

Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen **(beschlossene Maßnahmen und Sofortmaßnahmen)**

1. Vorbemerkung

Nach dem Heimfall der Freizeitanlagen (Donaufreibad, Eislaufanlage und Atlantis Freizeitbad) sind die Städte in die Pflicht gekommen, den in der Vergangenheit entstandenen Unterhalts- und Wartungsstau abzuarbeiten. Je nach Art des Mangels war zu entscheiden, ob ein sofortiger Handlungsbedarf notwendig ist, oder ob er in einer koordinierten großflächigen Sanierung behoben werden sollte. Die Instandhaltungs- und Sanierungsinvestitionen werden auf Grund der engmaschigen Verflechtungen inhaltlich, zeitlich und wirtschaftlich systematisiert:

a) **Inhaltlich:**

- 1) Sofortiger Sanierungsbedarf aufgrund der Betriebs- und Verkehrssicherheit (=Sofortmaßnahme)
- 2) Sanierungsbedarf zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit (Ausschreibungsreife für eine Betreiberausschreibung)

b) **Zeitlich:**

- 3) Sofern eine Schließung wegen der nicht aufschiebbaren Sanierung für 9 – 12 Monate vorgenommen werden muss, muss entschieden werden, welche Maßnahmen ungeachtet der inhaltlichen Dringlichkeit beauftragt werden müssen

c) **Wirtschaftlich:**

- 4) Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Angebotes
- 5) Neubau

2. Umsetzung bereits beschlossener Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen

(Die Finanzierung ist im HHplan/in der Finanzplanung 2008 ff. enthalten)

2.1 Donaufreibad

Am 14.03.2008 hat der Gemeinderat der Sanierung des Donaufreibades Ulm/Neu-Ulm auf der Grundlage der Kostenberechnung der Fa. Fritz Planung, Bad Urach, und des Zentralen Gebäudemanagements i.H.v. 2.953.300 Euro zugestimmt (GD 087/08).

Darüber hinaus wurde beschlossen, dass die Erneuerung des Umkleide- und Sanitärbereichs vorerst zurückgestellt wird, um prüfen zu lassen, ob sich durch die Sanierung des Atlantis Freizeitbades sog. Synergie-Effekte für einen gemeinsamen Umkleide- und Sanitärbereich erzielen lassen. Nach Darstellung der Planer wäre eine gemeinsame Nutzung unwirtschaftlich, da die Umbauten im Atlantis - so sie überhaupt möglich sind - mindestens doppelt so viel kosten würden (rd. 600.000 Euro), wie die Umbauten im Freibadbereich. Die Mehrkosten betragen gegenüber der bisherigen Beschlusslage 260.000 Euro. Diese müssten – vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Gemeinderat – im Nachtragshaushaltsplan 2008 zusätzlich zur Verfügung gestellt werden.

Im Übrigen wird auf GD 289 / 08 verwiesen.

Die Sanierungsmaßnahme wird voraussichtlich im Mai 2009 abgeschlossen sein.

2.2 Eislaufenanlage

Der Gemeinderat hat am 21.03.2007 dem Sanierungskonzept zugestimmt und die Ausführung des Bauvorhabens auf der Grundlage des Sanierungskonzeptes genehmigt (GD 102/07).

Zwischenzeitlich werden die Mängel an der Standsicherheit der Tragkonstruktion beseitigt, um irreparable Schäden zu vermeiden. Die vom TÜV Süd bemängelten Dachdurchstoßpunkte sind komplett eingehaut und vom TÜV Süd bereits abgenommen. Die zusätzliche Verpressung der Brettschichtholzbinden mit Epoxidharz ist bereits zu 1/3 abgeschlossen und ebenfalls vom TÜV Süd abgenommen.

Die Innenausstattung der Eislaufenanlage wurde durch die Erneuerung der Kältetechnik und der Entfeuchtungsanlage saniert. Die hierfür veranschlagten Kosten belaufen sich auf insgesamt 630.000 Euro.

Die Sanierungsarbeiten werden voraussichtlich im Oktober 2008 abgeschlossen sein.

¹GfK = Glasfaserverstärkter Kunststoff

2.3 Hochwasserschutz

Der Gemeinderat hat zuletzt am 19.12.2007 der Kostenfortschreibung für den Hochwasserschutz des Donaubades, der Eislaufanlage und des Atlantis Freizeitbades i.H.v. 230.000 Euro zugestimmt (GD 461/07).

Die Baumaßnahme konnte dank optimaler Abwicklung aller am Bau Beteiligter deutlich früher als vertraglich vereinbart, d.h. **bereits Ende Juni 2008 fertiggestellt** werden.

