



Sachbearbeitung BS- Bildung und Sport  
Datum 05.05.2014  
Geschäftszeichen BS - Se/Ra  
Beschlussorgan Gemeinderat Sitzung am 05.06.2014 TOP  
Behandlung öffentlich GD 185/14

---

Betreff: Wonnemar Donaubad Ulm/Neu-Ulm  
- Modernisierung -

Anlagen: Besucherentwicklung 2011 - April 2014

### Antrag:

1. Vom Bericht Kenntnis zu nehmen.
2. Der Modernisierung des Wonnemar Donaubades gem. den vorgelegten Unterlagen:
  - 2.1. zum Neubau eines Rutschenturms mit Landegebäude für Endausbaustufe und zugehörige Technikkosten i.H.v. bis zu 1.740.000 Euro netto (brutto 2.070.600 Euro, Anteil Ulm 1.218.000 Euro netto)
  - 2.2. zur Errichtung einer sog. Doppelracer-Rutsche mit Kosten i.H.v. bis zu 600.000 Euro netto (brutto 714.000 Euro, Anteil Ulm 420.000 Euro netto),
  - 2.3. zur Erweiterung der Black-Hole-Rutsche um einen Trichter und zur Errichtung einer sog. Sloop-Rutsche mit Gesamtkosten i.H.v. bis zu 400.000 Euro netto (brutto 476.000 Euro, Anteil Ulm 280.000 Euro netto),
  - 2.4. Ausstattung für die Rutschenanlage i.H.v. 85.000 Euro netto (brutto 101.200 Euro, Anteil Ulm 59.500 Euro netto),
  - 2.5. Nebenkosten für die Rutschenplanung i.H.v. bis zu 365.000 Euro netto (brutto 434.400 Euro, Anteil Ulm 255.500 Euro netto),
  - 2.6. zum Ausbau des Thermalwasserbereichs (Umbau Bestandthermalbad mit Anbau) mit Kosten i.H.v. bis zu 2.248.000 Euro netto (brutto 2.675.100 Euro, Anteil Ulm 1.573.600 Euro netto),zuzustimmen.
3. Dem 4. Nachtrag zum Pachtvertrag zwischen der Betreibergesellschaft Donaufreibad und Eislaufenanlage der Städte Ulm und Neu-Ulm GbR und der InterSPA Gesellschaft für Betrieb Wonnemar Donaubad Ulm/Neu-Ulm zuzustimmen.

---

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

4. Der Beauftragung von nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm über die bauliche und technische Betreuung der Leistungsphasen Projektvorbereitung und Planung sowie des Controllings aller Maßnahmen des Modernisierungsvorhabens i.H.v. bis zu 168.000 Euro netto (brutto 199.920 Euro, Anteil Ulm 117.600 Euro netto) zuzustimmen.
5. Die Firma InterSPA mit den weiteren Detailplanungen zu beauftragen. Sollten die Maßnahmen nach Durchführung der Planung bis zur Ausschreibung nicht realisiert werden, erhält die Firma InterSPA eine Aufwandsentschädigung für die Planungsleistung von max. 150.000 Euro netto (brutto 178.500 Euro, Anteil Ulm 105.000 Euro netto).

Gerhard Semler

## Sachdarstellung:

### 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
<b>PRC:</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag:</b>			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	1.631.400 €
Auszahlungen	€	Ordentlicher Aufwand	5.438.000 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	€	Nettoressourcenbedarf	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2014</u>		2014	
Auszahlungen (Bedarf):	€	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC</b>	2.150.000 €
Verfügbar:	€		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	€	<b>fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei: <b>PRC</b>	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€	2015 ff.	3.288.000 €
<u>2. Finanzplanung 2015 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

## Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen .....	2
2.	Für den schnellen Leser .....	4
3.	Ausgangslage .....	6
3.1	Einleitung .....	6
3.2	Vertragliche Situation .....	6
3.3	Angebots- und Besucherentwicklung .....	6
4.	Modernisierungsvorschläge .....	7
4.1	Vertragliche Grundlage .....	8
4.2	Modernisierungsvorschlag Rutschen .....	8
4.3	Modernisierungsvorschlag Thermalwasserbereich .....	9
4.4	Realisierung der Modernisierungsmaßnahmen .....	10
4.5	Bauliche und technische Betreuung .....	11
4.6	Wirtschaftliche Entwicklung InterSPA seit 2011 und die Prognose für die wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Betrieb Wonnemar Donaubad Ulm/Neu-Ulm mbH nach der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen .....	12
4.7	Prognose zu den wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Ulm .....	12
4.8	Nachtrag zum Pachtvertrag .....	13

