



| | | | |
|------------------|-------------------|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | Bildung und Sport | | |
| Datum | 10.07.2009 | | |
| Geschäftszeichen | BS - Se/ha | | |
| Beschlussorgan | Gemeinderat | Sitzung am 24.07.2009 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 311/09 |

Betreff: Freizeitbad, Donaufreibbad und Eislaufanlage
hier: 1) aktueller Sanierungsstand und weitere Vorgehensweise
2) künftiger Betrieb der Feizeitanlagen

Anlagen: 1

Antrag:

1. Vom Bericht zur Sanierung der Freizeitanlagen zustimmend Kenntnis zu nehmen.
2. Dem Bauzeitenplan wird eine Gesamtbauzeit von 18 Monaten zugrundegelegt. Den Bauausführungen der darin enthaltenen zu sanierenden Bereichen gemäß der vorliegenden Planungen des Büro Fritz wird zugestimmt.
3. Die Ausführung des Bauabschnittes 3 bei der Sanierung des Freizeitbades zu genehmigen.
4. Vom Bericht des Markterkundungsverfahrens zustimmend Kenntnis zu nehmen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, im Zuge einer europaweiten Ausschreibung (Verhandlungsverfahren) einen geeigneten externen Betreiber zu suchen.
6. Die Verwaltung wird ermächtigt, die für das Verhandlungsverfahren notwendigen Beratungsleistungen zu beauftragen.

Gerhard Semler

Genehmigt:
BM 1, BM 2, OB, ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Inhalt

| | |
|--|----|
| 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen | 2 |
| 2. Beschlusslage / Ausgangslage Freizeitanlagen..... | 3 |
| 2.1. Eislaufanlage..... | 3 |
| 2.2. Donaufreibad..... | 4 |
| 2.3. Freizeitbad..... | 4 |
| 3. Beschlusslage / Ausgangslage zum künftigen Betrieb der Freizeitanlagen..... | 6 |
| 4. Weitere Vorgehensweise Sanierungsmaßnahme Freizeitbad..... | 8 |
| 4.1. Allgemeines..... | 8 |
| 4.2. Grundsatzfrage: Ausgangslage für alle Betreiberalternativen | 9 |
| 4.3. Entscheidung über betreiberabhängige Maßnahmen / Bauzeitenplan | 9 |
| 5. Weitere Vorgehensweise zum künftigen Betrieb | 10 |
| 5.1. Klärung der Betreiberfrage | 11 |
| 5.2. Künftige Organisation | 11 |

Anlagen:

- Anlage 1 Markterkundungsverfahren der nps Bauprojektmanagement GmbH
vom 07.07.2009

Der vereinfachten Lesbarkeit halber, wird im Folgenden auf die weibliche Form verzichtet. Dennoch sind stets beide Geschlechter gemeint.

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

| Finanzielle Auswirkungen: | | Ja | |
|--|--------------------|-------------|---------------------------------------|
| Auswirkungen auf den Stellenplan: | | Nein | |
| Finanzbedarf* | | | |
| Vermögenshaushalt/Finanzplanung | | | Verwaltungshaushalt einmalig |
| Ausgaben | 9.300.000 € | | Ausgaben |
| | | | € |
| Einnahmen Anteil Neu-Ulm | 2.830.000 € | | Einnahmen |
| | | | € |
| Zuschussbedarf | 6.470.000 € | | Zuschussbedarf |
| | | | € |
| Mittelbereitstellung * | | | |
| HH-Stelle: 2.5640.9420.000.0103 | | | innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei: |
| <u>Vermögenshaushalt 2009</u> | | | € |
| Bedarf: | 1.500.000 € | | fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: |
| Verfügbar: | <u>1.500.000 €</u> | | € |
| Mehr-/Minderbedarf: | 0 € | | Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln: |
| Deckung bei HH-Stelle: | | | € |
| <u>Finanzplanung 2010</u> | | | |
| Bedarf: | 4.970.000 € | | |
| Veranschlagt: | <u>3.850.000 €</u> | | |
| Mehr-/Minderbedarf: | 920.000 € | | |
| Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung. | | | |
| Die Mittelbereitstellung stellt die Belastung der Stadt Ulm aus der Sanierung des Freizeitbades dar. | | | |

2. Beschlusslage / Ausgangslage Freizeitanlagen

Seit dem Heimfall werden Freizeitbad, Donaufreibad und Eislaufanlage interimswise von der Freizeitanlagen Neu-Ulm Betriebsgesellschaft mbH (FZG) betrieben. Dabei hatten sich infolge der hohen baulichen und technischen Defizite im Freizeitbad zwischenzeitlich Probleme im Betriebsablauf (technische Ausfälle sowie sicherheitsbedingte Schließungen von Anlagen) verbunden mit unverhältnismäßig hohen finanziellen Kosten ergeben.

