



Sachbearbeitung BS- Bildung und Sport

Datum 10.08.2015

Geschäftszeichen BS - Se/Ra

Vorberatung Hauptausschuss

Sitzung am 08.10.2015 TOP

Beschlussorgan Gemeinderat

Sitzung am 14.10.2015 TOP

Behandlung öffentlich

GD 343/15

Betreff: Wonnemar Donaubad Ulm/Neu-Ulm

Anlagen: -

**Antrag:**

1. Dem Budget für notwendige künftige Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2016 - 2025 i.H.v. bis zu 3,9 Mio. Euro netto (Anteil Ulm: 2.714.400 Euro netto) zuzustimmen.
2. Der Bereitstellung der Mittel i.H.v. 1.155.330 Euro netto (Anteil Ulm: 804.000 Euro netto) für das Haushaltsjahr 2016 vorbehaltlich der Haushaltsplanberatungen zuzustimmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Nachtragsvereinbarung zum Pachtvertrag zwischen der Städte GbR Ulm/Neu-Ulm und der Fa. InterSpa Gesellschaft für Betrieb Wonnemar Donaubad Ulm/Neu-Ulm mbH auszufertigen.
4. Der Beauftragung von nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm, über die technische Betreuung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen, sowie des Controllings aller Maßnahmen i.H.v. bis zu 180.000 Euro netto zzgl. 5 % Nebenkosten für den definierten Zeitraum von 2016 - 2025 zuzustimmen.

Knäuer, Susanne

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, C 2, OB, RPA, ZS/F

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des  
Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

**Sachdarstellung:**

**1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen**

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>Ja</b>
<b>Auswirkungen auf den Stellenplan:</b>	<b>Nein</b>

<b>MITTELBEDARF</b>			
<b>INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG</b> (Mehrjahresbetrachtung)		<b>ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]</b>	
<b>PRC: 7.42400007</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag:</b>			
Einzahlungen (2017 - 2026)	1.186.182 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	3.900.630 €	Ordentlicher Aufwand	€
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.714.448 €	Nettoressourcenbedarf	€
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt 2016 - 2025</u>		2014	
Auszahlungen (Bedarf):	3.900.630 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC</b>	€
Verfügbar:	0 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	3.900.630 €	<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget</b> <b>bei:</b> <b>PRC</b>	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2015 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

**2. Ausgangslage**

Die Anlagen des Donaufreizeitbades nebst Donaufreibad und Eislaufenanlage befinden sich im Eigentum der Städte Ulm und Neu-Ulm im Verhältnis von 69,59 zu 30,41.

Das Freizeitbad wurde im Jahre 1998 fertiggestellt. Das Donaufreibad aus den 50-er Jahren wurde im Jahre 2010 generalsaniert. Das Dach der Eislaufhalle wurde im Jahre 2009 teilsaniert.

## **2.1. Laufende Bauprojekte**

### **2.1.1. Sanierung Bohrloch der Donautherme**

Beschluss des Gemeinderats vom 05.06.2014 (GD 186/14)  
Kosten der Sanierungsmaßnahme: 580.500 € netto.  
Kostenfortschreibung vom Juli 2015: 702.492,01 € netto (GD 327/15)

Das Projekt befindet sich momentan in der Umsetzungsphase. Die Ausgabe der Leistungsverzeichnisse erfolgte im Mai 2015, die Submission war Ende Juni 2015. Für die notwendige Beschlussfassung durch den Hauptausschuss am 08.07.2015 und den Gemeinderat am 15.07.2015 konnte wegen der fachlichen Auswertung der Ergebnisse die Beschlussvorlage nicht fristgerecht vorgelegt werden, weshalb für den Vergabebeschluss eine Eilentscheidung des Oberbürgermeister notwendig war.

Geplanter Baubeginn ist Ende Oktober/Anfang November 2015.  
Baufertigstellung: vorauss. Ende November/Anfang Dezember 2015

Die Dauer der Komplettsanierung beträgt ca. vier Wochen und wird in Abstimmung mit dem Betreiber des Freizeitbades terminiert.

Die Sanierung der Donautherme hat keine vertraglichen Änderungen des Pachtvertrages zur Folge.

Die Bauausführung liegt bei der Stadt Neu-Ulm, Fachbereich 4.

### **2.1.2. Modernisierung und Erweiterung der Thermenanlage im Donaufreibad**

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.06.2014 wurde die Fa. InterSpa mit den weiteren Detailplanungen für die Modernisierung und Erweiterung der Thermenanlage im Donaufreibad beauftragt (GD 185/14).

