



Sachbearbeitung	Bildung und Sport		
Datum	10.07.2008		
Geschäftszeichen	BS/Se/ha		
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.07.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 291/08

---

Betreff: Atlantis Freizeitbad  
hier: Sachstandsbericht zu den aktuellen Untersuchungen und Bericht zu den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen

Anlagen: 5

**Antrag:**

- 1) Vom Bericht zustimmend Kenntnis zu nehmen.
- 2) Die Verwaltung zu ermächtigen, die nps Bauprojektmanagement GmbH mit der Projektsteuerung zu beauftragen.
- 3) Die Verwaltung zu ermächtigen, die erforderlichen Fachplaner zu beauftragen.
- 4) Den Sofortmaßnahmen (Anlage 4 / Ziffer 4 lit.b) i.H.v. 600.000 Euro zuzustimmen.
- 5) Die Verwaltung zu beauftragen, eine Konzeption für eine Sanierung des Atlantis Freizeitbades sowie eine Konzeption für einen künftigen Betrieb des Donaubades, der Eislaufanlage und des Freizeitbades vorzubereiten.

---

Genehmigt:  
OB, BM1, BM2, ZS/F, GM

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des  
Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

- 6) Die Verwaltung zu ermächtigen, den Pacht- und Betreibervertrag mit der Freizeitanlagen Neu-Ulm Betriebsgesellschaft mbH (FZG) vor dem Hintergrund rechtlicher und steuerrechtlicher Anforderungen anzupassen.
- 7) Dem finanziellen Mehrbedarf der Betreibergesellschaft der Städte Ulm/Neu-Ulm GbR (Anlage 3) zu genehmigen.
- 8) Dem Abschluss des Wärmelieferungsvertrages zwischen der Freizeitanlagen Betriebsgesellschaft mbH und den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm GmbH zuzustimmen (Anlage 3).
- 9) Der Wiederaufnahme und Instandsetzung der Thermalwasserförderung durch Reparatur des Bohrloches und Erneuerung der Förderpumpe zuzustimmen.

Gerhard Semler

## Sachdarstellung:

### Inhaltsverzeichnis

1. **Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen**
2. **Zusammenfassung**
- Anlage 1 **Vergleich**
  - a. mit der Atlantis Freizeitpark GmbH und Übergabe an die Städte Ulm und Neu-Ulm
  - b. mit der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW)
  - c. Vorsteuerrückerstattung an das Finanzamt Neu-Ulm
- Anlage 2 a **Projektorganisation**
  1. Atlantis Lenkungsgruppe
  2. Atlantis Projektgruppe
  3. Beauftragung nps Bauprojektmanagement, Ulm
  4. Beauftragung Fa. Fritz Planung, Bad Urach
- Anlage 2 b **Projektorganisation Atlantis Freizeitbad**
- Anlage 3 **Betrieb** des Atlantis Freizeitbades, Donaufreibad und Eislaufanlage
- Anlage 4 **Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen**
  - beschlossene Maßnahmen und Sofortmaßnahmen -
- Anlage 5 **Sanierung Atlantis Freizeitbad**

## 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

---

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

---

Im **Verwaltungshaushalt** sind in 2008 zusätzliche Haushaltsmittel i.H.v. rd. 1,6 Mio Euro (Anteil Stadt Ulm) erforderlich.

Im **Vermögenshaushalt** sind in 2008 zusätzliche Haushaltsmittel i.H.v. rd. 0,8 Mio. Euro (Anteil Stadt Ulm) erforderlich, siehe hierzu Anlage 3.

Für die **Sanierung des Atlantis Freizeitbades** ist in 2009 eine erste Rate i.H. v. 2 Mio. (Anteil Städte Ulm und Neu-Ulm) Euro vorgesehen. Die Maßnahme ist bislang nicht finanziert.

---

## 2. Zusammenfassung

Nachfolgend werden in gekürzter, zusammenfassender Form die wichtigsten Sachverhalte dargestellt. Die detaillierte Sachdarstellung ist in den Anlagen 1 - 5 enthalten.

### Vergleich (Anlage 1)

1. Die Atlantis Freizeitpark GmbH hat am 17.12.2007 aufgrund eines **Vergleichs** das Freizeitbad an die Städte GbR übergeben. Gleichzeitig wurde die Nichtzulassungsbeschwerde seitens der Atlantis Freizeitpark GmbH vor dem Bundesgerichtshof zurückgenommen.
2. Mit dem Vergleich verzichtete die Atlantis Freizeitpark GmbH auf sämtliche weiteren Forderungen gegenüber den Städten bzw. der Städte GbR, insb. auf Zahlung der sog. Indexsteigerung auf den Betreiberzuschuss, der von 2008 bis 2028 immerhin noch einen Betrag von rd. 18 Mio. Euro ausgemacht hätte.
3. Die Städte Ulm und Neu-Ulm haben mit der **Landesbank Baden-Württemberg** einen **Vergleich** des Inhalts geschlossen, dass die Städte Ulm und Neu-Ulm ab 01.01.2008 bis einschließlich 1.10.2028 je Quartal 293.992,28 Euro (entspricht einer Jahresrate von 1.175.969,12 Euro) aus dem Forderungskaufvertrag zu bezahlen haben. Einmalig erhalten die Städte im Jahre 2008 eine Ratenreduzierung von 0,5 Mio. Euro (siehe auch Anlage 1 lit.b).
4. Obwohl im o.g. Vergleich vereinbart, hat die Atlantis Freizeitpark GmbH ab dem 3. Quartal 2005 **keine Rechnungen mit Umsatzsteuerausweis** gestellt. Ohne derartige Rechnungen ist ein **Vorsteuerabzug** aber nicht möglich. Die Städte Ulm und Neu-Ulm müssen daher **rd. 140.000 Euro Vorsteuer** an das Finanzamt Neu-Ulm **zurückzahlen**.