In einer gemeinsamen Sitzung der Ulmer und Neu-Ulmer Gremien am 19.03.2009 wurden daher u.a. folgende Beschlüsse gefasst (vgl. GD 126/09 und GD 127/09):

2.1. Eislaufanlage

a) Beschlusslage:

- Der Sanierung der Eislaufanlage inkl. des mit dem Donaufreibad gemeinsam genutzten Parkplatzes nebst Außenanlagen mit einem Gesamtaufwand von 783.800 Euro wird zugestimmt.
- Die Deckung der Ausgaben für das Vorhaben 2.5640 - 0104 "Generalsanierung Eislaufanlage" erfolgt:

- im Nachtragshaushaltsplan 2009 686.800 Euro
 - Finanzplanung 2010 ff. 97.000 Euro
- In einem Nachtragshaushaltsplan werden Mehrausgaben i.H.v. 686.800 Euro beim Vorhaben 2.5640 - 104 "Generalsanierung Eislaufanlage" veranschlagt.

b) Ausgangslage

In den Sitzungen des Gemeinderats vom 21.03.2007 (GD 102/07) und vom 19.03.2009 (GD126/09) sowie durch Beschluss des Hauptausschusses vom 11.12.2008 (GD 484/08) sind zwischenzeitlich 1.340.000 Euro für die Instandsetzung der Eislaufanlage zur Verfügung gestellt worden.

Die Planansätze verteilen sich wie folgt:

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| • Dachsanierung | 530.000 Euro |
| • Verkehrs- und Betriebssicherheit | 525.000 Euro |
| • Brandschutz | 160.000 Euro |
| • Schlittschuhverleih | 125.000 Euro |
| Summe | 1.340.000 Euro |

Die Arbeiten am **Dach**, an der **Verkehrs- und Betriebssicherheit** sowie am **Schlittschuhverleih** sollen bis zum Beginn der neuen Eislaufsaison im Oktober 2009 abgeschlossen sein.

Um den **Brandschutz** in der Eislaufanlage sichern zu können, wurde von der Projektsteuerung ein Brandschutzsachverständiger beauftragt. Die Bestimmungen zum Brandschutz sowie zu den Versammlungsstätten haben sich in den letzten Jahren deutlich verschärft. Es ist zudem damit zu rechnen, dass sie in den kommenden Jahren nochmals strenger ausfallen werden.

In den nächsten Jahren sollen daher regelmäßige Untersuchungen vorgenommen werden, um den sich ändernden Anforderungen zu genügen. Dementsprechend werden im Bereich Brandschutz künftig weitere Kosten auf die Städte zukommen.

2.2. Donaufreibad

Das Donaufreibad wurde am 30.05.2009 seiner Bestimmung übergeben, nachdem die Bauarbeiten abgeschlossen sind.

Während den Freibadsaisonen 2009 und 2010 stehen die beiden Erlebnis- und Thermalbecken des Erlebnisbades den Badegästen des Donaubades zur Verfügung.

2.3. Freizeitbad

a) Beschlusslage

- Das erstellte Sanierungskonzept (Entwurfsplanung) für die Sanierung des Freizeitbades entsprechend
 - der Baubeschreibung der nps Bauprojektmanagement GmbH vom 13.01.2009 (Anlage 2.1 in GD 127/09)
 - den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des Ingenieurbüros Fritz Planung GmbH vom 26.01.2009 (Anlage 2.2 in GD 127/09)

- der Kostenberechnung des Ingenieurbüros Fritz Planung GmbH vom 05.11.2008 (Anlage 2.3 in GD 127/09)

für die Sanierung mit Gesamtaufwendungen bis zu **9,3 Mio. € netto** inkl. Nebenkosten wurde genehmigt.

