



Sachbearbeitung BS- Bildung und Sport

Datum 23.12.2011

Geschäftszeichen BS - Se/Ha

Beschlussorgan Gemeinderat

Sitzung am 24.01.2012 TOP

Behandlung öffentlich

GD 013/12

Betreff: Betrieb der Freizeitanlagen Ulm/Neu-Ulm
Vertragliche Regelungen der Städte GbR
a) Interimsbetrieb FZG 2007 - 2010
b) Betrieb durch InterSPA seit 2011

Anlagen: 3

Antrag:

Vom Bericht zustimmend Kenntnis zu nehmen.

Gerhard Semler

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

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Auswirkungen auf den Stellenplan:	Ja, im Rahmen der bisherigen Beschlusslage nein
--	--

1. Ausgangslage

Nach langem Rechtsstreit mit dem vormaligen Betreiber der Freizeitanlagen zeichnete sich in 2007 ein Ende der Verhandlungen ab. Da der Zeitraum nach der Rückübertragung der Anlagen an die Städte zu organisieren war, stimmten die Städte Ulm und Neu-Ulm am 21.03.2007 in gemeinsamer Sitzung dem Interimsbetrieb durch die FZG Atlantis Freizeitanlagen Neu-Ulm Betriebsgesellschaft mbH (**FZG**) zu (GD 101/07).

Ziel der Interimslösung war, den Betrieb so lange aufrecht zu erhalten, bis die Städte die wesentlichen Punkte zum künftigen Betrieb der Anlagen, zur internen Organisation sowie zu den notwendigen Sanierungsarbeiten klären konnten. Dabei hatte die FZG nicht nur die Freizeitanlagen von den Städten gepachtet, sondern im Zuge des Betriebsübergangs (§ 613a BGB) auch das gesamte **Personal vom Vorbetreiber übernommen**.

Der Interimsbetrieb war in einem Pachtvertrag zwischen der Betreibergesellschaft Donaufreibad-Eislaufanlage der Städte Ulm und Neu-Ulm GbR (Städte GbR) und der FZG geregelt. **Es war u.a. vereinbart, dass die Städte den der FZG aus dem Betrieb der Freizeitanlagen entstehenden Verlust ersetzen.**

Die Freizeitanlagen Ulm/Neu-Ulm wurden für rd. 3,5 Jahre durch die FZG geführt:

- Donaufreibad vom 14.06.2007 bis zum 22.12.2010
- Eislaufanlage vom 18.09.2007 bis zum 22.12.2010
- Erlebnisbad vom 17.12.2007 bis zum 29.12.2010

Seither sind die Freizeitanlagen an die **InterSPA Gesellschaft für Betrieb Wonnemar Donaubad Ulm/Neu-Ulm mbH** verpachtet, die nach vorangegangenem Ausschreibungsverfahren den Zuschlag erhalten hatte. Der Beschluss war in der gemeinsamen Sitzung der Städte vom 26.07.2010 (GD 311/10) gefasst worden.

2. Interimsbetrieb durch die FZG

2.1. Wirtschaftsjahr 2010 der FZG

Da die Sanierung des Erlebnisbades bis in den Dezember 2010 andauerte, konnten in diesem Jahr nur das Donaufreibad und die Eislaufanlage von der Öffentlichkeit genutzt werden. Für beide Anlagen ist festzuhalten, dass die Besucherzahlen nicht nur von beeinflussbaren Faktoren wie Eintrittspreisen, Sauberkeit, Angebot, etc. abhängen, sondern in erhöhtem Maße auch von der Witterung.