Die Erweiterung der Thermenanlage befindet sich momentan in der baurechtlichen Genehmigungsplanung. Bis Anfang Oktober 2015 sollen 80 % der bepreisten Leistungsverzeichnisse vorliegen.

Kostenhöhe (Stand Sept. 2015): 2.348.000 Euro (netto)

Baubeschluss	16. Dezember 2015
Ausschreibung der Gewerke	Dezember 2015 - März 2016
Vergabebeschluss	März 2016
Beginn der Bauausführung	vorauss. Mai 2016
Fertigstellung	vorauss. Ende Februar 2017

Die Erweiterung der Therme hat vertragliche Änderungen des Pachtvertrages zur Folge, die in einem Nachtrag zum Pachtvertrag (in GD 185/14 als 4. Nachtrag geplant - voraussichtlich nun als 5. Nachtrag realisiert) geregelt und zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat vorgelegt werden. Die Planung Architektur erfolgt durch InterSPA, die Projektsteuerung erfolgt durch nps.

Die Verwaltung wird rechtzeitig die Beschlussvorlage für den Baubeschluss dem Hauptausschuss und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorlegen.

### **2.1.3. Modernisierung und Erweiterung der Rutschenanlage im Donaufreibad**

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.06.2014 (GD 185/14) wurde auch die weitere Planung der Modernisierung und Erweiterung der Rutschenanlage beschlossen. Im Zuge der Planungsarbeiten ergaben sich nicht unerhebliche planungsrechtliche Fragestellungen über Art und Umfang der beabsichtigten Maßnahme, wie Rutschenanzahl und Größe. In Abstimmung mit dem Betreiber, Fa. InterSpa, kam die Verwaltung überein, die Modernisierung und Erweiterung der Rutschenanlage erst im Anschluss an die Bauausführung der Thermenanlage anzugehen. Hierfür wird zu gegebener Zeit, voraussichtl. 2017, eine entspr. Potenzialanalyse vorgeschaltet.

### **3. Sanierungsmaßnahmen in den kommenden 10 Jahren**

Bei der letzten Sanierung im Jahr 2010 - nach Übernahme des Bades durch den Vorbetreiber - wurde eine umfassende Sanierung mit einem Aufwand von rd. 10,8 Mio. Euro durchgeführt. Dabei handelte es sich um eine Teilsanierung, d.h. es wurden nicht alle Bauteile saniert. Viele technische und bauliche Anlagen sind daher zwischenzeitlich bis zu 16 Jahre alt und müssen aufgrund des Alters und des Zustandes erneuert bzw. saniert werden, so z.B. Holzfassaden, Fliesen, die Badewassertechnik. Aus Kostengründen, jedoch auch aufgrund der damals nicht vorhandenen Notwendigkeit, wurden diese Sanierungsarbeiten zurückgestellt. Man war sich damals bereits bewusst, dass einige technische und bauliche Anlagen aufgrund ihres Alters in absehbarer Zeit saniert bzw. erneuert werden müssen. Die Kosten hierfür haben, unabhängig vom Betreiber, die Städte Ulm und Neu-Ulm als Eigentümer der Gesamtanlage zu tragen, um dem Betreiber einen funktionsfähigen Betrieb zu ermöglichen.

Ziel und Aufgabe der Eigentümer ist die Substanzerhaltung der Gesamtanlage. Die nachfolgend dargestellten Maßnahmen dienen deshalb auch der Werterhaltung und Wertsteigerung der Donaufreizeitanlagen.

Dies wird von dem von den Städten beauftragten Fachbüro, nps, Bauprojektmanagement GmbH, Ulm, (künftig: nps) bestätigt.

#### **3.1. Pachtvertrag "Instandhaltung und Instandsetzung sowie bauliche Veränderungen des Pachtgegenstands, Ersatzbeschaffungen"**