In dieser Angelegenheit steht die Atlantis Freizeitpark GmbH derzeit im Rechtsstreit mit dem Finanzamt Neu-Ulm. Sollte der Rechtsstreit zugunsten des Finanzamts Neu-Ulm ausgehen, ist die Atlantis Freizeitpark GmbH zur Ausstellung von Rechnungen mit Umsatzsteuerausweis verpflichtet. Sobald der Städte GbR entsprechende Rechnungen zur Verfügung stehen, können die o.g. 140.000 Euro wieder vom Finanzamt Neu-Ulm zurückgefordert werden.

### Derzeitiger Betrieb (Anlage 3)

5. Der Betrieb des Atlantis Freizeitbades wurde, wie bereits das Donaufreibad und die Eislaufanlage an die **Freizeitanlagen Neu-Ulm Betriebsgesellschaft mbH (FZG)** übergeben (Beschluss Gemeinderat vom 21.03.2007 / GD 101/07).
6. Um insbesondere **steuerrechtlichen Anforderungen** zu genügen, wird der mit der FZG geschlossene Pacht- und Betreibervertrag entsprechend angepasst.
7. Das Festlegen eines **Pachtzinses** ist aus steuerrechtlichen Gründen zwingend notwendig.
8. Die FZG hat das gesamte **Personal**, mit Ausnahme von 3 gestellten städtischen Mitarbeiter/-innen, übernommen.
9. Nach der Übernahme des Atlantis Freizeitbades ergaben sich wöchentlich neue **bauliche und betriebliche Mängel**, die teils eine nicht vertretbare Gefährdung der Verkehrssicherheit der Besucher/-innen bedeuteten. Infolge dessen mussten **Teile bzw. über einzelne Tage das ganze Bad** wegen akuter Gefährdung der Badegäste bzw. wegen mangelnder Betriebs- und Verkehrssicherheit **geschlossen** werden. Im Sinne von Krisenmanagement wurde die Beauftragung von Maßnahmen jeweils kurzfristig entschieden.

Dies hatte auch zur Folge, dass die Eintrittspreise auf das Niveau der städtischen Hallenbäder gesenkt wurden, da wichtige Attraktionen nicht mehr zur Verfügung stehen.

10. Durch diese auftretenden Mängel und den daraus resultierenden, betriebsbedingten Stilllegungen von einzelnen Attraktionen bzw. Saunen ging die **Zahl der Bade- und Saunagäste erheblich zurück**. Wurden ursprünglich noch rd. 1.500 Bade- und Saunagäste täglich gezählt, sank aufgrund der notwendigen Schließungen diese Zahl auf rd. 600 Gäste/Tag (Juni 2008). Derzeit werden aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Sanierungsmaßnahmen (sog. Sofortmaßnahmen - siehe Anlage 4) wieder rd. 800 Bade- und Saunagäste (Anfang Juli 2008) gezählt.

Die Frage, weshalb dieser Besucherrückgang gerade nach Übergabe an die Städte hinzunehmen ist, und weshalb diese Einschränkungen nicht schon vor Übergabe offenkundig waren, lässt sich damit erklären, dass die bisherige Geschäftsführung des Atlantis Freizeitbades das Bad trotz dieser Mängel in teils unverantwortlicher Weise betrieben hatte. Die besondere Verantwortung der Städte lässt dies aber nicht zu. Außerdem waren es gerade diese Mängel, die dazu geführt haben, das Bad wieder zurückzuholen.

### Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen (Anlage 4)

(beschlossene Maßnahmen und Sofortmaßnahmen)

11. Die Städte hatten im Zuge der gerichtlichen Auseinandersetzung beklagt, dass die bisherige Geschäftsführung des Atlantis Freizeitbades die Instandhaltung und Modernisierung des Freizeitbades nicht im vereinbarten Umfang unternommen hat. Im Laufe der jahrelangen Auseinandersetzungen wurden auftretende Mängel unfachlich oder überhaupt nicht behoben. Dies hat dazu geführt, dass das Freizeitbad in der Grundsubstanz in seiner Funktionsfähigkeit und baulichen / technischen Beschaffenheit Schaden erlitt. Dieser **Instandsetzungs- und**

**Sanierungsstau trifft nun die Städte in vollem Umfang.** Das Ausmaß der Schäden hat sich insbesondere in den letzten Monaten nach der Übernahme deutlich erhöht.