	Donaufreibad	Eislaufanlage
Betrieb von - bis	15.05. - 15.09.2010	01.01. - 31.03.2010 01.10. - 22.12.2010
Besucher	62.000	55.000
Umsatz (brutto)	140.000 Euro	140.000 Euro

Von den Städten waren als Verlustausgleich für 2010 ursprünglich 1.364.000 Euro bereit gestellt worden (vgl. GD 119/10). Grundlage war der Wirtschaftsplan 2010 der FZG vom 30.11.2009. Tatsächlich benötigt wurden in 2010 nur 1.170.000 Euro (einschließlich der Abschlusszahlungen für das Wirtschaftsjahr 2009 in 2010). Der offene Betrag reichte auch noch um die Abschlusszahlungen für 2010 i. H. v. 15.000 Euro zu begleichen, die in 2011 angefallen sind. Das positive Ergebnis lässt sich u.a. auf die Optimierung des Personaleinsatzes in Abstimmung mit dem Personalrat und die Nutzung der Kurzarbeit, aber auch einem hohen Kostenbewusstsein der Unternehmensleitung zurückführen.

<u>Verlustausgleichszahlungen der Städte an die FZG 2010, Ergebnis:</u>	
Mittelbereitstellung 2010	1.364.000 Euro
- benötigt 2010	1.185.000 Euro
Rest	179.000 Euro

2.2. Kosten des Interimsbetriebs

Zum Verlauf der Wirtschaftsjahre 2007 - 2009 wurde dem Gemeinderat bereits berichtet (GD 291/08, GD 124/09, GD 312/09, GD 119/10). **Wesentliche Merkmale des Interimsbetriebs** waren u.a.:

- der hohe Instandhaltungs- und Sanierungsstau an Freibad, Eislaufanlage und Erlebnisbad. Insbesondere im Erlebnisbad führte er zur starken Verminderung der Attraktivität und zwang zu einer zeitweisen Verringerung der Eintrittspreise. Sofortmaßnahmen i. H. v. 750.000 Euro mussten eingesetzt werden, um die Verkehrssicherheit wiederherzustellen, oder um notwendige und dringende Reparaturen durchzuführen (GD 462/07 und GD 291/08).
- die Notwendigkeit, das Erlebnisbad zum 01.07.2009 sanierungsbedingt zu schließen. Für das FZG-Personal, das nicht zum ordentlichen Betrieb des Freibades und der Eislaufanlage benötigt wurde, konnte eine Kurzarbeiterregelung vereinbart werden (GD 312/09).
- die schlechte Außenwirkung der Freizeitanlagen, die durch das häufige Sperren verschiedener Attraktionen aufgrund sicherheitstechnischer Mängel sowie der allgemein negativen optischen Wirkung entstanden war, und die nach Bekanntwerden des Schließungstermins des Erlebnisbades ihren Höhepunkt gefunden hatte.

- der hohe Fixkostenblock bestehend aus Energie-, Heizungs-, Wärme- und Personalkosten, der aufgrund o.g. Gründe stets unsicheren Ertragslage gegenüberstand.

Die Städte GbR war vertraglich zu einem Betreiberzuschuss/Verlustausgleich an die FZG verpflichtet. Der Interimsbetrieb hat den GbR-Haushalt wie folgt belastet :

Verlustausgleich / Betreiberzuschuss an die FZG

	2007	2008	2009	2010	2011	Summe
gesamt	195.000	1.440.000	2.397.000	1.170.000	15.000	5.217.000
davon Anteil Ulm 70%	135.701	1.002.096	1.668.072	814.203	10.439	3.630.510
davon Anteil Neu-Ulm 30%	59.300	437.904	728.928	355.797	4.562	1.586.490

Die Kosten mögen zunächst hoch erscheinen. Nach einem Vergleich mit den Kosten, die durch den Weiterbetrieb durch die Atlantis GmbH entstanden wären, relativiert sich das Bild jedoch wieder.

Im Zeitraum von 2007 bis 2011 hätte Atlantis fiktiv einen Betreiberzuschuss in Höhe von rd. 6,2 Mio. Euro erhalten. Die Besonderheit ist die darin enthaltene Zahlung an die LBBW in Höhe von rd. 1,176 Mio. Euro.

Im selben Zeitraum war ein Verlustausgleich an die FZG in Höhe von rd. 5,2 Mio. Euro erforderlich. Darüber hinaus leisten die Städte weiterhin die Zahlung an die LBBW, jedoch mit dem Unterschied, dass nunmehr diesen Zahlungen das Eigentum an der Anlage entgegen steht. Diese sind deshalb nicht mehr als Betreiberzuschuss zu werten sondern als Finanzierung für die im Eigentum der Städte befindliche Anlage.