3. Weitere Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen

(Die nachfolgenden Maßnahmen sind teilweise noch nicht finanziert)

3.1 Thermalwasserangebot

Am 04.07.2007 wurden bei einer turnusmäßigen Überprüfung der Thermalwasserfördereinrichtung größere Schäden an der Pumpe, der Steigleitung, dem Pumpenstromkabel sowie eine Pfropfbildung durch heruntergefallene Ablagerungen in der Bohrung festgestellt. Die Thermalwasserförderung musste daraufhin eingestellt werden.

In der Sitzung vom 14.03.2008 wurde die Thematik im technischen Ausschuss öffentlicher Lebensraum und Verkehr der Stadt Neu-Ulm behandelt. Zur Debatte stand, ob durch notwendige Reparaturen die Thermalwasserförderung wieder aufgenommen werden soll. Der Beschluss wurde seitens der Stadt Neu-Ulm bis zur Entscheidung über den weiteren Betrieb des Freizeitbades zurückgestellt.

Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass viele Badegäste gerade wegen des Thermalwassers auch und besonders auf ärztliche Anordnung das Atlantis Freizeitbad besuchten. Das Thermalwasser im Atlantis Freizeitbad ist damit eines von vielen **Alleinstellungsmerkmalen** dieser Einrichtung. Dieser Kundenstamm fehlt derzeit.

Für eine Inbetriebnahme der Thermalwasserförderung müssen das Bohrloch gereinigt, eine neue Pumpe eingebaut und eine GfK – Steigleitung¹ eingebaut werden. Die Kosten werden nach Darstellung des Gebäudemanagements Neu-Ulm mit rd. 66.000 Euro beziffert.

Aus technischer Sicht muss allerdings nach rd. 3 Jahren eine sog. Bohrlochkomplettierung vorgenommen werden mit dem Ziel, dass künftig geringere Unterhalts- bzw. Instandhaltungskosten erzielt werden können.

Vorschlag der Verwaltung:

Da die Pumpe bereits vorhanden ist, wird nach einer Reinigung des Bohrloches die Thermalwasserförderung in den nächsten rd. 3 Jahren **wie bisher** betrieben. Danach wird ein Vorschlag zur weiteren Sanierung der Thermalwasserförderanlage dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

¹GfK = Glasfaserverstärkter Kunststoff

3.2 Atlantis Freizeitbad

Ein Beschluss zur **Sanierung des Atlantis** steht noch aus. Auf die Notwendigkeit eines solchen Beschlusses wird nachfolgend eingegangen.

3.2.1 Ausgangslage

Zur Einführung in die Thematik sowie Verdeutlichung des baulichen und technischen Zustandes des Atlantis sind anbei einige **beispielhafte Mängel** aufgeführt:

- Unmittelbar nach Übernahme des Atlantis Freizeitbades mussten nach einer Überprüfung durch den TÜV Süd Industrie Service (nachfolgend: TÜV Süd) die **innenliegenden Rutschen** vorerst **wegen mangelnder Betriebs- und Verkehrssicherheit** geschlossen werden. Eine Rutsche konnte nach Reparaturarbeiten sofort wieder der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.
- Seit Februar 2008 musste das **Erlebnisaußenbecken** aufgrund der in der Vergangenheit nicht vorgenommenen Instandhaltungsarbeiten (insbesondere am Filtersystem) gesperrt werden. Die ursprüngliche **Rutschen- und Felsenlandschaft** des Beckens wurde als **wirtschaftlicher Totalschaden** abgerissen.
- Vom **26.12.2007 bis 01.01.2008** musste das Freizeitbad kurzfristig **geschlossen** werden, da **Wasser durch die Decke des Erdgeschosses** auf breiter Ebene in den Umkleidebereich eindrang. Darüber hinaus haben auch die Wasserwerte im Freizeitbadbereich nicht der Norm entsprochen.
- Am **21.03.2008** musste der **Saunabereich** des Freizeitbades wegen zu hoher Schneelast und damit drohender Einsturzgefahr von Teilen des Daches **geschlossen** werden.
- Am **26.05.2008** musste das gesamte Freizeitbad wegen eines Defekts an der **Chlordosieranlage** aufgrund unzureichender Wartungsarbeiten in der Vergangenheit **geschlossen** werden.
- Im April 2008 mussten das **Thermal- und das Schwimmerbecken** für **2 Wochen geschlossen** werden, da aufgrund sehr starker Korrosion an der **Deckenaufhängung** die Gefahr bestand, dass einzelne Bretter bzw. ganze Bereiche der Unterdecke ohne Vorwarnung herabfallen.
- Die **Dampfbäder** sowohl in der Badelandschaft, wie auch im Saunabereich konnten aufgrund der defekten Dampfgeneratoren **seit Februar 2008 nicht betrieben** werden.
- Aufgrund des maroden Bauwerks musste die **Erdsauna abgerissen** werden.