12. Um möglichst umgehend die Mängel zu ermitteln und die notwendigen Sanierungsschritte einzuleiten, wurde eine **Projektorganisation** geschaffen, um schnellstmöglich Entscheidungen vorzubereiten und umzusetzen (siehe Anlage 2 a).

13. Die ersten 6 Monate nach der Übergabe des Freizeitbades waren von zahlreichen Einschränkungen im Betrieb, einer Vielzahl von Sofortmaßnahmen und einer Reihe von Untersuchungsaufträgen gekennzeichnet.

Im ersten Schritt soll nun über den aktuellen Stand der **Betriebserfahrungen**, der **Sofortmaßnahmen** und dem **Stand der Untersuchungen** informiert werden.

14. Um die baulichen und technischen Mängel definieren zu können, wurden Gutachter (Fa. Fritz Planung, Bad Urach, Fa. Konstruktionsgruppe Bauen, Kempten) beauftragt.

15. Die Gutachter kommen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass

- **Baumängel** bereits in der Bauausführung zu beklagen sind,
- eine **nicht sachgemäße Sanierung** der Hochwasser- und Brandschäden erfolgt ist,
- eine **mangelnde Instandhaltung und Wartung** der Betriebsteile festzustellen ist.

16. Um die **Verkehrs- und Betriebssicherheit** wieder herzustellen, wurden **weitere** sog. Sofortmaßnahmen i.H.v. insgesamt **300.000 Euro** veranlasst (siehe Anlage 4 Ziffer 4 b). Zwischenzeitlich hat sich aufgrund der Untersuchungsergebnisse der Gutachter herausgestellt, dass für den Zeitraum bis zu einer möglichen Generalsanierung bzw. Übergabe an einen Dritten weitere Sofortmaßnahmen notwendig sind, um das Freizeitbad betriebs- und verkehrssicher instandhalten zu können. Diese **zusätzlichen Sofortmaßnahmen** werden mit rd. 300.000 Euro, also **insgesamt 600.000 Euro**, beziffert (siehe Anlage 4, Ziffer 4 b).

17. Die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im **Donaufreibad** werden nach Ende der diesjährigen Freibadsaison umgesetzt (GD 087/08). Darüber hinaus wird beantragt, die beschlossene Sanierungsmaßnahme um den Umkleide- und Sanitärbereich zu erweitern (GD 289/08).

Die Fertigstellung ist für Mai 2009 terminiert (siehe Anlage 4 Ziffer 2.1).

18. Zwischenzeitlich werden die Mängel an der Standsicherheit der Tragkonstruktion der **Eislaufhalle** beseitigt, um irreparable Schäden zu vermeiden.

Die Sanierungsarbeiten werden voraussichtlich bis Anfang Oktober 2008 abgeschlossen sein (siehe Anlage 4 Ziffer 2.2).

19. Zur Verbesserung der Besucherzahlen braucht das Atlantis Freizeitbad wieder **Thermalwasser**. Derzeit ist die Thermalwasserförderung nicht funktionsfähig und die Instandsetzung zurückgestellt. Für die Attraktivität des Atlantis Freizeitbades ist das Thermalwasser jedoch ein sehr wichtiges **Alleinstellungsmerkmal**. Deshalb wird vorgeschlagen, schnellstmöglich die notwendigen Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die

Förderung mit begrenztem Finanzierungsaufwand wieder aufzunehmen. Die Kosten werden mit 66.000 Euro kalkuliert (siehe Anlage 4 Ziffer 3.1).

### **Sanierung Atlantis Freizeitbad (Anlage 5)**

20. Das **weitere Vorgehen**, insb. die Generalsanierung des Atlantis Freizeitbades ist aus Anlage 5 ersichtlich. Derzeit ist eine **erste Rate im Haushalt 2009 i.H.v. 2 Mio. Euro** vorgesehen.

Die Verwaltung wird im Herbst 2008 einen **Vorschlag zur Umsetzung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen** sowie zum **weiteren Betrieb des Donaufreibades, der Eislaufanlage und des Freizeitbades durch einen Betreiber** erarbeiten.

### 21. **Künftiger Betrieb**

Es wird davon ausgegangen, dass die FZG mindestens bis einschl. 2009 den Interimsbetrieb führt. Darüber hinaus ist zu prüfen, was seitens der Städte sofort, d.h. betreiberunabhängig saniert werden muss und welche Sanierungen bzw. Modernisierungen durch einen evtl. neuen Betreiber realisiert werden.

Die Verwaltung wird Ende 2008 einen Vorschlag erarbeiten, wie

- a) der künftige Betrieb aussieht,
- b) in welchen Schritten die Sanierung des Atlantis Freizeitbades realisiert wird.