## 2. Für den schnellen Leser

- 1) Das Erlebnisbad der Städte Ulm und Neu-Ulm wurde 1998 als das damals größte Freizeitbad in Süddeutschland eröffnet. Bis zur Sanierung des Bades nach dem Heimfall im Jahre 2009 wurden keine nennenswerten Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Gleichwohl hat sich seither die Bäderlandschaft qualitativ und quantitativ weiterentwickelt, so dass zwischenzeitlich ein verschärfter Konkurrenzkampf um das Kundenpotential herrscht.
- 2) Im Rahmen der Sanierung des Erlebnisbades wurde der Saunabereich in Zusammenarbeit mit der InterSPA Gesellschaft für Betrieb Wonnemar Donaabad Ulm/Neu-Ulm mbH als neue Pächterin komplett erneuert und mit Hilfe sog. Sofortmaßnahmen zusätzlich attraktiviert (siehe GD113/11). Der Erfolg der Maßnahmen lässt sich an der guten Entwicklung der Besucherzahlen erkennen (s. Anlage 1).
- 3) Die Badelandschaft wurde im Bestand saniert, d.h. es wurden keine Modernisierungen vorgenommen. Im Rahmen der Sofortmaßnahmen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit wurden einzelne Verbesserungen vorgenommen, allerdings keine wesentlichen Neuerungen geschaffen (siehe GD113/11). Die Badelandschaft entspricht im Angebot noch dem Stand von 1998.
- 4) Die InterSPA-Gruppe hat am Termin der sog. politischen Kommission "Donaabad" vom 26.06.2013 und 30.04.2014 alternative Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Rutschen- und der Thermalwasserlandschaft vorgestellt.

- a) Im Bereich der **Rutschen** soll ein Rutschenturm mit einer sog. Doppel-Racer-Rutsche entstehen. Eine weitere Rutsche (Sloop) und eine Erweiterung der bestehenden Rutsche soll vor allem zu einer Steigerung der Besucherzahlen bei Kindern und Jugendlichen führen.

**Kosten: 3.190.000 Euro netto (brutto 3.796.200 Euro, Anteil Ulm 2.233.000 Euro netto)**

- b) Der Thermalbereich bedarf einer Modernisierung, um das geförderte Thermalwasser optimal vermarkten zu können und um dem demografischen Wandel und den damit verbundenen Bedürfnissen Rechnung zu tragen, indem vermehrt Angebote für gesundheitsbewusste, zunehmend ältere Bürger/-innen geschaffen werden. Darüber hinaus sollen auch Angebote im Bereich der medizinischen Behandlungen gemacht werden. Es soll ein eigenständiger Thermenbereich geschaffen werden. Dabei soll ein entsprechendes optisches und akustisches Ambiente sowie die Inszenierung verschiedener Aktivitäten im und mit Wasser sowie differenzierte Ruhe- und Aufenthaltsflächen geschaffen werden. Dabei wird ein Dampfraum, eine Soleinhalation, ein Kneipp-Parcour sowie ein Thalassobecken eingerichtet.

**Kosten: 2.248.000 Euro netto (brutto 2.675.100 Euro netto, Anteil Ulm 1.573.600 Euro netto)**

- 5) Die Planung der Maßnahmen erfolgt unentgeltlich durch InterSPA. In einem gesonderten Planungsvertrag werden die Rechte und Pflichten geregelt. Sofern sich die Städte nach Durchführung der Planung bis zur Ausschreibung gegen die Durchführung der

Attraktivierungsmaßnahmen entscheiden, steht InterSPA für die bis dahin durchgeführten Planungsleistungen eine pauschale Aufwandsentschädigung zu. Diese pauschale Aufwandsentschädigung wird mit 150.000 Euro netto angesetzt, ohne Rücksicht darauf, welche tatsächlichen Aufwände entstanden sind.

Eine Staffelung der Aufwandsentschädigung bei Überschreitung der Planungskosten wird ebenso in dem gesonderten Planungsvertrag geregelt.

	Kosten	Übernahme durch
Architektur, Planung, Bauleitung <b>Rutschen</b>	365.000 €	InterSPA
Architektur, Planung, Bauleitung <b>Therme</b>	267.000 €	InterSPA
<b>Aufwandsentschädigung</b> InterSPA	max. 150.000 €	Städte Ulm / Neu-Ulm

- 6) Die Bauarbeiten werden komplett im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung durch die Städte-GbR vergeben. Dadurch investiert der Verpächter und Eigentümer (Städte Ulm und Neu-Ulm) in sein Eigentum und kann auf der Grundlage der Investitionen den Pachtzins erhöhen.  
Die Städte-GbR ist Bauherr aller Maßnahmen auf Grundlage der von InterSPA erstellten Planung.
- 7) Aufgrund der Höhe der Investitionen der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen ist ein Nachtrag zum bestehenden Pacht- und Betreibervertrag mit InterSPA erforderlich. Im 4. Nachtrag zum Pacht- und Betreibervertrag werden u.a. die Regelungen zur Änderung des Pachtzinses und der Pachtdauer angepasst.