Im Pachtvertrag zwischen der Städte GbR und dem Betreiber bzw. Pächter, Fa. InterSpa Gesellschaft für Betrieb Wonnemar Donaubad Ulm/Neu-Ulm mbH, Stuttgart (künftig: InterSpa) vom 21.10.2010 wurde vereinbart, dass dieser verpflichtet ist, mit dem ihm von den Städten zur Verfügung gestellten Instandhaltungsbudget i.H.v. insg. 300.000 Euro p.a. die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach des Pachtgegenstands einschließlich Wartung, Reparaturen, Erneuerungen und Ersatzanschaffungen auf seine Kosten vorzunehmen. Dabei ist der Betreiber bzw. Pächter verpflichtet, den Pachtgegenstand auf seine Kosten zu unterhalten und in einem bezogen auf den Pachtbeginn gleich bleibenden, funktionsgerechten und ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Er hat hierzu insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass zu diesem Erhaltungszweck z.B. die Außenfassade, die technische Ausstattung der Bauwerke hinsichtlich der Rohre und Leitungen, die Fenster, die Rutschbahnen und andere Anlagen, die Heizungsanlage sowie die Innenausstattung ständig in gutem und sicheren Zustand nach dem jeweiligen Stand der Technik und Baukunst erhalten und ggf. erneuert werden.

InterSPA geht mit den Zahlungen aus dem Instandhaltungsbudget in Vorleistung. Danach werden die Rechnungen komplett bei den Städten Ulm/Neu-Ulm eingereicht,

die von nps, fachlich geprüft und ggfs. korrigiert werden. Erst dann erfolgt die Auszahlung des Instandhaltungsbudgets an InterSPA.

Somit liegt den Städten nachweislich eine Dokumentation aller Instandhaltungsmaßnahmen vor. Eine Übernahme der Kosten erfolgt nur bis zur Höhe des vertraglich zugesicherten Betrages i.H.v. 300.000 Euro netto. Da ursprünglich nicht alle Gewerke zum Zeitpunkt der Übergabe an den Betreiber zum 01.01.2011 saniert worden sind, sind, wie oben beschrieben, weitere Maßnahmen notwendig, um den laufenden Betrieb aufrecht erhalten zu können.

Diese Mehrkosten werden, seit Beginn des Pachtverhältnisses, von InterSPA getragen.

Nach Darstellung von nps wird das jährliche Instandhaltungsbudget für Wartungen und Instandhaltungen vollständig aufgebraucht.

Darüber hinaus hat sich herausgestellt, dass das Instandhaltungsbudget in den vergangenen Jahren für die laufenden, notwendigen Maßnahmen aufgrund des Verschleißes am Bauwerk und an der Technik nicht ausreichend ist.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die jährlichen Instandhaltungsaufwendungen ersichtlich.

	Aufwand InterSPA (anerkannter Rechnungsbetrag)	Zahlung lt. Pachtvertrag
2011	210.432,54 €	200.000 €
2012	328.551,55 €	200.000 €
2013	396.183,48 € (lt. Jahresabschluss 2013 InterSPA)	200.000 €
2014	340.614,22 €	300.000 €
2015	334.670,00 € (geprüfter Planwert)	300.000 €

Notwendige Erneuerungen und erforderliche Reparaturen von nicht sanierten Bauteilen, wie zum Beispiel die Kälteanlage der Eislaufanlage, die Fassade des Erlebnisbades, größere Maßnahmen an der baulichen Substanz, können somit nicht über das Instandhaltungsbudget abgedeckt werden.

### **3.2. Notwendige Sanierungsmaßnahmen Donaufreizeitanlagen**

Durch nps wurden die mittelfristig notwendigen Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen erstellt, die differenzieren zwischen Maßnahmen der Instandhaltung und Maßnahmen für "nicht sanierte Baugruppen". Danach wurden diese mit entsprechenden Kostenansätzen hinterlegt.

Grundlage für die nun vorliegende Maßnahmenübersicht waren die Instandhaltungspläne für das Jahr 2015, die den Städten von InterSPA entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen vorgelegt werden mussten. Diese beinhalteten neben der bereits vom Pächter zu erbringenden bisherigen, jährlichen Instandhaltung weitere, darüber hinausgehende Maßnahmen für sogenannte aus dem Altbestand heraus nicht sanierte Baugruppen.

Ergänzend hierzu erfolgte eine durch das Landratsamt Neu-Ulm, Öffentlicher Gesundheitsdienst beauftragte Prüfung der Badewassertechnik. Die Ergebnisse dieses Gutachtens, durchgeführt von einem öffentlich bestellt und vereidigten Sachverständigen liegen dem Landratsamt Neu-Ulm und den Städten vor. Darin enthalten sind entsprechende Handlungsanweisungen und –empfehlungen, die mit dem von nps erstellten 10-Jahresplan, abgeglichen wurden, um die baulichen und finanziellen Folgen zu definieren.