Künftig wird dem neuen Betreiber InterSPA ein Instandhaltungsbudget zur Verfügung gestellt, das in den Jahren 2011 - 2013 200.000 Euro p.a. beträgt, in den Jahren 2014 ff 300.000 Euro p.a.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass trotz der finanziell belastenden Übergangsphase mit hohen Verlustzuweisungen jetzt ein Modell gefunden wurde, in dem die Städte mit der Zahlung an die LBBW Eigentum finanzieren und gleichzeitig der Betreiberzuschuss begrenzt und seitens der Städte beherrscht werden kann.

2.2.1. Fazit

Die FZG wurde als eine "Enkelgesellschaft" der Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH (NUWOG) für den Interimsbetrieb der Freizeitanlagen gegründet. Ein spezielles, auf den Betrieb der Freizeitanlagen ausgerichtetes Know-How war nicht vorhanden. Der Auftrag an die FZG lautete, den Betrieb der Freizeitanlagen aufrecht zu erhalten und so lange fortzuführen, bis die Städte eine dauerhafte Lösung gefunden haben.

Unter Berücksichtigung der widrigen Umstände rund um die Substanz der Freizeitanlagen hat die FZG bei einem vertretbaren Kostenaufwand ihre Aufgabe erfolgreich erfüllt.

3. Derzeitiger Betrieb durch die InterSPA Gesellschaft für Betrieb Wonnemar Donaabad Ulm/Neu-Ulm mbH (InterSPA)

Die InterSPA hat im Dezember 2010 den Betrieb der Freizeitanlagen einschließlich des Personals (gem. § 613a BGB) von der FZG übernommen. Gesellschafter sind

- die InterSPA Betriebsverwaltungsgesellschaft mbH mit 99% der Anteile
- die Städte GbR mit 1% Anteil.

Grundlage der Betriebsübernahme waren die in der gemeinsamen Sitzung der Städte vom 26.07.2010 beschlossenen Verträge (vgl. GD 310/10 + GD 311/10).

Entwicklung der Besucherzahlen 2011:

InterSPA stellt der GbR monatlich die Entwicklung der Besucherzahlen des Freibades, der Eislaufanlage und des Erlebnisbades zur Verfügung. Für 2011 ergibt sich folgendes Ergebnis:

	Donaufreibad	Eislaufanlage	Donauerlebnisbad
Zeitraum	Mai - Sept. 2011	Jan. - März sowie Okt. - Dez. 2011	Jan. - Dez. 2011
Besucher	62.000	60.300	Sauna: 55.600 Erlebnisbad: 316.300

Weitere Daten zum Verlauf des Geschäftsjahres 2011 liegen in **Anlage 1** bei. Die Daten wurden auch im Rahmen einer Pressekonferenz am 22.12.2011 veröffentlicht.

Eine von InterSPA erstellte Bekanntheitsgradanalyse wird als **Anlage 2** beigelegt.

Ausblick 2012:

Ein Überblick über die von der Donaabad-Betriebsleitung für 2012 geplanten Spezialangebote, Veranstaltungen und Investitionen liegt als **Anlage 3** bei.

4. Vertragsverhältnisse der Städte GbR

4.1. Pachtvertrag mit InterSPA

Gemäß dem in der gemeinsamen Sitzung der Städte gefassten Beschluss vom 26.07.2010 (vgl. GD 310/10 + GD 311/10) hat die Städte GbR den seinerzeit vorgestellten Pachtvertrag mit InterSPA abgeschlossen. Dieser war zwischenzeitlich zu ergänzen.