<b>Pachterhöhung fix</b> (nach Modernisierung)	+ 50.000 € p.a. auf insg. 200.000 €	InterSPA
<b>Pachterhöhung variabel</b> (nach Modernisierung)	+ 1,5 %-Punkte auf insg. 5% des Jahresumsatzes	InterSPA
<b>Pachtdauer</b>	Vertragsverlängerung um vier Jahre bis 31.12.2020	Inter SPA und die Städte

- 8) Für die bauliche und technische Betreuung der Städte Ulm und Neu-Ulm, speziell für die Projektvorbereitung und Planung, soll die nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm beauftragt werden. Diese hat bereits die durchgeführte Sanierung betreut und gewährleistet daher in Punkto Sicherheit und Transparenz eine nachhaltige Entlastung der Bauherren.
- 9) Der InterSPA-Gruppe kann bis dato vertragstreues Handeln insbesondere in den Bereichen der Zahlungs- sowie der Instandhaltungsverpflichtungen bescheinigt werden.
- 10) Bauzeit: Frühjahr/Herbst 2015  
Baufertigstellung: voraussichtlich Dezember 2015

### **3. Ausgangslage**

#### **3.1. Einleitung**

Das Erlebnisbad Ulm/Neu-Ulm wurde 1998 als das größte und modernste Erlebnisbad in Süddeutschland eröffnet. Die Kombination aus Erlebnis (Rutschen und Wellenbecken) und Erholung (Thermalwasser und Saunabereich) war seinerzeit konkurrenzlos. Auch (an-)getrieben vom anfangs sehr großen Erfolg des Ulmer/Neu-Ulmer Erlebnisbades wurden die umliegenden Bäder in der Region modernisiert bzw. neue Bäder eröffnet.

Zwischenzeitlich zeigt sich, dass zahlreiche weitere Wellness- und Freizeitanlagen um das Gästepotential in der Region des Einzugsbereichs des Donaubades Wonnemar Ulm/Neu-Ulm konkurrieren, z.B. Bad Blau, Bad Wörishofen, Jordanbad Biberach, Schwabentherme Aulendorf, Nautilla Illertissen, CamboMare Kempten.

Das in 2010 grundsanierte Erlebnisbad Ulm / Neu-Ulm wurde zum 01.01.2011 wiedereröffnet. Eine Zielvorgabe sowohl der Städte, als auch des Betreibers war, dass sich das Bad wieder schnell am Markt etabliert. Daher wurden zusammen mit InterSPA sog. Sofortmaßnahmen geplant und umgesetzt, durch die die Kundenzufriedenheit erhöht und auf den angewachsenen Konkurrenzdruck reagiert wurde. Die Städte stellten hierfür 230.000 Euro (netto), InterSPA 270.000 Euro (netto) zur Verfügung (GD 113/11). Die Mittel wurden in Attraktivierungsmaßnahmen im Saunabereich sowie im Erlebnisbadbereich investiert.

Die Schlussrechnung zur (Grund-) Sanierung des Erlebnisbades einschließlich der genannten Sofortmaßnahmen betrug rd. 10,7 Mio. Euro (GD 014/12).

#### **3.2. Vertragliche Situation**

Die im Rahmen der Betriebsübergabe mit der InterSPA Gesellschaft für Betrieb Wonnemar Donaabad Ulm / Neu-Ulm mbH geschlossenen Verträge wurden bislang alle termingerecht erfüllt, u.a.:

- Zahlungsverpflichtungen (insbesondere Pacht, Thermalwasser, Sicherheitsleistungen)
- Nachweis des geforderten Versicherungsschutzes
- Instandhaltungsverpflichtung und Verkehrssicherung (regelmäßige Kontrolle durch die Städte)
- Eintritt in die bestehenden Pachtverträge mit dem Schlittschuhverleih sowie dem Fitnessstudio
- Bereitstellung der Schwimmflächen für den Schulsport sowie der Eisflächen für den Vereinssport
- Effizientes und motiviertes Mitwirken im Hochwasserfall 2013
- Fachmännische Umsetzung der Sofortmaßnahmen zur Kundenzufriedenheit

#### **3.3. Angebots- und Besucherentwicklung seit 2011 (siehe Anlage 1)**

Neben der Umsetzung der Sofortmaßnahmen zur Kundenzufriedenheit hat InterSPA in den Freizeitanlagen Ulm / Neu-Ulm auch sukzessive ein umfangreiches Event- Angebot etabliert, bspw.:

- Lange Saunanächte mit durchschnittlich 350 Besuchern

- Regelmäßige Salsa- Partys im neu errichteten Loungebereich mit durchschnittlich 300 Besuchern
- Seit 2011 finden im Freibad Aktionen statt
- Wöchentlich finden durchschnittlich 10 Kindergeburtstage im Erlebnisbad statt

Der Saunabereich wurde im Gegensatz zur Wasserlandschaft im Zuge der Sanierung komplett erneuert und gemeinsam mit InterSPA in 2011 / 2012 zusätzlich attraktiviert (Sofortmaßnahmen Kundenzufriedenheit). Der Erfolg der Modernisierung lässt sich aus der Entwicklung der **Sauna- Besucherzahlen** erkennen.

