



Sachbearbeitung	Bildung und Sport		
Datum	09.03.2011		
Geschäftszeichen	BS - Sei/Ha		
Vorberatung	Hauptausschuss	Sitzung am 24.03.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 24.03.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 114/11

Betreff: Erlebnisbad Ulm/Neu-Ulm
- Kostenfortschreibung der Grundsanie rung

Anlagen:

Antrag:

1. Der Kostenfortschreibung beim Vorhaben 7.42400001 "Generalsanie rung Atlantis Freizeitbad" i.H.v. 500.000 Euro auf 10.586.000 Euro zuzustimmen.
2. In einem Nachtragshaushaltsplan Mehrauszahlungen i.H.v. 500.000 Euro sowie Mehreinzahlungen i.H.v. 152.000 Euro beim Vorhaben 7.42400001 "Generalsanie rung Atlantis Freizeitbad" zu veranschlagen.
3. bis zum Erlass einer Nachtragssatzung überplanmäßige Auszahlungen i.H.v. 500.000 Euro beim Vorhaben 7.42400001 leisten zu dürfen.

Gerhard Semler

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1, BM 2, OB, ZS/F	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

Finanzbedarf*

Vermögenshaushalt/Finanzplanung		Verwaltungshaushalt [einmalig / laufend]	
Ausgaben	10.586.000 €	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten)	€
Einnahmen (Anteil Stadt NU)	3.220.000 €	Einnahmen	€
Zuschussbedarf (Anteil UL)	7.366.000 €	Zuschussbedarf	€

Mittelbereitstellung *
Vorhaben: 742400001 / 2.5640-0103

<u>Bereitgestellt bis 2010</u>		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:	_____ €
Bedarf:	6.112.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:	_____ €
Verfügbar:	6.112.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:	_____ €
Mehr-/Minderbedarf:	0 €		

<u>Bereitstellung 2011</u>			
Bedarf:	4.474.000 €		
Verfügbar*:	3.974.000 €		
Mehr-/Minderbedarf:	500.000 €		

***inklusive Kostenfortschreibung vom 28.10.2010 und 14.02.2011**
Der Zuschussbedarf stellt die Belastung der Stadt Ulm dar.

2. Ausgangslage

a) Sanierungsbeschluss Erlebnisbad Ulm / Neu-Ulm: Grundsanierung

Nach jahrelangem Rechtsstreit mit der Atlantis Freizeitpark GmbH erfolgte zum 17.12.2007 der Heimfall des Erlebnisbades Ulm / Neu-Ulm. Während der ersten Monate des Interimsbetriebs durch die FZG zeigten sich innerhalb kürzester Zeit gravierende Mängel in Bau und Technik. Erste Untersuchungen brachten zum Ergebnis, dass

- bereits während der Bauausführung Mängel zu beklagen waren
- die Sanierungsarbeiten der Brand- und Hochwasserschäden nicht sachgerecht umgesetzt wurden
- eine mangelnde Instandhaltung und Wartung der Betriebsteile festzustellen war.

Der Gemeinderat hat die Verwaltung daraufhin beauftragt, eine Sanierungskonzeption für das Erlebnisbad zu erstellen (vgl. GD 291/08).

Erste Konzeptentwürfe gingen von Kosten i. H. v. 12 - 14 Mio. Euro aus. Im weiteren Verfahren wurde jedoch entschieden eine reine Grundsanierung des Bades mit einem auf 9,3 Mio. Euro reduzierten Kostenrahmen durchzuführen (GD 127/09).

Klar war, dass nach Auswahl des künftigen Betreibers über die reine Grundsanierung hinaus, noch gewisse Investitionen in ergänzende Maßnahmen zur Unterstützung des betreiberspezifischen Konzeptes notwendig sein werden (s. 2b).

b) ergänzende Maßnahmen

Parallel zur Grundsanierung war zu überlegen, wie sich das Erlebnisbad unter dem neuen Betreiber wieder schnell am Markt etablieren kann. Hierzu wurden im Nachgang zur Vergabeentscheidung vom 26.07.2010 (GD 311/10) mit der heutigen Donaabad- Betriebsleitung Maßnahmen abgestimmt, die als **Ergänzung zum Sanierungskonzept** umgesetzt wurden. Dies betraf insbesondere die Bereiche Gastronomie, Umkleide, Kassensystem, Sauna und Technik. Die Kosten i. H. v. 550.000 Euro wurden zu 300.000 Euro aus den Instandhaltungsbudgets der Jahre 2011 - 2013 vorfinanziert (vgl. GD 478/10), so dass das Projektbudget um **250.000 Euro** fortzuschreiben war.