- Beschlossen wurde die Sanierungsalternative 2 für das Atlantis, das eine Schließung des Bades und die Eröffnung nach einer Generalsanierung vorsieht.
- Die Verwaltung wurde beauftragt, die Maßnahme umzusetzen. Die Bauausführung der Bauabschnitte 1 und 2 wurde genehmigt.
- Die Entwürfe zur Modernisierung des Freizeitbades wurden zur Kenntnis genommen (Anlage 3 in GD 127/09).
- Die Städte tragen die Grundsanierung "Volksbad" und einen festgelegten jährlichen Zuschussbedarf. Die Kosten für weitere Investitionen und für ein Betreiberkonzept übernimmt der Betreiber auf eigene Rechnung.

b) Ausgangslage

Der Heimfall des Freizeitbades wurde am 17.12.2007 vollzogen. Über die anschließenden baulichen, technischen und sonstigen Mängel, wurde in den vorangegangenen Sitzungen (zuletzt am 16.07.2008, GD 291/08) berichtet.

Für Sofortmaßnahmen waren in den Sitzungen vom 13.12.2007 (GD 462/07) und 16.07.2008 insgesamt 750.000 Euro zur Verfügung gestellt worden.

Der Gemeinderat hat am 19.03.2009 die sog. Sanierungsalternative 2 (GD 127/09) beschlossen, die eine Sanierung des Freizeitbades bei gleichzeitiger Suche eines neuen Betreibers vorsieht.

Die Schließung wird mindestens 1 ½ Jahre dauern. Die ermittelten Kosten betragen rund 9,3 Mio. Euro.

Infolge sicherheitstechnischer Notwendigkeit musste das Freizeitbad zum 30.06.2009 mit Ausnahme des Erlebnis- und des Thermalaußenbeckens geschlossen werden.

Gemäß der Beschlusslage wurden die Bauabschnitte 1 und 2 des Sanierungsvorhabens begonnen.

3. Beschlusslage / Ausgangslage zum künftigen Betrieb der Freizeitanlagen

a) Beschlusslage

Vor dem Hintergrund der sich anbahnenden Herausgabe der Freizeitanlagen an die Städte Ulm und Neu-Ulm wurde in der Gemeinderatssitzung vom 21.03.2007 die Geschäftsführung während der **Interimszeit** durch die Freizeitanlagen Neu-Ulm Betriebsgesellschaft mbH (FZG) beschlossen (GD 101/07).

Im Lichte der sanierungsbedingten Schließung des Freizeitbades zum 30.06.2009 wurden in der gemeinsamen Sitzung der Ulmer und Neu-Ulmer Gremien am 19.03.2009 u.a. folgende **Grundsatzbeschlüsse** gefasst:

- Die Verwaltung wurde beauftragt, eine **Markterkundung** und eine Untersuchung zu den verschiedenen **alternativen Betreibermodellen** durchzuführen.
- Das **Bäderkonzept** soll sich auf das Freizeitbad, die Eislaufanlage und das Donaubad beschränken. Sofern weitere Angebote eingehen, sollen diese mit in ein Konzept integriert werden.

Darüber hinaus wurde folgendes beschlossen (vgl. GD 125/09):

- Die Verwaltung wurde beauftragt,
 - a) ein **Markterkundungsverfahren** mit dem Ziel durchzuführen, um Erkenntnisse für ein nachfolgendes Bäder- und Betreiberkonzept zu gewinnen,
 - b) für dieses Verfahren einen **Berater** zu beauftragen,
 - c) eine **Übersicht** zu erstellen, wie der **Betrieb** von Freizeitanlagen in anderen Städten organisiert ist,
 - d) mit potentiellen Betreibern zu klären, ob und in welchem Umfang sie bereit sind, **weitere Bäder in den beiden Städten** zu betreiben.
- Die Verwaltung wurde beauftragt zu prüfen, welche Einrichtungen im Bäderbetrieb beider Städte aus **steuerlichen und organisatorischen Gründen** zusammengeführt werden können.
- Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Vorschlag zu unterbreiten, wie und in welcher **Organisationsform** die Interessen der Städte gebündelt werden können.

Die Verwaltung wurde beauftragt, ein **Konzept für eine attraktive Nutzung** im Gebiet des ehemaligen Donaufreibadgeländes einschließlich Umkleide- und Versorgungsgebäude **östlich des Illerkanals** zu erstellen.

b) Ausgangslage

Ergebnisse der Markterkundung (siehe Anlage 1)

Entsprechend des Beschlusses des Gemeinderats vom 19.03.2009 (GD 125/09) hat die Verwaltung zur Durchführung eines Markterkundungsverfahrens die nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm beauftragt. Die Kosten des Markterkundungsverfahrens betragen 51.000 Euro (Die Auswirkungen auf das Budget der GbR sind in GD 312/09 dargestellt).

Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst und ergänzt:

1. Es wurden 43 Städte mit entsprechenden Referenzbädern ermittelt. Hieraus wurden 12 Städte mit vergleichbarer Einwohnerzahl, vergleichbarer Anzahl und Ausrichtung der Bäder sowie vergleichbarer Größe des Referenzbades aus Bayern und Baden-Württemberg ausgewählt.
2. Der Betrieb wurde in 50% durch eigenen Betrieb, in 50% durch externe Betreiber organisiert.
3. Der wirtschaftliche Erfolg der Bäder ist sehr stark vom betrieblichen Know-how abhängig. Dieses Know-how ist bei keinem der befragten Städte von Beginn an vorhanden gewesen. Es gibt die Möglichkeit, eigene Mitarbeiter anzulernen oder externes, professionelles Wissen "einzukaufen". Externes Wissen kann sowohl durch eine professionelle Betreibergesellschaft als auch durch Verpflichtung eines professionellen externen Geschäftsführers erfolgen.
4. Betreiber mit mehreren Bädern haben Vorteile bei der Einführung neuer Attraktionen. Sofern sich eine Neuerung in einem Bad bewährt, wird sie auf andere übertragen. Sofern sie sich nicht bewährt, verteilt sich der Verlust auf alle Bäder.
5. Keiner der angefragten Betreiber ist bereit, auf eigenes Risiko eigene Finanzmittel in ein im Eigentum der Städte befindliches Freizeitbad zu investieren. Die einzige Möglichkeit einer Investition würde sich durch die Form einer sog. Forfaitierung (analog des bisherigen Vorbetreibers "Atlantis Freizeitpark GmbH") ergeben. Dies wird in Anbetracht der bisher gemachten Erfahrungen von der Verwaltung als kritisch angesehen.
6. Alle Betreiber, die ausgewählt wurden, könnten sich im Falle einer Beauftragung vorstellen, sowohl das anliegende Donaufreibad, als auch die Eislaufanlage mit zu betreiben.

Nachfolgend wird die Zusammenfassung aus der Markterkundung zitiert:

"Ergebnis der Städtebefragung

Externer Betrieb

*Aus den Gesprächen mit den Städten in Bezug auf den Betrieb hat sich zusammenfassend aus allen untersuchten und befragten Städten herauskristallisiert, dass 6 der 12 Städte Ihre Bäder in einem **Vertragsverhältnis mit einem externen Partner** betreiben. Die Städte verpachten oder binden mit Dienstleistungsverträgen externe Betreibergesellschaften über einen gewissen Zeitraum an sich. Auf Seiten des Pächters wird der Einkauf, Marketing, Controlling, sowie Wartung und Instandhaltung zentral geregelt.*

***Synergien** in diesen Bereichen können durch den Betrieb mehrerer Bäder genutzt werden. Für die Anstellung des Bäderpersonals ist der Pächter zuständig. Dieses wird entweder neu angestellt, oder aus einem bestehenden Personalpool herangezogen.*

Die Wahl eines externen Betreibers führt nicht automatisch zu einem wirtschaftlichen Erfolg des Betriebes.

Städtischer Betrieb

*Aus den weiteren Dialogen mit den Städten stellte sich heraus, daß 3 Bäder von den **Stadtwerken** geleitet werden. Sie stellen einen Betriebsleiter, der die Verantwortung vor Ort trägt. Alle notwendigen Maßnahmen (Personal, Marketing, Einkauf etc.) laufen über die Stadtwerke. Der steuerliche Querverbund kann bei dieser Konstellation genutzt werden. Das Personal wird seitens der Stadtwerke angestellt und ist an den*

öffentlichen Tarif gebunden.

Eigenbetrieb

Drei Städte nutzen die Strukturen eines Eigenbetriebes, um ihr Bad dort angegliedert betreiben zu lassen. Diese Gesellschaftsform wird von einem **Werkleiter** geführt. Er trifft alle notwendigen Entscheidungen des alltäglichen Bäderbetriebes. Das Personal wird seitens des Eigenbetriebes gestellt und ist an den **öffentlichen Tarif** gebunden.