Jahr	Besucher Sauna gesamt	Veränderung zum Vorjahr (Jan. - Dez.)	Veränderung zu 2011 (Jan. - Dez.)
2011	71.852	---	---
2012	103.118	+ 31.266 (+43,5%)	+ 31.266 (+43,5%)
2013	103.853	+735 (+0,7%)	+ 31.001 (+44,5%)

Die vergleichsweise schwache Steigerung im Jahr 2013 war durch eine hochwasserbedingte Schließzeit sowie durch die sehr warmen Sommermonate im Jahr 2013 bedingt.

#### Zusammenfassung Ausgangslage

- Die Städte Ulm und Neu-Ulm haben im Zuge der Grundsanierung des Erlebnisbades auf eine Modernisierung in der Badelandschaft verzichtet; das Angebot entspricht nach wie vor dem von 1998.
- Seit 1998 wurden nicht nur neue Bäder in der Region errichtet, sie besitzen oftmals auch ein moderneres Angebot in ihren Wasserlandschaften. Der Konkurrenzdruck ist mit dem von 1998 nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ nicht mehr zu vergleichen.
- InterSPA ist bislang seinen vertraglichen Verpflichtungen fristgerecht nachgekommen.
- Die Besucherzahlen entwickeln sich positiv.

#### 4. Modernisierungsvorschläge InterSPA

Am Termin der sog. politischen Kommission "Donaubad" vom 26.06.2013 und vom 30.04.2014 hat die InterSPA Gruppe verschiedene Vorschläge zur Modernisierung des Rutschen- und Thermalwasserbereichs unterbreitet.

Zu entscheiden ist nun, ob die von der Verwaltung empfohlenen Maßnahmen umgesetzt werden sollen.

Die Verwaltung befürwortet die Modernisierung der beiden Bereiche grundsätzlich, da sie die wesentlichen Bestandteile eines Ulmer / Neu-Ulmer Volksbades sind (Stichwort: Erlebnis und Gesundheit).

Die ab Ziff. 4.2 vorgestellten Maßnahmen wurden hinsichtlich baulicher und technischer Machbarkeit sowie der Kosten von der nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm geprüft, die bereits bei der Sanierung des Erlebnisbades mit der Projektsteuerung beauftragt war.

#### 4.1. Vertragliche Grundlage

Präambel des Pachtvertrags mit InterSPA:

*Der Verpächter möchte durch Abschluss dieses Pachtvertrags sicherstellen, dass das Erlebnisbad Ulm/Neu-Ulm nebst der Freizeitanlagen Donaufreibad und Eislaufbahn einschließlich Nebenanlagen als jederzeit attraktives und für weite Bevölkerungskreise nutzbares Erlebnis- und Freizeitbad dauerhaft und nachhaltig vom Pächter im eigenen Namen und auf eigene Rechnung betrieben wird.*

Die InterSPA hat an die Städte gemäß § 6 Abs. 1 des Pachtvertrags eine feste Pacht pro Kalenderjahr in Höhe von 150.000 Euro sowie eine umsatzabhängige Pacht in Höhe von 3,5 v. H. der Umsatzerlöse des Pachtgegenstands für ein Kalenderjahr jeweils zzgl. Umsatzsteuer zu entrichten. Im Pachtvertrag ist u.a. die Instandhaltung und Instandsetzung sowie bauliche Veränderungen des Pachtgegenstands sowie die Instandhaltung geregelt. Danach gewähren die Städte der InterSPA ein zweckgebundenes Budget für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von maximal 300.000 Euro netto p.a., beginnend mit dem Jahr 2014. Im Pachtvertrag steht es InterSPA frei, über die vertraglich geschuldeten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinausgehend auf eigene Kosten Maßnahmen zur Modernisierung und Erhöhung der Attraktivität des Pachtgegenstands vorzunehmen.

Wünscht InterSPA eine Kostenbeteiligung durch die Städte, hat InterSPA den Städten ihre Vorstellung mit prüffähigen Unterlagen vorzulegen; ein Anspruch auf Kostenbeteiligung der Städte besteht nicht.

Das Erlebnisbad steht zu 100% im Eigentum der Städte. Der lange Rechtsstreit mit der Atlantis GmbH hatte auch zum Ergebnis, dass Fremdeigentum an den Freizeitanlagen Ulm / Neu-Ulm nicht mehr gewünscht wird. Die Verwaltung befürwortet daher, die im Folgenden genannten Modernisierungsmaßnahmen zu 100 % aus städtischen Mitteln zu finanzieren, um die einheitlichen Eigentumsverhältnisse auch in Zukunft zu wahren. Insoweit wird auch von vornherein Klarheit zu möglichen Streitfragen hinsichtlich des Eigentums bei einem etwaigen Ende des Pachtverhältnisses geschaffen.