4.1.1. Übergabe der Freizeitanlagen: 1. Nachtrag zum Pachtvertrag

Da zum angestrebten Zeitpunkt nicht für alle Becken im Erlebnisbad die erforderlichen Wasserwerte nachgewiesen werden konnten, verzögerte sich der Übergabetermin des Erlebnisbades auf den 29.12.2010. Der geplante Eröffnungstermin des Erlebnisbades war dadurch erst zum 01.01.2011 möglich. Im Pachtvertrag mit InterSPA einschließlich seinen Anlagen wurde der 15.12.2010 als Stichtag genannt. Im ersten Nachtrag zum Pachtvertrag wurde die eingetretene Stichtagsproblematik zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich geklärt.

4.1.2. Sofortmaßnahmen Erlebnisbad: 2. Nachtrag zum Pachtvertrag

Am Termin der politischen Arbeitsgruppe vom 01.02.2011 hatte InterSPA ein Gesamtkonzept zur Attraktivierung des Erlebnisbades vorgestellt. Teil des Konzeptes waren Investitionen in den Pachtgegenstand, die von InterSPA und den Städten gemeinsam getragen werden:

- Kostenanteil Städte 230.000 Euro (netto)
- Kostenanteil InterSPA 270.000 Euro (netto)

Der Beschluss wurde durch die Eilentscheidung OB vom 14.02.2011 gefasst (GD 113/11). Die Regelungen des Beschlusses wurden im zweiten Nachtrag zum Pachtvertrag zwischen der Städte GbR und InterSPA vertraglich festgehalten.

Diese Maßnahmen werden derzeit noch abgearbeitet.

4.2. **Instandhaltungsbudget**

Die Städte stellen jährlich ein Instandhaltungsbudget zur Verfügung, das von InterSPA für erbrachte Instandhaltungsleistungen abgerufen werden kann. Das Budget beträgt 2011 - 2013 je 200.000 Euro p.a. und ab 2014 ff je 300.000 Euro p.a. (vgl. GD 478/10). Grundlage für den Abruf von Mitteln ist ein Instandhaltungsplan, der im November des Vorjahres von InterSPA eingereicht, abgestimmt und nach einer gemeinsamen Begehung mit den Städten beschlossen wird. Da die Freizeitanlagen erst Ende Dezember 2010 an InterSPA übergeben worden sind, gab es für 2011 keinen abgestimmten Instandhaltungsplan. Die notwendigen Arbeiten an den weitgehend sanierten Freizeitanlagen wurden daher in "formloser" Abstimmung mit den Städten bzw. mit den von diesen beauftragten Projektsteuerern der nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm, vorgenommen. Insbesondere wurden die relevanten Wartungsverträge abgeschlossen.

Gleichwohl wurden in 2011 keine Mittel aus dem Instandhaltungsbudget abgerufen, so dass diese ins Folgejahr übertragen werden und zusätzlich zum Budget 2012 zur Verfügung stehen.

Der Instandhaltungsplan für 2012 wurde von InterSPA fristgerecht eingereicht und mit den Städten abgestimmt. Er sieht Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Volumen i. H. v. 293.400 Euro vor. Im Wesentlichen umfasst der Plan die notwendigen Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten an der Lüftungs-, der Badewasser- und der sonstigen Technik sowie notwendige bauliche Maßnahmen an Becken und Umläufen.

4.3. **Thermalwasserlieferung**

Die Thermalwasserlieferung an InterSPA wurde in einem eigenen Liefervertrag geregelt und dem Pachtvertrag als Anlage 6 beigelegt. Als Entgelt wurden 100.000 Euro p.a. vereinbart.

Aufgrund der seinerzeit absehbaren Übergabe der Freizeitanlagen an InterSPA wurden im Herbst 2010 auch die Vorbereitungen zur Wiederaufnahme der Thermalwasserlieferung getroffen. So war bspw. die Frequenzregelung der Pumpe, auch vor dem Hintergrund der neuen Technik im Erlebnisbad, neu einzustellen.

Umso ungünstiger gestaltete sich der Ausfall der Thermalwasserpumpe im November 2010, die zügig ersetzt werden konnte (vgl. GD 113/11). Die Thermalwasserförderung konnte aufgrund der langen Stillstandzeit und dem dadurch notwendigen Freipumpen der Leitungen erst Ende Februar 2011 wieder aufgenommen werden. Lieferung und Abnahme des Thermalwassers laufen seither wie geplant.