Zur **Beseitigung sog. besucherrelevanter Unzulänglichkeiten**, die im Echtbetrieb des Bades seit dem 01.01.2011 festgestellt wurden, hat die InterSPA Gesellschaft für Betrieb Wonnemar Donaabad ein Gesamtkonzept zur Attraktivierung des Erlebnisbades ausgearbeitet. Das Konzept, das neben Investitionen in Höhe von 500.000 Euro auch eine Anpassung des Tarifsystems vorsieht, wurde am Termin der politischen Arbeitsgruppe vom 01.02.2011 Fraktionsvertretern beider Städte vorgestellt. Demnach beteiligen sich die Städte mit **230.000 Euro** an den Investitionskosten. Der Beschluss zur Mittelbereitstellung erfolgte per Eilentscheidung OB vom 14.02.2011 (GD 113/11).

Somit wurden bisher insgesamt 480.000 Euro für ergänzende Maßnahmen bewilligt.

c) Thermalwasser

Die Thermalwasserförderung war in den letzten Jahren aufgrund diverser technischer Defekte nur eingeschränkt möglich. Da das Erlebnisbad zum 30.06.2009 sanierungsbedingt geschlossen wurde, gab es für 1,5 Jahre auch keinen Abnehmer für das Thermalwasser.

Zur dauerhaften Sicherung der Thermalwasserförderung wurden Mittel i.H.v. 100.000 Euro bereitbestellt um den gestiegenen Anforderungen an die Wasserqualität gerecht zu werden (vgl. GD 478/10). Hiervon wurde insbesondere der Einbau einer Desinfektionseinrichtung einschließlich der technischen Peripherie finanziert.

3. Kostenfortschreibung Grundsanierung Erlebnisbad

Am 01.07.2009 begann die Grundsanierung des Erlebnisbades auf der bis dahin ermittelten Kostenbasis 9,3 Mio. Euro. Ziel der Grundsanierung ist, das Freizeitbad vertragskonform in einem betriebsbereiten Zustand übergeben zu können.

Am 01.03.2010 fand die Submission des letzten Ausschreibungspakets statt. Aufgrund der damaligen guten Marktsituation konnte von einem guten Wettbewerb profitiert und ein Vergabegewinn erzielt werden. Zur Finanzierung von Mehrausgaben bei der Sanierungsmaßnahme Eislaufanlage (Vorhaben 742400002) wurden daraufhin 133.000 Euro auf das entsprechende Budget umgeschichtet (vgl. GD 122/10).

Während der Ausführung der Arbeiten wurden weitere Mängel entdeckt, die im Rahmen der ordentlichen Grundsanierung zu beheben waren. Um dem straffen Zeitplan bis zur

geplanten Eröffnung des Erlebnisbades (Dezember 2010) zu genügen, waren die notwendigen Maßnahmen kurzfristig zu ergreifen. Die notwendigen Beschlüsse wurden per Eilentscheidungen OB vom 28.10.2010 sowie vom 14.02.2011 gefasst (vgl. GD 478/10, GD 113/11). Die Kostenfortschreibungen beliefen sich auf 248.000 Euro sowie 91.000 Euro.

Gemäß aktueller Beschlusslage ergibt sich für die Grundsanie rung des Erlebnisbades folgende Kostenentwicklung:

Beschluss Sanierungskonzept:	9.300.000 Euro
Mittelumschichtung Eislaufanlage	- 133.000 Euro
Kostenfortschreibung 28.10.2010	248.000 Euro
<u>Kostenfortschreibung 14.02.2011</u>	<u>91.000 Euro</u>

Grundsanie rung bisher: 9.506.000 Euro

Derzeit werden noch die letzten Nacharbeiten der Grundsanie rung ausgeführt. Der größte Teil der Arbeiten ist abgeschlossen und eine gesicherte Aussage zur weiteren Kostenfortschreibung der Grundsanie rung ist nun möglich:

