaft, Eingangsbereich, Sauna, Cafe und Fitnessstudio.

Darin sind keine Grundrissänderungen berücksichtigt; es stellt den Wiederaufbau des Bestands dar.

In der Grundsanierung sind Instandhaltungsmaßnahmen von über ca. 2,2 Mio. € netto enthalten, die aufgrund der üblichen Abnutzung der Bauteile sowieso zum Austausch anstehen würden.

## 4. Weitere Vorgehensweise

### 4.1. Sanierungskonzept Atlantis

Um den Gremien einen Entscheidungsspielraum einzuräumen, wurden zwei Alternativen erarbeitet:

#### - Alternative 1 – Gesamtsanierung in 4 Bauabschnitten

Die Städte sanieren in mehreren Bauabschnitten; Großteils in Kooperation mit einem etwaigen neuen Betreiber. Weichen dessen Vorstellungen vom vorliegenden Sanierungskonzept ab, ist er finanziell zu beteiligen.

Das Freizeitbad wird nur zeitweise geschlossen.

#### - Alternative 2 - Schließung des Bades und Eröffnung nach Generalsanierung durch Städte/Betreiber

Das Bad kann ab Sommer 2009 komplett geschlossen und nach Abschluss der Betreibersuche in einem Zuge generalsaniert werden.

Das Gesamtsanierungskonzept der Alternativen wurde wie unter dem in Ziffer 3.2 dargestellten Rahmen erstellt. Es entspricht einer sog. Grundsanierung, welche keine grundlegenden baulichen Änderungen im Grundriss vorsieht. In dieser Grundsanierung werden die momentan bestehenden baulichen und technischen Mängel behoben, so dass das Bad in einem attraktiven Zustand - als sog. „Volksbad“ - betrieben werden kann.

#### 4.1.1. Alternative 1 – Gesamtsanierung in 4 Bauabschnitten

Die Grundsanierung kann in betreiberunabhängige (**Sanierung in eigener Regie**) und betreiberabhängige Maßnahmen (**Sanierung gemeinsam mit neuem Betreiber**) aufgeteilt werden.

Die betreiberunabhängigen Maßnahmen stellen die Mindestsanierung der Sicherheitseinrichtungen dar, d.h. es handelt sich um Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrs- und Betriebssicherheit.

Unter Beachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Anforderungen aus Gründen der Verkehrs- und Betriebssicherheit ergeben sich folgende mögliche Bauabschnitte:

Aufgrund der Bauzeitaufteilung erhöhen sich aus heutiger Sicht die Gesamtbaukosten insgesamt um rd. 100.000 Euro gegenüber der kalkulierten Grundsanierung (Anlage 4), da vermehrt mit Provisorien gearbeitet werden muss.

Bauabschnitt	Jahr	Betreiber		Maßnahmen	Baukosten Mio. Euro	Schließung	Erhöhung/ Reduzierung lfd. Betriebskosten Euro
		abhängig	unabhängig				
1	2009		X	Anlage 2.4	2,5	10 Wochen	+ 355.000
2	2010		X	Anlage 2.4	0,5	1 - 3 Wochen	0
3	2011	X	X	Anlage 2.1+4	5,8	ganzjährig	- 385.000
4	2013		X	Folldach	0,5		
<b>Gesamtbaukosten (netto inkl. Nebenkosten)</b>					<b>9,3</b>		<b>= - 30.000</b>

Aus Gründen des Brandschutzes muss der Beginn der Generalsanierung zwingend im Januar 2011 stattfinden.

In 2010 fallen deshalb keine Mehrkosten an, da eine planmäßige 3-wöchige Revisionsschließung im „Basis“-Wirtschafts-Plan der FZG bereits berücksichtigt ist.

Einnahmeausfälle in 2011 bei einer ganzjährigen Sanierung sind mit den Ersparnissen bei den Kosten gegenzurechnen. Bei einer langfristigen Vorbereitung müsste es gelingen, die Personal- und Betriebskosten für die Zeit der Sanierung zu minimieren.

**Die Auswirkungen eines erforderlichen Sozialplans bei entsprechenden Schließzeiten sowie Mehrkosten durch Baupreissteigerungen sind hierbei nicht berücksichtigt.**

Ein Ziel der Verwaltung war, den Anregungen und Bedürfnissen eines möglichen neuen Betreibers in der Sanierung genügend Platz einzuräumen. Geplant ist, dass nach einer möglichen Ausschreibung des Bades des möglichen künftigen Betreibers in dem 3. BA 2011 seine Ideen in die Sanierung einfließen können. Gewünschte Änderungen am vorliegenden Sanierungskonzept sind dann aber vom künftigen Betreiber selbst zu finanzieren.

Im Falle eines Eigenbetriebs durch die Städte / städt. Tochtergesellschaft obliegt es den Städten, ein Betreiberkonzept zu erstellen und ggf. Modernisierungsinvestitionen zu finanzieren.