¹GfK = Glasfaserverstärkter Kunststoff

- Wegen **statischen Problemen** darf die **Galerie** seit April nur noch zu 50% belastet werden.

3.2.2 bisher vorliegende Gutachten und Bestandsaufnahmen

Wie von den gemeinderätlichen Gremien der Städte beauftragt und vom Bayerischen Staatsministerium des Innern gefordert, wurden nach Übernahme des Atlantis Freizeitbades umfangreiche Untersuchungen zur Standsicherheit, der Betriebssicherheit und zu Mängeln wegen längst fälligen Wartungs- und Reparaturarbeiten beauftragt und zwischenzeitlich abgeschlossen. Grundlage hierfür waren auch die vom TÜV Süd Industrie Service erstellten Berichte, über die im Gemeinderat schon berichtet worden sind.

3.2.3 Zusammenfassende **Ergebnisse** der bisherigen Untersuchung

1) Gutachten der **Konstruktionsgruppe Bauen, Kempten**

Auftrag: Eingehende Überprüfung der **Standsicherheit und Überprüfung der Betonbauteile auf Schädigung durch Chemikalien**

2) Gutachten der **Fa. Fritz Planung, Bad Urach**

Auftrag: Eingehende Überprüfung der **Schäden verbunden mit der Untersuchung, ob und bis wann diese Schäden ertüchtigt, d.h. repariert werden können oder ob ein Neuaufbau einzelner Bauteile notwendig ist.**

Wesentlich ist dabei die Feststellung, dass bei einer möglichen Ertüchtigung von **mindestens 10 Jahren Nutzungsdauer** ausgegangen werden muss. Darüber hinaus sollte ein Vorschlag für eine mögliche Modernisierung, insb. im Sauna- und Erlebnisbereich gemacht werden.

Zusammenfassend kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass

- **Baumängel** bereits in der Bauausführung zu beklagen sind. So hat der Chloridgehalt im Beton an mehreren untersuchten Stellen die zulässigen Werte überschritten, was zu Korrosionen geführt hat. Die Tragkonstruktionen sind teilweise nicht in einem Zustand, wie es von den gültigen Vorschriften gefordert wird. Wegen fehlerhaften Baumaterials musste auch eine Saunaaußenhütte zwischenzeitlich abgerissen werden.
- eine **nicht sachgemäße Sanierung** der Hochwasser- und Brandschäden erfolgt ist.

¹GfK = Glasfaserverstärkter Kunststoff

Insb. befindet sich die Elektroinstallation einschließlich der Mess-, Steuer- und Regelungstechnik im Untergeschoss in einem sehr schlechten Zustand.

- eine **mangelnde Instandhaltung und Wartung** der Betriebsteile festzustellen ist. So weist der Saunabereich insgesamt starke Verschleißerscheinungen auf. Insbesondere bestehen in den Decken Feuchtigkeitsprobleme. Der Gesamtzustand der Gastronomie ist nach Darstellung der Gutachter mangelhaft. Darüber hinaus mussten 2 von 3 Rutschen wegen nicht vorhandener TÜV Zulassungen vorübergehend gesperrt und repariert werden. Eine Rutsche kann nicht mehr wirtschaftlich repariert werden.

Zahlreiche in diesen Gutachten aufgeführte Mängel erforderten **sofortigen Handlungsbedarf**. Teilweise mussten die Anlagen abgerissen werden, großenteils wurden Reparaturen durch hierfür autorisierte Fachfirmen vorgenommen, sodass **vorerst keine akute Verkehrs- und Betriebsgefährdung** mehr besteht. Eine endgültige Ertüchtigung bleibt in den meisten Fällen einer Generalsanierung vorbehalten.

Die aus Gründen der Betriebs- und Verkehrssicherheit dringlich durchzuführenden Reparaturen wurden als sog. Sofortmaßnahmen zwischenzeitlich wegen der Eilbedürftigkeit, vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, beauftragt und umgesetzt.

4) Sofortmaßnahmen

- a) Für **sofortige Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen nach Übernahme des Atlantis Freizeitbades** wurden vom Gemeinderat **150.000 Euro** beschlossen (GD 462/07), um die Betriebs- und Verkehrssicherheit für die Badegäste und die Beschäftigten zu gewährleisten.