4.4. Mietvertrag mit dem Fitnessstudio

Bis zum Ende des Interimsbetriebes mit der FZG hatte der Mietvertrag stets zwischen dem Betreiber der Freizeitanlagen (seinerzeit FZG) und dem Fitnessstudiobetreiber bestanden. Im Zuge der Übergabe des Pachtgegenstandes an InterSPA wurde das Vertragsverhältnis neu strukturiert:

- Das Vertragsverhältnis besteht nun zwischen den Städten (= Eigentümer) und dem Fitnessstudio
- InterSPA (= Betreiber) nimmt jedoch die Rechte und Pflichten der Städte aus dem Vertragsverhältnis wahr.

Die wesentlichen inhaltlichen Regelungen wie Mietzins, Mietdauer, etc. musste beibehalten werden. Durch die jetzige Konstellation wurde die Position der Städte GbR aber wesentlich gestärkt, ohne dass dabei der notwendige Kontakt zwischen den einzelnen Betreibern gestört wird.

4.5. Weitere Mietverhältnisse

Nachdem die FZG den Betrieb der Freizeitanlagen abgegeben hatte, wurde die Städte GbR Vertragspartnerin des **Tauchsport Aquarius Dive In** (gelegen im Eingangsbereich zum ehemaligen Umkleidegebäude des Donaufreibades). Da der Pachtgegenstand von InterSPA östlich des Illerkanals hinter dem Kleinkinderbereich endet, war der Vertrag nicht von InterSPA zu übernehmen (im Ggs. bspw. zum Schlittschuhverleih).

Des Weiteren wurde ein **Mietvertrag** mit der **Donauklinik Neu-Ulm** über die sich im Eigentum der Städte GbR befindenden **Parkflächen** an der **Adenauer Brücke** abgeschlossen. Hintergrund ist der vorübergehende, baubedingte Parkplatz-Engpass an der Donauklinik, der hierdurch kompensiert wird. Der Vertrag ist befristet bis zum 30.06.2012.

4.6. Darstellung der Städte GbR im Ergebnishaushalt der Stadt Ulm

Der Haushalt der Städte GbR wurde bis Ende 2010 im kameralen Haushalt der Stadt Ulm im UA 5640 dargestellt. Seit der Umstellung auf das doppische System 2011 spiegelt er sich in der Produktgruppe 4240-610 "Eislaufanlage/Donauerlebnisbad/Donaufreibad" wieder.

Im Folgenden wird die bisherige Darstellung des Städte GbR-"Haushalts" beibehalten, um so eine bessere Verständlichkeit sowohl für die Ulmer, als auch für die Neu-Ulmer Räte zu ermöglichen.

Ergebnishaushalt

Kostenart	Gegenstand	Ansatz 2011 inkl. Nachtrag	Stand Dez. 2011
		Kostenstelle 610464 Eislaufanlage 610465 Erlebnisbad 610466 Freibad	
Erträge			
33210000	Thermalwasserlieferung	110.000	1) 84.000
34110010	fixe Pachtzahlungen / Mietzahlungen	150.000	2) 160.000
34610030	Ersatz von Sachausgaben	82.000	3) 75.000
36510000	Erfolgsbeteiligung Betreiber	170.000	4) 170.000
Summe		512.000	489.000
Aufwendungen			
42110020	Unterhaltung der Gebäude	137.000	5) 90.000
42490000	sonstige Gebäudebewirtschaftung	52.000	6) 50.000
42710010	Sonstige Betriebsausgaben	80.000	7) 115.000
44430000	Versicherungen	30.000	8) 25.000
43170000	Instandhaltungsbudget	200.000	9) 0
43170000	Investitionskosten LBBW	1.176.000	10) 1.176.000
Summe		1.675.000	1.456.000
Zuschuss		1.163.000	967.000
Zuschussveränderung:		-196.000	