- Bauteile, die ursprünglich zum Erhalt vorgesehen waren, u. a. zahlreiche Versorgungsleitungen, Lüftungskanäle, Attikaabdeckungen, Außenanlagen, mussten nach Fortschritt der Bauarbeiten (Freilegen der Leitungen – bessere Einsehbar- und Zugänglichkeit) erneuert werden.
Ca. 220.000 Euro
- Beim planmäßigen Abbruch der Fliesen im Thermalbereich wurde festgestellt, dass die Abdichtung im Bereich des Einschwimmkanales nicht ausreichend und ein ständiger Wassereintritt in den Estrich erfolgt war. Der Estrich musste entfernt und aufgrund der Bauteilgeometrie eine verhältnismäßig aufwendige Abdichtung aufgebracht werden.
Ca. 60.000 Euro
- Erhöhter Aufwand bzw. Austausch von Bauteilen bei / nach der Wiederinbetriebnahme (ca. 1,5 Jahre außer Betrieb, z.B. Pumpen, Wärmetauscher, etc.)
Ca. 60.000 Euro
- Die betriebsnotwendigen Ausstattungen haben sich im Vergleich zum Sanierungskonzept erhöht (Begriff: "betriebsbereites Bad") u. a. Reinigungsgerät, Rettungsgerät, Erstausrüstung.
Ca. 40.000 Euro
- Umfangreichere Flickarbeiten an den Fliesen und Fugen in den Becken und Beckenumgängen, als im befüllten Zustand der Becken ersichtlich war (sehr hoher Zeitaufwand)
Ca. 25.000 Euro

Zudem ergaben sich widrige Umstände, die schlussendlich nicht durch das vorhandene Budget gedeckt werden können und zu Mehrkosten führen:

- aufgrund der außergewöhnlich schlechten Witterungsverhältnisse im November + Dezember 2010 musste bspw. die Außensauna eingehaust und beheizt werden

um rechtzeitig vor Übergabe des Pachtgegenstandes den Putz fertigstellen zu können.

Ca. 50.000 Euro

- Zusätzliche Gerüststandzeiten, insbesondere aufgrund der Witterung (Fassade Fitness konnte nicht fertig gestellt werden), aber auch wg. kurzfristig notwendig gewordener Anpassungen an der Ausführung (einige Mängel am Dach wurden erst nach dessen Öffnung ersichtlich).

Ca. 35.000 Euro

- Insolvenz des Abbruchunternehmers → Mehraufwand für die Restleistungen

Ca. 10.000 Euro

Zur Finanzierung der genannten Maßnahmen werden insgesamt Mittel i. H. v. 500.000 Euro benötigt, die sich auf die Städte wie folgt verteilen:

- Stadt Ulm 348.000 Euro
- Stadt Neu-Ulm 152.000 Euro

Die Gesamtkosten der Grundsanierung erhöhen sich hierdurch auf 10.006.000,- €

Zusammenfassung:

Im Zuge der Bauarbeiten ergaben sich Umstände, die eine Fortschreibung der Grundsanierungskosten notwendig machten. Dies sind zum einen Mängel, die zunächst nicht ersichtlich waren und erst nachträglich festgestellt wurden. Zum anderen ergaben sich Mehrkosten durch nicht beeinflussbare Faktoren (u.a. Witterung), für die infolge des ehrgeizigen Terminplans (Baderöffnung Dezember 2010) kurzfristige Lösungen gefunden werden mussten.

4. Zusammenfassung: Kosten der Gesamtsanierungsmaßnahme

Wie dargestellt setzen sich die Kosten des Vorhabens 742400001 Sanierung Atlantis Freizeitbad aus drei Teilprojekten zusammen:

Grundsanierung	10.006.000 Euro	(s. Punkt 3)
Ergänzende Maßnahmen	480.000 Euro	(s. Punkt 2b)
<u>Thermalwasser</u>	<u>100.000 Euro</u>	<u>(s. Punkt 2c)</u>

Finanzbedarf gesamt 10.586.000 Euro

Im Haushalt stehen derzeit für das Projekt 10.086.000,- € zur Verfügung. Die Verwaltung beantragt daher eine Kostenfortschreibung beim Vorhaben 7.42400001 um 500.000,- € auf 10.586.000,- €.

Im Sommer 2011 wird die interne Schlussabrechnung der Maßnahme stattfinden, der endgültige Kostenbedarf ermittelt und die Schlussabrechnung mit Neu-Ulm erfolgen.