Die nachfolgend ab Ziffer 3.2.1 aufgeführten Maßnahmen sind, nach durchgeführter fachlicher Prüfung, erforderlich und notwendig.

Berücksichtigt wurde dabei auch, dass es sinnvoller und kostengünstiger ist, geplante Sanierungsmaßnahmen zu realisieren, als Ad-hoc-Maßnahmen bei einem Komplettausfall, bzw. Defekt durchzuführen. Dies ist meist verbunden mit einem Ausfall bei der Nutzung der Becken, der Duschen, der Rutschen, etc., was wegen der negativen Außenwirkung unbedingt zu vermeiden ist. Darüber hinaus besteht die Gefahr des Schadensersatzes gegenüber dem Betreiber, wenn Anlagen aus Gründen, die die Städte GbR zu vertreten hat, nicht genutzt werden können.

Die Städte GbR Ulm/Neu-Ulm ist vorsteuerabzugsberechtigt.

### **3.2.1. Erlebnisbad:**

- a) Erneuerungen im Bereich der Holzfassaden (225.000 €):  
Die Holzfassaden wurden bei der Sanierung im Jahr 2010 nicht erneuert, es wurden lediglich Zu- und Abluftöffnungen eingebaut. Die Holzfassade ist jetzt 16 Jahre alt und in den nächsten Jahren sind Sanierungen notwendig. Dabei handelt es sich um Reparaturen, es erfolgt kein kompletter Austausch.
- b) Fliesenarbeiten (340.000 €):  
In der Sanierung 2010 wurden die defekten Fliesen ausgetauscht, kleinere Bereiche wurden neu gefliest und zum Teil neu verfugt. Der Großteil der Fliesen ist 16 Jahre alt und es müssen Sanierungen durchgeführt werden. Dabei handelt es sich um Reparaturen, es erfolgt kein kompletter Austausch.
- c) Bestandsrutschen (90.000 €):  
Die Instandhaltung der Bestandsrutschen ist aufgrund des zunehmenden Alters immer intensiver. Um die Anforderungen des TÜV erfüllen zu können, müssen die Fugen überarbeitet werden. Des Weiteren muss ein Schutzanstrich außen angebracht werden, um die Elemente noch einige Jahre so betreiben zu können. Weitere Maßnahmen wurden in der Übersicht nicht berücksichtigt, da dies abhängig von der weiteren Rutschenkonzeption ist.
- d) Heizung Lüftung Sanitär (400.000 €):  
Bei der Sanierung 2010 wurden nur teilweise die Brandschutzklappen, die Schieber und die Absperrungen ausgetauscht und nur in den sanierten Bereichen wurden neue Leitungen eingebaut. Im Untergeschoss befinden sich noch komplett die alten Leitungen. Diese setzen sich immer weiter zu, so dass hier eine Sanierung erforderlich wird.
- e) Badwasserfilter (150.000 €):  
Ca. alle 10 Jahre müssen die Badwasserfilter erneuert werden. Während der Sanierung wurden lediglich sieben von zwölf Filtern bearbeitet. Alle weiteren folgen in den kommenden Jahren.
- f) Badewassertechnik (761.300 €):  
Bei der Sanierung wurden nur wenige Absperrklappen, Badwasserleitungen und nicht alle Pumpen ausgetauscht. Die verbliebenen sind jetzt 16 Jahre alt und

müssen ausgetauscht werden. Desweiteren muss die Chlorelektrolyseanlage erneuert werden.

- g) Aufzüge (95.000 €):  
Es sind zwei Aufzüge vorhanden, die in der Sanierung nicht ausgetauscht wurden. Ein Austausch in den nächsten zehn Jahren wird erforderlich.
- h) Unvorhergesehenes / Kostensteigerungen (197.130 €):  
Durch ein verfügbares Budget i.H.v 10% für Unvorhergesehenes kann schnell und effektiv reagiert werden (Technikausfall, Hochwasser, Schäden). Dies ist aus Kundensicht und der damit verbundenen Außenwirkung sehr wichtig.