Anstalt des öffentlichen Rechts

Eines der untersuchten Bäder ist einer Anstalt des öffentlichen Rechts zugeordnet. Diese Gesellschaftsform bietet im Gegensatz zum Eigenbetrieb einen **größeren Handlungsspielraum** und entgeht der Gefahr einer Verselbstständigung, wie sie bei Gründung einer GmbH entstehen kann. Eine Bindung des Personals an den öffentlichen Tarif findet hierbei nicht statt.

Ergebnis der Betreiberbefragung

Alle 9 befragten Gesellschaften bekundeten Ihr Interesse am zukünftigen Betrieb des Erlebnisbades. Der zusätzliche Betrieb des anliegenden Donaufreibades, sowie der Eislaufanlage stellt für keinen der Betreiber ein Problem dar und kann in das Betriebskonzept mit eingebunden werden. Die Bereitschaft zu einer Investition ist von allen, ausgeschlossen dem Modell einer Forfaitierung nicht gegeben.

Jeder Betreiber gewichtet die einzelnen Bereiche wie Erlebnis, Sport, Gesundheit, Wellness, Gastronomie und Freibad unterschiedlich. **Kundenorientiertheit** wird bei allen Betreibern als grundlegende Einstellung genannt, auf der eine **langfristige Kundenbindung** aufgebaut werden kann."

4. Weitere Vorgehensweise Sanierungsmaßnahme Freizeitbad

4.1. Allgemeines

Wie oben dargestellt, hat der Gemeinderat die Schließung des Freizeitbades und Eröffnung nach Generalsanierung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Maßnahme umzusetzen. Hierfür wurden die Bauabschnitte 1 und 2 genehmigt.

Gem. Beschlusslage wird parallel zu den Sanierungsmaßnahmen ein neuer Betreiber für die Freizeitanlagen gesucht. Es stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang dem künftigen Betreiber die Möglichkeit eingeräumt wird, sich mit seinem Know-how an den Sanierungsarbeiten zu beteiligen. Je nach Beteiligungsgrad sind die Maßnahmen entsprechend zeitlich in betreiberabhängige und betreiberunabhängige Maßnahmen zu sortieren. Die betreiberunabhängigen Maßnahmen können sofort umgesetzt werden, die betreiberabhängigen Maßnahmen erst nach der Betreibersuche. Das bedeutet, **je mehr ein künftiger Betreiber an der Sanierung mitwirken kann, desto länger dauern die Sanierungsarbeiten.**

Ferner galt bisher:

Soweit der künftige Betreiber Maßnahmen umsetzen möchte, die vom beschlossenen Sanierungsplan abweichen, sind die zusätzlichen Kosten vom neuen Betreiber zu finanzieren. Dabei ist jedoch ein wichtiges Ergebnis der Markterkundung, dass **keiner der befragten Badbetreiber bereit ist, sich mit eigenem Kapital und auf eigenes Risiko an der Sanierung zu beteiligen.**

Zum Zeitpunkt der Schließung am 1.7.2009 wurde mit der Sanierung des Freizeitbades begonnen; d.h. mit Umsetzung derjenigen Maßnahmen, die relativ wenig Einfluss auf den künftigen Betriebsablauf haben. Dies sind **betreiberunabhängige Maßnahmen** wie:

- Abbruch und Rückbaumaßnahmen im baulichen und technischen Bereich. (Saunaeinrichtung, Umkleideschränke, Abhängedecken, Bodenbeläge, Estriche, Lüftungskanäle, Elektrotrassen, Saunagarten etc.)
- Neuaufbau der Dachdämmung und Metalldeckung des Schwimmbaddaches.
- Einbau Fluchttüren
- Einbau Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
- Einbau Brandmeldeanlage

4.2. Grundsatzfrage: Ausgangslage für alle Betreiberalternativen

Vor der Entscheidung, ob der Betrieb in Eigenregie oder an einen Dritten vergeben wird, ist zu entscheiden, welche Veränderungsmöglichkeiten im Laufe der Sanierung eingeräumt werden. Solche Maßnahmen, die durch den Betreiber (Eigenregie oder Dritter) zu entscheiden ist, bedürfen in beiden Fällen eines ergänzenden Konzepts.