U.a. wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Reparatur der Badewassertechnik
- Reparatur der Lüftungstechnik
- Grund- (Sonder-)reinigung der Gesamtanlage
- Inventarbeschaffung (z.B. Reinigungsgeräte)
- Reparaturen an Gebäudeteilen
- Reparaturen an den Attraktionen zur Aufrechterhaltung des Betriebes

- b) **Weiterer Sanierungsbedarf**

Durch den nunmehr übernommenen Betrieb des Atlantis Freizeitbades hat sich auch aufgrund der zwischenzeitlichen Überprüfung durch den TÜV Süd und andere Sachverständige **akuter Handlungsbedarf** ergeben, um die **Verkehrs- und Betriebssicherheit** aufrecht erhalten zu können. Bald

¹GfK = Glasfaserverstärkter Kunststoff

wöchentlich stellten sich neue, bis dahin nicht bekannte Mängel in der Technik und im Betrieb heraus, deren Beseitigung aufgrund gegebener Gefährdung von Besuchern und Mitarbeitern sofortigen Handlungsbedarf ergab oder notwendig waren, um den zunehmend abnehmenden Besucherstrom wieder zu gewinnen.

Bei den betroffenen Einrichtungen handelte es sich überwiegend um Einrichtungen, deretwegen in der Vergangenheit eine hohe Besucherfrequenz zu verzeichnen war. Teilweise hatte hier das Atlantis Freizeitbad auch ein sog. **Alleinstellungsmerkmal**. Um die durch die Schließungen wegbrechenden Besucherströme wieder zu gewinnen, wurden **weitere Sofortmaßnahmen** ergriffen, um umgehend diese Einrichtungen wieder der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Diese Maßnahmen wurden in der Lenkungsgruppe (siehe Anlage 2a/ Ziffer 1) besprochen und vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Gemeinderat beauftragt.

Hierfür mussten bisher insgesamt **rd. 300.000 Euro** aufgewandt werden.

Im Einzelnen wurden u.a. folgende wesentlichen Maßnahmen zwischenzeitlich beauftragt und teilweise bereits umgesetzt:

- Ersatz der Erlebnisaußenrutsche,
- Reparatur der sog. Black Hole (Innen-) Rutsche,
- Reparatur der sog. Reifenrutsche,
- Sanierung der Filteranlagen im Erlebnisaußenbecken, um einen gefahrlosen Badebetrieb gewährleisten zu können,
- Nachholen von Wartungsarbeiten an der Technik,
- Reparaturarbeiten im Saunabereich; u.a. musste die sog. Erdsauna im Saunaaußenbereich wegen akuter Einsturzgefahr abgerissen werden,
- Reparatur der Dampfbäder,
- Reparatur und Teilsanierung der teilweise aufgrund falscher Pflege kaputten Sanitärbereiche.

Mit der **Fertigstellung dieser Sofortmaßnahmen ist bis Ende Juli 2008** zu rechnen. Danach ist beabsichtigt, die Eintrittspreise in der Bäderlandschaft wieder zum 01.08.2008 auf 75% des Niveaus des Vorpächters anzuheben.

Nach wie vor bleibt eine Erlebnisrutsche wegen fehlender TÜV – Abnahme geschlossen. Nach Darstellung der Sachverständigen ist hier eine Reparatur aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Die Kosten der Ersatzbeschaffung werden mit rd. 180.000 Euro kalkuliert. Die Verwaltung schlägt vor, diese Maßnahme im Rahmen eines Gesamtsanierungskonzeptes durchzuführen.

¹GfK = Glasfaserverstärkter Kunststoff

Die nps Bauprojektmanagement GmbH empfiehlt aufgrund der aktuell vorliegenden Gutachten, dass **umgehend** u.a.

- die Chlorelektrolyseanlage ausgetauscht werden muss (rd. 80 T€),
- sicherheitstechnische Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden müssen (z.B. Reparatur von Brandschutzklappen (rd. 100 T€),
- Instandsetzungsarbeiten am Saunadach, Saunagarten und der Decke der Schwimmhalle durchzuführen, um den Betrieb von bis zu einem Jahr sicherstellen zu können (rd. 60 T€).

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass in den nächsten Wochen und Monaten weitere Betriebsstörungen und -ausfälle zu verzeichnen sind, beantragt die Verwaltung, **insgesamt 600.000 Euro für Sofortmaßnahmen** zu erhalten, um die Betriebs- und Verkehrssicherheit bis zu einer möglichen Generalsanierung aufrecht erhalten zu können. Darin sind die in Ziffer 4 lit. b enthaltenen Sofortmaßnahmen i.H.v. 300.000 Euro bereits enthalten.

Ziel war und ist es, dass durch die getroffenen Sofortmaßnahmen der Bürgerschaft ein möglichst vollumfängliches, funktionstüchtiges Freizeitbad zur Verfügung gestellt werden kann.