### **3.2.2. Donaufreibad**

- a) Kinderbereich (186.000 €):  
Der Kinderbereich wurde während der Sanierung des Donaufreibades im Jahre 2008 nicht berücksichtigt. Die erforderlichen Maßnahmen betreffen das Technikgebäude und den Schwallwasserbehälter.
- b) Badewassertechnik (116.000 €):  
Reparaturen an der Technik und Neu-Anschaffungen für den Betrieb des Donaufreibades, die in das Eigentum der Städte GbR übergehen (Beckensauger, Pumpen, Sanitäranlagen und Filterneubefüllung).
- c) Unvorhergesehenes / Kostensteigerungen (41.200 €)  
s.o. Ziffer 3.2.1.h

### **3.2.3. Eislaufanlage**

- a) Reparaturen an Fassaden, Fenstern, Eisflächen, Böden und Wänden für nicht sanierte Bauteile (135.000 €).
- b) WC und Duschräume (75.000 €):  
Die sanitären Anlagen sind alt und unhygienisch und müssen dringend erneuert werden.
- c) zusätzliche Reparaturen an den Zambonis (100.000 €):  
Für die Eisaufbereitungsmaschinen ist bereits ein jährlicher Ansatz von 5.900 € in der laufenden Instandhaltung angesetzt. Die Geräte sind, aufgrund ihres Alters, sehr wartungsintensiv und störanfällig. Daher ist hierfür ein höherer Ansatz (oder eine Neuanschaffung) erforderlich.
- d) Heizung (120.000 €):  
Die Heizung ist sehr alt und muss in den nächsten 10 Jahren überarbeitet werden. Zusätzlich muss die Steuerung der Heizungsanlage ausgetauscht werden. Aktuell funktioniert die Heizung nicht, so dass ganz akut nach einer Lösung gesucht wird.
- e) Kälteanlage (350.000 €):  
Bei der NH3 Anlage wurde während der Brandschutzsanierung ein neuer Kondensator und die Verrohrung zum Außenbecken Donaufreibad saniert. Ein weiterer Kondensator und alle vier Verdichter sind ca. 40 Jahre alt. Zusätzlich muss die Steuerung der Kälteanlage ausgetauscht werden
- f) Entfeuchtungsanlage (75.000 €):  
Die Anlage ist alt und wird in den nächsten zehn Jahren ausgetauscht werden müssen.
- g) Unvorhergesehenes / Kostensteigerungen (255.000 €)  
s.o. Ziffer 3.2.1.h

#### 4. Kostenübersicht

Für die oben aufgeführten Sanierungsmaßnahmen wurde ein Aufwand von rd. 3,9 Mio. Euro für den Zeitraum bis 2025 ermittelt. Die Kostenermittlung erfolgte aus heutiger Einschätzung. Dabei wurde der momentane Zustand und das Alter des Bades berücksichtigt. Besonders betont werden muss in diesem Zusammenhang, dass der vorliegende Maßnahmenplan und die dazugehörigen Kostenansätze aufgrund des laufenden Betriebes und (aus heutiger Sicht) unvorhergesehener Ereignisse bei Bedarf auch unterjährig angepasst werden müssen.

##### Alle Beträge in € netto (gerundet)

	2016	2017	2018/19	2020/21	2022/23	2024/25	Ansatz 10 -Jahre Gesamt
<b>Erlebnis- bad</b>	812.480 €	615.230 €	458.920 €	110.000€	212.300€	49.500€	2.258.430 €
<b>Donau- freibad</b>	213.950€	39.875€	67.375 €	22.000 €	0 €	0 €	343.200 €
<b>Eislauf- anlage</b>	110.000 €	450.000 €	210.000 €	205.000 €	115.000 €	20.000 €	1.110.000 €
<b>Techn. Betreuung</b> (Erläuterung siehe Punkt 6 der GD)	18.900 €	18.900 €	37.800 €	37.800 €	37.800 €	37.800 €	189.000 €
<b>Gesamt- kosten</b>	<b>1.155.330€</b>	<b>1.124.005 €</b>	<b>774.095 €</b>	<b>374.800 €</b>	<b>365.100 €</b>	<b>107.300 €</b>	<b>3.900.630 €</b>
<b>gerundet Anteil Ulm gesamt</b>	<b>804.000 €</b>	<b>782.200 €</b>	<b>538.700 €</b>	<b>260.800 €</b>	<b>254.000 €</b>	<b>74.700 €</b>	<b>2.714.400 €</b>
<b>gerundet Anteil Neu- Ulm gesamt</b>	351.330 €	341.805 €	235.395 €	114.000 €	111.100 €	32.600 €	1.186.230 €

Die notwendigen Einzelmaßnahmen sollen vom Betreiber analog den in § 9 des Pachtvertrages geltenden Regelungen über Instandhaltung und Instandsetzung nach entsprechender Abstimmung mit der Städte GbR organisiert und beauftragt werden. Die Städte stellen die hierfür anfallenden Sanierungsmittel über ein Sonderkonto zur Verfügung, womit die zweckgerechte Mittelverwendung sichergestellt wird. Die Planung, Organisation und Überwachung der Arbeiten obliegt dem Betreiber auf eigene Kosten. Seitens der Städte GbR wird die Verwendung der Mittel und die Durchführung der Arbeiten zudem kontrolliert.