#### 4.2. Modernisierungsvorschlag Rutschen

Die Verwaltung schlägt vor, den Neubau eines Rutschenturms (neuer Start- und Landeturm), die Erweiterung des Landegebäudes und der Kellertechnik sowie die Rutschenanlage mit Doppel-Racer, Sloop und Erweiterung Black-Hole-Rutsche umzusetzen.

##### Rutschenturm

Gerade für die Zielgruppe Kinder und Jugendliche stellt ein abwechslungsreiches Attraktionsangebot in Form von Rutschen das Hauptmotiv für den Besuch eines Erlebnisbades dar. Regelmäßige Erweiterungsinvestitionen sind für Freizeitbetriebe unerlässlich. Durch einen attraktiven Rutschenpark steigt bei den Gästen die Bereitschaft, auch weitere Anfahrtswege in Kauf zu nehmen.

Der Neubau eines Rutschenturms stellt für sich genommen keine wesentliche Modernisierung dar. Allerdings ist er eine sinnvolle Grundlage für Erweiterungsmaßnahmen. Gleichzeitig wird mit der Erweiterung des Landegebäudes und des Technikellers die Möglichkeit für spätere Modernisierungen geschaffen.

Die aktuellen und künftigen Rutschenmodernisierungen lassen sich an einem neuen Turm mit entsprechender Technik deutlich leichter realisieren, da keine baulichen oder technischen Eingriffe am Bestandsgebäude vorgenommen werden müssen. Zudem kann bei der

Bauausführung das Erlebnisbad weiterhin genutzt werden und bedarf keiner längerfristigen Schließzeit.

Die Kosten für den Neubau des Rutschenturmes inkl. der Erweiterung des Landegebäudes und des Technikellers und der zugehörigen Technik betragen 1.740.000 Euro netto (brutto 2.070.600 Euro, Anteil 1.218.000 Euro netto).

#### sog. Doppelracer-Rutsche

Die Verwaltung folgt aufgrund der regionalen Konkurrenzsituation im Bäderbereich der Empfehlung der InterSPA zum Bau einer sog. Doppelracer-Rutsche.

Die Doppelracer-Rutsche kann von zwei Personen gleichzeitig genutzt werden. Die Besonderheit der Rutsche ist, dass die beiden „Rutscher“ gegeneinander antreten und auch die Zeit gemessen wird. Darüber hinaus können hier Veranstaltungen und Wettbewerbe durchgeführt werden, was zu einer weiteren Steigerung der Besucherzahlen führen soll. Die Doppelracer-Rutsche wäre in der Region einmalig und würde ein neues Alleinstellungsmerkmal darstellen.

Die bisherigen Rutschen bleiben bestehen und müssen derzeit nicht saniert werden.

Die Rutschenangebote anderer großer Erlebnisbäder tragen vor allem den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen Rechnung. Hohe Rutschenzahlen lassen sich nur mit modernen und teilweise auch spektakulären Anlagen generieren.

Die Kosten für den Neubau der sog. Doppel-Racer-Rutsche betragen rd. 600.000 Euro netto (brutto 714.000 Euro, Anteil Ulm 420.000 Euro netto).

#### sog. Sloop-Rutsche und Trichter-Einbau in bestehende Black-Hole-Rutsche

Um eine bessere Wirkung durch die Rutschenmodernisierung zu erzielen und um eine hohe Attraktivitätssteigerung bei den Besuchern zu erzielen, schlägt InterSPA flankierende Investitionsmaßnahmen vor, die die Neuerungen im Erlebnisbad unterstreichen und deren Nachhaltigkeit für einen längeren Zeitraum sichern sollen. Dies kann durch den Einbau einer sog. Sloop-Rutsche sowie eines Trichters in der bereits bestehenden sog. Black-Hole-Rutsche geschehen.

InterSPA begründet diese Maßnahmen damit, dass zum einen nur eine Rutsche am neu zu errichtenden Turm, der auch für zukünftige Erweiterungen notwendig ist, nicht ausreicht, um diese Maßnahme ausreichend wirtschaftlich zu gestalten. Mit dem Einbau einer zweiten Rutsche – der sog. Sloop-Rutsche – am neuen Turm kann dieser seine Funktion besser entfalten, um somit auch die Attraktivität erheblich steigern zu können. Mit dem Einbau eines Trichters in die Bestandsrutsche wird ebenfalls eine Rutsche so aufgewertet, dass ein völlig neues Rutscherlebnis entsteht. So entsteht also quasi die Wahrnehmung von drei neuen Rutschen anstatt nur einer, mit dem Ziel, dass der Grenznutzen mit den beiden flankierenden Maßnahmen an den bestehenden Rutschen überproportional ansteigen soll. Die Investition in den Turm rentiert sich dadurch schneller aufgrund einer deutlich höheren Attraktivität der gesamten Rutschenanlage.