Entgegen der teilweise herrschenden Auffassung unterscheiden sich die Alternativen "Eigenregie" und "Dritter" dadurch nicht. Der Unterschied ist lediglich im Verfahren zu suchen, wie lange es dauert, bis eine städtische GmbH oder ein Dritter im Wege einer Ausschreibung (Stellenausschreibung oder Betreiberausschreibung) gefunden ist. Es ist davon auszugehen, dass sich die Verfahrensdauer nicht wesentlich voneinander unterscheidet.

Ausgangslage ist, dass die Städte durch Fritz Planung ein Sanierungskonzept entwickelt haben, die ohne weitere Verzögerung so umgesetzt werden kann. Das würde bedeuten, die Städte entscheiden jetzt über die Sanierung und vergeben das Bad an einen Betreiber.

Von diesem vorliegenden Konzept kann abgewichen werden. Beispielsweise betrifft dies die Sauna, die von Grund auf ohnehin neu (auf-)gebaut werden muss. Entscheiden sich die Städte hierfür, muss der Betreiber hierfür ein Konzept erarbeiten, das in die Sanierungsplanung einfließt. Diese Aufgabe würde in einer Betreiberausschreibung integriert. Für den Fall der Eigenregie müsste dieses Konzept dann von der neuen Geschäftsführung erstellt und von den zuständigen Gremien entschieden werden.

Aus diesen Gründen ist vor der Entscheidung über die Eigenregie oder die Vergabe an einen Dritten zu entscheiden, ob und wenn ja welche Sanierungsmaßnahmen betreiberabhängig gestaltet werden.

4.3. Entscheidung über betreiberabhängige Maßnahmen / Bauzeitenplan

a) Alternative 1

Die Städte sanieren das Freizeitbad ohne Beteiligung des künftigen Betreibers auf der Grundlage des von den Fachplanern sowie der Projektsteuerung vorgelegten Sanierungskonzeptes.

Die **Zeit bis zur Wiedereröffnung** beträgt in diesem Fall **rund 18 Monate**

b) Alternative 2

Der Betreiber wirkt an den Maßnahmen mit, an denen seine Beteiligung nach Darstellung der Fachplaner und der Projektsteuerung sinnvoll sein kann.

Die **Zeit bis zur Wiedereröffnung** kann in diesem Fall **bis zu 24 Monate** betragen.

Die **Vorteile und Nachteile der Alternativen** sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

| | voraussichtliche Bauzeit | Vorteile | Nachteile |
|---------------|---------------------------------|--|---|
| Alt. 1 | 18 Monate | <ul style="list-style-type: none"> - sofortige Planung und Baubeginn möglich - Unabhängigkeit der Städte | <ul style="list-style-type: none"> - künftiger Betreiber kann seine Erfahrungen nicht in das Konzept einfließen lassen. (gleich, ob Betrieb in Eigenregie oder durch einen Dritten) |
| Alt. 2 | bis zu 24 Monate | <ul style="list-style-type: none"> - durch die Möglichkeit der Beteiligung eines künftigen Betreibers können evtl. verbesserte Voraussetzungen für den späteren Betriebsablauf geschaffen werden, z.B. durch Gestaltungsmöglichkeiten an der Saunaeinrichtung | <ul style="list-style-type: none"> - Planung und Baubeginn erst ab Jan. 2010 möglich -> höhere Personalkosten durch längeren Stillstand des Freizeitbades - geringe Bereitschaft der befragten Betreiber, sich an etwaigen Mehrkosten zu beteiligen |

Gem. Beschlusslage sind die Bauabschnitte 1 und 2 bereits begonnen worden (s. oben). Zu beschließen ist nun die Umsetzung des weiteren Bauabschnitts 3, dessen Umsetzung sich je nach Beschluss einer der genannten Alternativen 1 - 2 anders darstellt:

Bei Beschluss der **Alternative 1** können die notwendigen Planungsarbeiten zum Bauabschnitt 3 bereits jetzt geplant und vorbereitet werden.

Beginn der Bauarbeiten des BA 3 (betreiberabhängige Maßnahmen) ab Februar 2010

Bei Beschluss der **Alternative 2** können die Planungen zum Bauabschnitt 3 erst dann begonnen werden, wenn Klarheit über den künftigen Betreiber herrscht (gleich, ob der künftige Betrieb extern oder intern erfolgt, s.o. Punkt 4.2.).