#### 4.1.2. **Alternative 2 – Schließung des Bades und Eröffnung nach Generalsanierung durch Städte/Betreiber**

Die Erfahrungen des letzten Jahres haben ergeben, dass der Zustand des Bades, die regelmäßigen kurzfristigen Schließungen (unvorhergesehene Betriebsstörungen) und sanierungsbedingten Schließungen zu deutlichen Besucherrückgängen und damit zu ganz erheblichen Einnahmeausfällen führt. Es ist deshalb bereits ein dauerhafter Imageschaden für das Bad eingetreten. Dies hat den laufenden Zuschussbedarf weit über die Erwartungen erhöht. Damit stehen zunehmend die Dienstleistung für die Bürger und der Zuschuss für das Angebot zuzüglich der kurzfristigen Sanierungsmaßnahmen in einem Missverhältnis.

Deshalb ist sowohl aus finanziellen Gründen als auch aus Gründen der Qualität und der Attraktivität des Bades zu überlegen, das Bad zu schließen, einen Betreiber zu suchen, die Generalsanierung durchzuführen und erst dann wieder das „neue“ Atlantis zu eröffnen. Das Donaufreibad und die Eislaufanlage sollen saisonal geöffnet bleiben.

Bau- abschnitt	Jahr	Betreiber		Maßnahmen	Mio. Euro	Schließung	Erhöhung/ Reduzierung lfd. Betriebskosten Euro
		abhängig	unabhängig				
1	2009		X	General- sanierung	8,7	26 Wochen	
	2010		X			Ganzjährig	
	2011	X	X			Mind. 26 Wochen	
	2013		X	Foliendach	0,5		
<b>Gesamtbaukosten (netto inkl. Nebenkosten)</b>					<b>9,2</b>		<b>- 770.000</b>

Es ist davon auszugehen, dass das Bad dann für mindestens 2 Jahre geschlossen bleibt.

Gemäß einer Prognose der FZG vom 18.02.2009 würde sich der **Verlust 2009 bei einer Schließung des Atlantis ab dem 01.06.2009 auf rd. 0,4 Mio. Euro p.a. reduzieren.**

### 4.1.3. Fazit der Alternativen 1 und 2

	Alternative 1		Alternative 2
	„4 Bauabschnitte“		Schließung und komplette Sanierung
Dauer der Schließung	BA 1	10 Wochen	mind. 2 Jahre
	BA 2	1 - 4 Wochen	
	BA 3	52 Wochen	
	BA 4	ab 2013	
Vorteile für Städte	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Städte führen Sanierung in eigener Regie durch</li> <li>➤ Sanierung erfolgt betreiberabhängig und betreiberunabhängig</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Effiziente Sanierung in einem Block,</li> <li>➤ Parallel zur Schließung Suche nach einem Betreiber</li> <li>➤ das „neue“ Bad kann am</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bad kann durch geeignete Marketingmaßnahmen im "positiven" Bewusstsein der Bevölkerung gehalten werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Markt neu platziert werden,</li> <li>➤ Reduzierung der laufenden Betriebskosten während der Sanierung</li> </ul>
<b>Nachteile für Städte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ hoher Investitionsaufwand</li> <li>➤ sehr hohe lfd. Betriebskosten wg. wiederholter Revisionsschließungen</li> <li>➤ Sozialplan für Mitarbeiter ist zu erstellen</li> <li>➤ hohe Einnahmeausfälle durch mehrere Betriebsschließungen</li> <li>➤ Jährliche zusätzliche Kosten für Betriebssicherung</li> <li>➤ Mehrkosten durch Provisorien, Mehrfachausführungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Lange Schließzeit</li> <li>➤ Sozialplan für Mitarbeiter ist zu erstellen</li> <li>➤ lfd. Betriebskosten wg. Aufrechterhaltung des Nichtschwimmer-bereichs im Atlantis Erlebnisbad</li> </ul>
<b>Investitionsaufwand für Städte</b>	<b>9.300.000 Euro</b>  <b>in 2009 - 2013</b>	<b>9.200.000 Euro</b>  <b>in 2009 und 2010</b>
<b>Betriebskosten p.a.</b>	Einsparung - 30.000 Euro	- 770.000 Euro
<b>Zahlungen an die LBBW p.a.</b>	<b>1.176.000 Euro</b>	<b>1.176.000 Euro</b>

Hierin sind keine Kosten für einen evtl. Sozialplan für die Mitarbeiterschaft der FZG enthalten.

#### 4.2. Modernisierungsvorschläge

Die Planer haben im Rahmen der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes verschiedene Vorschläge eingebracht, die über eine Grundsanie rung hinausgehen. Diese Modernisierungsvorschläge sind als sog. „Bausteine“ in der Anlage 3 dargestellt. Sofern das Bad ausgeschrieben und an einen Betreiber vergeben wird, könnten die Bausteine als Modernisierungsvorschlag der Verwaltung an den Betreiber gerichtet werden.

Die Bausteine sind untereinander und von der Grundsanie rung unabhängig ausführbar.