Die Kosten für die Sloop-Rutsche sowie die Erweiterung der bestehenden Black-Hole-Rutsche betragen rd. 400.000 Euro netto (brutto 476.000 Euro, Anteil Ulm 280.000 Euro netto).

### **4.3. Modernisierungsvorschlag Thermalwasserbereich**

Der Thermalwasserbereich als besonderes Gesundheitsangebot befindet sich so wie die Rutschenlandschaft noch auf demselben Stand von 1998. Gleichwohl hat sich gerade der Markt um die Themen "Gesundheit" sowie Angebote für sog. Best-Agers in den vergangenen

Jahren deutlich vergrößert und auch in den mit dem Donaabad Wonnemar Ulm / Neu-Ulm konkurrierenden Badeanstalten in der Region Einzug gehalten. Neugeplante große Bäder wie bspw. in Bad Wörishofen, Titisee-Neustadt oder Sinsheim werden heutzutage in einen Erlebnis- (Rutschen, Sprungturm, Wellenbecken, Nicht-Schwimmerbecken, Kinderbecken, etc.), einen Thermal- oder Gesundheits- (Thermalwasser, Solewasser, Jodwasser, Bewegungsbecken, etc.) und einen Saunabereich untergliedert. Der Grund dafür liegt in der Zielgruppensegmentierung und den Nutzungsmotiven (Erlebnis und Aktion oder Ruhe, Entspannung und Erholung). Die Zielsetzung in dieser Unterscheidung ist die Verhinderung gegenseitiger Störungen und die Unterbreitung des passenden Angebots für die jeweilige Zielgruppe.

Ein außergewöhnliches Alleinstellungsmerkmal des Donaabad Wonnemar Ulm / Neu-Ulm liegt in der Verbindung von dem großen Erlebnis- und Sportbad sowie einer eigenen Thermalwasserquelle in nachgewiesener Heilwasserqualität.

Es soll ein eigenständiger Thermenbereich geschaffen werden. Dabei soll ein entsprechendes optisches und akustisches Ambiente sowie die Inszenierung verschiedener Aktivitäten im und mit Wasser sowie differenzierte Ruhe- und Aufenthaltsflächen errichtet werden. Dabei wird ein Dampfraum, eine Soleinhalation, ein Kneipp-Parcour sowie ein Thalassobecken eingerichtet.

Dem demografischen Wandel und den damit verbundenen neu entstandenen Bedürfnissen Rechnung tragend, hat sich in den Bädern, die nach dem Erlebnisbad Ulm / Neu-Ulm geplant und gebaut wurden, der Thermalwasserbereich in eine „kleine Therme“ innerhalb des Gesamtkonzeptes entwickelt. Aufgrund dieser räumlichen, tariflichen und auch architektonischen Trennung vom Erlebnisbad, sollen sich auch die Gäste entsprechend ruhiger (Thermalbereich = Ruhebereich) und der Zielgruppe der sog. Best-Ager angemessener aufhalten können.

Mit der Installation eines behindertengerechten Beckenlifts in 2011 haben die Städte bereits einen Schritt zu einem individuellen und bedarfsgerechten Thermalwasserangebot getan.

Die Kosten für die Modernisierung des Thermalwasserbereiches inkl. Nebenkosten betragen rd. 2.248.000 Euro netto (brutto 2.675.100 Euro, Anteil Ulm 1.573.600 Euro netto).

Die unter Ziffer 4.2 und 4.3 dargestellten Maßnahmen werden in der Sitzung seitens der Geschäftsleitung der InterSpa Gruppe vorgestellt.

#### **4.4. Realisierung der Modernisierungsmaßnahmen**

Die Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen ist für den Frühsommer 2015 geplant, so dass nach einer ca. 6-monatigen Bauphase bis zum Dezember 2015 alle Maßnahmen abgeschlossen sein werden. Während der Bauphase muss aufgrund von Nutzungsbeeinträchtigungen mit reduzierten Besucherzahlen gerechnet werden. Durch geeignete Maßnahmen während der Bauphase kann hier gegengesteuert werden.

Die Planung der Maßnahmen erfolgt durch InterSPA. Für die Realisierung der Modernisierung müssen detaillierte Kenntnisse vorliegen, da durch die Erweiterungen in den Bestand eingegriffen wird.

Die Planungsleistungen werden unentgeltlich durch InterSPA erbracht.

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben. Kostenangaben auf der Basis des aktuellen Planungsstands unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen. Betrachtet man die

Baupreisentwicklung innerhalb des vergangenen Jahres 2013 sind Steigerungen von bis zu 10% zu erwarten.