Beginn der Bauarbeiten des BA 3 (betreiberabhängige Maßnahmen) ab August 2010

Unabhängig von der Wahl der Alternative 1 oder 2 bleiben die Kosten der Generalsanierung bei 9,3 Mio. Euro.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den Beschluss, den BA 3 (betreiberabhängigen Maßnahmen) gem. der **Alternative 1** durchzuführen.

Begründung:

Das am 19.03.2009 beschlossene Sanierungskonzept wurde von einem anerkannten Fachplanungsbüro entworfen und gibt den städtischen Anspruch an ein "Volksbad" wieder. Durch die "Komplettsanierung" ist eine zügige Bauausführung gewährleistet, die eine frühzeitige Wiederinbetriebnahme durch die Öffentlichkeit gewährleistet.

Darüber hinaus sind die von den Städten zu tragenden Kosten kalkulierbar, ohne dass ggf. in langwierige Vertragsverhandlungen mit einem Betreiber um dessen Sanierungskonzept eingetreten werden muss.

Nachdem sich das Freizeitbad einige Jahre nach der Eröffnung am Markt etabliert haben wird, kann sich ein Betreiber an den üblichen Modernisierungsmaßnahmen beteiligen.

5. Weitere Vorgehensweise zum künftigen Betrieb

5.1. Klärung der Betreiberfrage

Entsprechend den in Anlage 1 vorliegenden Ergebnissen gibt es für den weiteren Betrieb des Freizeitbades zwei Alternativen:

- Betrieb durch Städte selbst
- Betrieb durch einen externen Betreiber

Kernforderung der weiteren Betreiberfrage ist dabei, dass die Städte Eigentümer der Freizeitanlagen bleiben.

Darüber hinaus sind folgende Punkte für die Betreiberfrage zu beachten:

- Eine zentrale Feststellung ist, dass für den Betrieb eines Freizeitbades professionelles Know-how unersetzlich ist. Dieses Know-how ist bei den Städten nicht vorhanden und muss entweder (intern) angelernt oder (extern) eingekauft werden. Da sich das Bad wieder relativ schnell am Markt etablieren soll, kann ein Anlernprozess die Städte zu viel Zeit kosten.
- Sofern ein externer Betreiber das Freizeitbad neben weiteren anderen führt, könnten sich Synergieeffekte ergeben, sofern bspw. die Zuständigkeit für Marketing, Einkauf und Controlling zentral gesteuert wird.
- Das Kontroll- und Mitspracherecht ist beim internen Betrieb des Bades besser gewährleistet. Da sich die Freizeitanlagen aber künftig nach wie vor im Eigentum der Städte befinden werden, kann einem etwaigen Missbrauch durch vertraglich geregelte Kontroll- und Mitspracherechte vorgebeugt werden.

Um der Ulmer und Neu-Ulmer Bevölkerung nach der Generalsanierung sofort wieder ein sinnvoll und wirtschaftlich geführtes Freizeitbad anbieten zu können schlägt die Verwaltung unter Abwägung der o.g. Punkte vor, in einem europaweiteren Ausschreibungsverfahren einen externen Betreiber zu suchen. Die Kosten für das Verfahren können derzeit noch nicht beziffert werden.

5.2. Künftige Organisation

Die Organisationsform einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) hat sich in der bisherigen, städteübergreifenden Abwicklung als schwerfällig und bürokratisch erwiesen. Unternehmerisch notwendige Entscheidungen mussten oftmals über eine sog. Eilentscheidung durch den jeweiligen Oberbürgermeister getroffen werden, um hernach nochmals im Gemeinderat beschlossen zu werden.

Darüber hinaus ist sie kommunalrechtlich nicht zulässig, weshalb allein aus diesem Grunde eine rechtlich zulässige Kooperationsform der Städte gefunden werden muss.

Deshalb hält die Verwaltung eine Änderung der jetzigen Organisationsform für dringend notwendig.

Mit Beschluss vom 19.03.2009 wurde die Verwaltung u.a. beauftragt, zu prüfen, welche Einrichtungen im Bäderbetrieb beider Städte aus steuerlichen und organisatorischen Gründen zusammengeführt werden können.

Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, einen Vorschlag zu unterbreiten, wie und in welcher Organisationsform die Interessen der Städte gebündelt werden können.

Derzeit werden auch in Zusammenarbeit mit dem Steuerberatungsbüro Petschi und Partner, Ulm, Lösungen erarbeitet. Sobald ein entsprechendes Konzept vorliegt, werden die Gremien hierüber informiert werden.