Die Stadt Ulm übernimmt die Vorfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen für das jeweils aktuell laufende Jahr und rechnet nach Jahresschluss mit der Stadt Neu-Ulm ab.

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



## **5. Nachtrag zum Pachtvertrag**

Aufgrund der Höhe der Investitionen der geplanten Sanierungsmaßnahmen in den kommenden zehn Jahren ist ein Nachtrag zum bestehenden Pacht- und Betreibervertrag mit InterSPA erforderlich. Bislang wurden folgende Nachträge zum o.g. Pachtvertrag abgeschlossen:

1. Nachtrag vom 19.04.2011 über Änderung des tatsächlichen Übergabetermines
2. Nachtrag vom 26.01.2012 über Sofortmaßnahmen und Attraktivierung des Erlebnisbades
3. Nachtrag vom 30.07.2012 über Neuanschaffung der Kassenanlage

Im nun beantragten 4. Nachtrag zum Pachtvertrag sollen dann alle notwendigen Änderungen und Regelungen fixiert werden. Nach positiver Beschlussfassung werden die Inhalte des Nachtrages erarbeitet und juristisch korrekt festgehalten. Dabei sind nachfolgende Kernpunkte zu regeln.

- Das zur Verfügung stehende Budget ist Maßnahmen-gebunden und darf nur für den bestimmten Zweck, entsprechend der Maßnahmenübersicht verwendet werden - außer durch den laufenden Betrieb oder durch Unvorhergesehenes ist unterjährig eine Anpassung erforderlich. Diese Anpassungen sind vorab zwingend mit den Städten abzusprechen.
- Analog dem Instandhaltungsbudget wird das zur Verfügung stehende Budget bei den Städten verwaltet. Eine Auszahlung erfolgt nur nach einem vollständigen Nachweis der Aufwendungen und einer entsprechenden Prüfung.
- Spätestens im November jedes Jahres ist eine Überprüfung der für das kommende Jahr anstehenden Maßnahmen durchzuführen. Dabei soll InterSPA in Absprache mit den Städten (und nps) bereits vorhersehbare und erforderliche Änderungen und Anpassungen für das kommende Jahr absprechen.
- Im 4. Nachtrag wird festgelegt, dass die durchzuführenden Maßnahmen eng mit dem Betreiber abgestimmt werden und dass diesem bei der Durchführung der Maßnahmen keine Ansprüche gegen die Städte GbR wegen Betriebsbeeinträchtigung oder zeitweiser Betriebsschließung zustehen.
- Da immer nur Einzelmaßnahmen durchgeführt werden, die jährlich im Voraus mit dem Betreiber abgesprochen werden, ist es auch unschädlich, wenn im Laufe der geplanten 10 Jahre ein Pächterwechsel stattfindet. Der Nachtrag wird vorsehen, dass der Betreiber Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche gegen Handwerker u.ä. sicherheitshalber an die Städte GbR abtritt, damit die Städte GbR diese Ansprüche notfalls auch selbst im eigenen Namen geltend machen kann.

Nach Ausarbeitung des 4. Nachtrages erfolgt im zuständigen Gremium eine entsprechende Information und die notwendige Beschlussfassung.

## **6. Technische Betreuung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen**

Die Verwaltung schlägt vor, die nps Bauprojektmanagement GmbH Ulm mit der technischen Betreuung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen, sowie dem Controlling aller Maßnahmen i.H.v. bis zu 180.000 Euro netto für den definierten Zeitraum von 2016 -2025 zu beauftragen. Dies beinhaltet, bezogen auf die notwendigen Maßnahmen, die Durchsicht der erforderlichen Angebote, die Plausibilitätsprüfung und die Kostenüberprüfung der durchgeführten Leistungen. Dies

gewährleistet in Punkto Sicherheit und Transparenz eine nachhaltige Entlastung der Eigentümer (Städte Ulm und Neu-Ulm).

## **7. Beschlussfassung**

Die Beschlussfassung des Ulmer Gemeinderates erfolgt vorbehaltlich der Beschlussfassung des Neu-Ulmer Stadtrates, welche im Herbst 2015 erfolgt.