- 1) Beginn der Thermalwasserlieferung erst ab März 2011
- 2) Fixe Pachtzahlungen InterSPA + Miete Tauchshop + Miete Parkplatz Adenauer Brücke
- 3) Kostenersatz des Betreibers für Grundsteuer + Versicherungen (Pos. Gebäudebewirtschaftung + Versicherung = 50.000 € + 25.000 € = 75.000 €)
- 4) Umsatzabhängige Pacht
- 5) Kosten für den Betrieb der Thermalwasserlieferung (einschließlich dem Pumpentausch) sowie den Unterhalt des Hochwasserschutzes
- 6) Tatsächliche Kosten für Gebäudeversicherung + Grundsteuer
- 7) Laufende Kosten, insbesondere Beraterleistungen sowie der Kostenersatz aufgrund der verspäteten Übergabe des Pachtgegenstandes an InterSPA
- 8) Tatsächliche Versicherungskosten
- 9) Bisher wurden noch keine Mittel aus dem Instandhaltungsbudget 2011 abgerufen. Instandhaltungsleistungen sind jedoch erbracht worden. -> Übertrag in 2012
- 10) Zahlungen "Altfinanzierung" an die LBBW (noch bis zum 01.10.2028)

Anmerkung:

Die Finanzierung der Abschlusszahlungen an die FZG erfolgte über einen Haushaltsrest aus 2010, der in der obigen Darstellung nicht aufgeführt ist.

5. Geschäftsjahr 2012 der Städte GbR

Wie dargestellt waren in 2011 trotz Betriebes der Freizeitanlagen noch zahlreiche Punkte abzarbeiten. Ab dem Jahr 2012 soll der Regelbetrieb etabliert werden.

5.1. Bauliche und technische Betreuung der Freizeitanlagen

Den Städten werden im Pachtvertrag weitreichende Prüf- und Kontrollmöglichkeiten eingeräumt. Da es sich bei den Freizeitanlagen um baulich und technisch hoch komplexe Anlagen handelt, ist ein besonderes Know-How gefragt.

Die Städte suchen daher in einem geeigneten Ausschreibungsverfahren einen fachkundigen externen Partner, der mit dem baulichen und technischen Vertragscontrolling beauftragt wird. Zu den wesentlichen Aufgaben werden die regelmäßigen Begehungen der Freizeitanlagen, die Prüfung des Instandhaltungsplanes sowie die Überwachung, ob der Betreiber seinen Instandhaltungsverpflichtungen nachkommt, gehören.

Die Vergabeentscheidung wird voraussichtlich im II. Quartal 2012 erfolgen.

5.2. Thermalwasserförderung und Hochwasserschutz

Die Verantwortung für die Thermalwasserförderung und den Hochwasserschutz liegt nach wie vor bei den Städten. Die Betreuung beider Anlagen erfolgt über den FB 4 Stadtentwässerung/Wasserbau der Stadt Neu-Ulm.

Bereits in der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass bei der Thermalwasserförderung unverhoffter Aufwand entstehen kann. Es werden daher regelmäßige Untersuchungen vorgenommen um einen dauerhaften Betrieb sicherzustellen. Es wird insbesondere untersucht, wie der in 2007 entdeckte Schaden, der zu einem langen Ausfall der Pumpe geführt hatte, künftig vermieden werden kann.

Sobald sich eine Handlungsnotwendigkeit ergeben sollte, wird die Verwaltung berichten und evtl. notwendige Anträge einbringen.

5.3. Einfluss des Gemeinderats

Die Freizeitanlagen der Städte Ulm und Neu-Ulm stehen in direkter Konkurrenz zu vergleichbaren Einrichtungen in anderen Städten. Da der Markt insbesondere in der Bäderlandschaft einem laufenden Wandel unterliegt, werden in regelmäßigen Abständen auch in den Freizeitanlagen Modernisierungen notwendig sein. Ziel ist, den Gemeinderat die Möglichkeit einzuräumen, sich fortan in den weiteren Gestaltungsprozess einzubringen.