In einem gesonderten Planungsvertrag wird die Erstattung einer pauschalen Aufwandsentschädigung geregelt.

Sofern sich die Städte GbR nach Durchführung der Planung bis zur Ausschreibung gegen die Durchführung der Attraktivierungsmaßnahmen entscheidet, steht InterSPA für die bis dahin durchgeführten Planungsleistungen eine pauschale Aufwandsentschädigung zu. Diese pauschale Aufwandsentschädigung wird mit 150.000 Euro netto (brutto 178.500 Euro, Anteil Ulm 105.000 Euro netto) angesetzt, ohne Rücksicht darauf, welche tatsächlichen Aufwände entstanden sind.

Ausgehend von einem jetzt geplanten Leistungsumfang der Attraktivierungsmaßnahmen von rund 5.438.000 Euro netto zahlt die Städte-GbR die Aufwandspauschale zu 100 %, wenn die durchgeführte Planung bis zur Ausschreibung einen Leistungsumfang von bis zu 5.984.000 Euro netto ergibt und die Städte-GbR die Maßnahmen dennoch nicht durchführen will.

Für den Fall, dass die vom Pächter kalkulierten Investitionskosten tatsächlich nicht eingehalten werden können, mindert sich der Erstattungsbetrag.

Die Städte-GbR zahlt keine Aufwandspauschale, wenn die durchgeführte Planung bis zur Ausschreibung einen Leistungsumfang von mehr als 6.984.000 Euro netto ergibt und die Städte-GbR die Maßnahmen nicht durchführen. Liegt der Leistungsumfang zwischen 5.984.000 Euro netto und 6.984.000 Euro netto und will die Städte-GbR die Maßnahmen nicht durchführen, ist die Aufwandspauschale prozentual zu berechnen und zu zahlen.

Die Erweiterungsarbeiten werden komplett im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung durch die Städte-GbR vergeben. Dadurch investiert der Verpächter und Eigentümer in sein Eigentum und kann auf der Grundlage der Investitionen den Pachtzins erhöhen.

Der geplante Start der Bauphase im Frühsommer 2015 ermöglicht eine fundierte Planung und eröffnet genügend Zeit für eine öffentliche Ausschreibung.

#### **4.5. Bauliche und technische Betreuung**

Die Verwaltung schlägt vor, die nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm mit der baulichen und technischen Betreuung des Modernisierungsvorhabens sowie dem Controlling aller Maßnahmen i.H.v. bis zu 168.000 netto Euro zu beauftragen. Dies gewährleistet in Punkto Sicherheit und Transparenz eine nachhaltige Entlastung der Bauherren. Im 4. Nachtrag zum Pachtvertrag ist geregelt, dass nps jederzeit Einsicht in die Pläne und Kalkulationen erhält.

#### **Zusammenfassung Modernisierung**

- Der Neubau des Rutschenturms und die Erweiterung des Landebeckens und des Technikkellers sind die Grundlage für die geplante Modernisierung und für zukünftige Erweiterungen.
- Durch die o.a. Modernisierung der Rutschen werden neue Attraktionen geschaffen, die in der Region einmalig sind und zu einer Steigerung der Besucherzahlen führen sollen.
- Der Thermalbereich wird aufgewertet und kann daher noch spezifischer auf die gewünschte Zielgruppe zugeschnitten werden. Desweiteren kann das geförderte Thermalwasser noch effektiver genutzt und vermarktet werden.
- Die Planung erfolgt durch InterSPA, Bauherr / Bauausführung ist die Städte-GbR,

die bauliche und technische Betreuung erfolgt durch nps, Bauprojektmanagement GmbH, Ulm.

**4.6. Wirtschaftliche Entwicklung InterSPA seit 2011 und die Prognose für die wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Betrieb Wonnemar Donaabad Ulm/Neu-Ulm mbH nach der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen**

Im Zusammenhang mit der geplanten Attraktivierung des Freizeitbades hat InterSPA einen Businessplan vorgelegt. Der Businessplan beinhaltet das Jahr 2015 mit der Durchführung der Baumaßnahmen sowie die Jahre 2016/2017 als volle Geschäftsjahre nach der Attraktivierung.

Eine Analyse des Businessplans durch die Kanzlei SP & P Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Ulm, führte zu folgendem Ergebnis:

„Nach Übernahme der Anlage war die Ergebnissituation in den Anfangsjahren unbefriedigend. Durch verschiedene Maßnahmen seitens des Betreibers und der Städte konnten die Besucherzahlen stetig gesteigert werden. Ende 2013 wurde ein Blockheizkraftwerk in Betrieb genommen. Das Blockheizkraftwerk führt zu einer deutlichen Reduzierung der Medienkosten (Wärme, Strom, Gas). Für 2014 wird deshalb ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet.

In 2015 wird es während der ca. 6-monatigen Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen zu Nutzungsbeeinträchtigungen kommen. Diese werden nach der vorliegenden Planung zu einem negativen Jahresergebnis 2015 führen. Nach Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen wird - auch nach Abzug der dann erhöhten fixen und variablen Pacht – dauerhaft mit positiven Ergebnissen gerechnet.“(Zitat Ende)

Neben dem Erlebnisbad sind auch die strukturell defizitären Einrichtungen Eislaufanlage und das Donaufreibad an InterSPA verpachtet. Die Verluste, die auch künftig in diesen Betriebsteilen erwirtschaftet werden, sind durch die Einnahmen im Erlebnisbad zu decken. Auch vor diesem Hintergrund ist die vorgestellte wirtschaftliche Entwicklung als positiv zu betrachten.

**4.7. Prognose zu den wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Ulm**

Zeitraum	Maßnahme	Kosten gesamt netto brutto	Anteil Ulm netto brutto	Anteil Neu-Ulm netto brutto
	<b>Rutschen</b>			
<b>2015</b>	Errichtung Rutschenturm inkl. Technik	1.630.000 € 1.939.700 €	1.141.000 € 1.357.800 €	489.000 € 581.900 €
	Erweiterung Landegebäude und Technikkeller	110.000 € 130.900 €	77.000 € 91.600 €	33.000 € 39.300 €
	+			
	Bau Doppelracer-Rutsche	600.000 € 714.000 €	420.000 € 499.800 €	180.000 € 214.200 €

	+			
	Sloop-Rutsche und Trichter	400.000 € 476.000 €	280.000 € 333.200 €	120.000 € 142.800 €
	+			
	Ausstattung	85.000 € 101.200 €	59.500 € 70.800 €	25.500 € 30.400 €
	+			
	Neben-/Beratungskosten	365.000 € 434.400 €	255.500 € 304.100 €	109.500 € 130.300 €
	SUMME	<b>3.190.000 €</b> <b>3.796.200 €</b>	<b>2.233.000 €</b> <b>2.657.300 €</b>	<b>957.000 €</b> <b>1.138.900 €</b>
<b>Thermalbereich</b>				
2015	Erweiterung Thermalbereich Variante Bauabschnitt 1	<b>2.248.000 €</b> <b>2.675.100 €</b>	<b>1.573.600 €</b> <b>1.872.600 €</b>	<b>674.400 €</b> <b>802.500 €</b>
	Inkl. Neben-/Beratungskosten			
<b>Gesamtsumme</b>		<b>5.438.000 €</b> <b>6.471.300 €</b>	<b>3.806.600 €</b> <b>4.529.900 €</b>	<b>1.631.400 €</b> <b>1.941.400 €</b>

Die Stadt Ulm übernimmt die Vorfinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen und rechnet dann mit der Stadt Neu-Ulm ab.

Die Investitionen werden gem. der Beteiligung der Städte an der gemeinsamen GbR in deren Anlagenbestand verbucht werden.

#### 4.8. Nachtrag zum Pachtvertrag

Aufgrund der Höhe der Investitionen der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen ist ein Nachtrag zum bestehenden Pacht- und Betreibervertrag mit InterSPA erforderlich.

Im 4. Nachtrag zum Pachtvertrag werden alle notwendigen Änderungen geregelt.

Kernpunkt der Änderung des bisherigen Pachtvertrags sind folgende Änderungen:

##### 1. Änderung des Pachtzinses

Eine Refinanzierung der städtischen Investitionen erfolgt über erhöhte Pachtzahlungen. Die fixe Pacht erhöht sich um 50.000 Euro netto p.a. auf insgesamt 200.000 Euro netto p.a.. Diese erhöhte Fixpacht wird nach Inbetriebnahme der Attraktivierungsmaßnahmen angepasst.

Die umsatzabhängige Pacht erhöht sich um 1,5 Prozentpunkte von 3,5% auf 5% des gesamten Jahresumsatzes.

## 2. Änderung der Pachtdauer

Der Pachtvertrag hat eine feste Dauer bis zum 31.12.2016 (§3 Abs. 1 des Pachtvertrages).

Der Pächter hat, nach Unterzeichnung der Vereinbarung über die Durchführung der Attraktivierungsmaßnahmen, eine Verlängerungsoption der Pachtdauer nach §3 Abs.2 S.1 des Pachtvertrages. Der Pächter hat diese Option bereits unwiderruflich erklärt und eine Verlängerung der Pachtdauer um vier Jahre verlangt.

Der Pachtvertrag verlängert sich daher bis zum 31.12.2020.

## 3. Einschränkung des Geschäftsbetriebs

Während der Dauer der Modernisierungsmaßnahmen ist mit Einschränkungen des Pachtbetriebs zu rechnen. Diese sind durch die von InterSPA errechneten Umsätze und Ertragssteigerungen nach der Modernisierungsmaßnahme abgegolten.