



Sachbearbeitung BS- Bildung und Sport

Datum 18.11.2015

Geschäftszeichen BS - Se/Ra

Vorberatung Hauptausschuss

Sitzung am 10.12.2015 TOP

Beschlussorgan Gemeinderat

Sitzung am 16.12.2015 TOP

Behandlung öffentlich

GD 523/15

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

Anlagen: 3

**Antrag:**

1. Vom Bericht Kenntnis zu nehmen.
2. Die Ausführungsplanung der Thermenerweiterung und Modernisierung im Wonnemar Donaubad bestehend aus
  - 2.1 der Modernisierungsbeschreibung (Baubeschreibung)
  - 2.2 der Kostenberechnung mit Gesamtinvestitionskosten von 2.490.000 Euro netto (Anteil Ulm: 1.732.800 Euro netto; Anteil Neu-Ulm: 757.200 Euro netto)  
wird genehmigt.
3. Deckung der Auszahlungen erfolgt im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.424000005 (Modernisierung Wonnemar).
4. Der Ausführung des Vorhabens gemäß der vorliegenden Ausführungsplanung wird zugestimmt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, eine 5. Nachtragsvereinbarung zum Pachtvertrag zwischen der Städte GbR Ulm/Neu-Ulm und der Fa. InterSpa Gesellschaft für Betrieb Wonnemar Donaubad Ulm/Neu-Ulm mbH auszufertigen.
6. Planungskosten für die bereits erfolgte und geleistete Planung für die Erweiterung einer Rutschenanlage i.H.v. 150.000 Euro (Anteil Ulm 104.385 Euro, Anteil NU: 45.615 Euro) zu genehmigen.
7. Der Beschluss erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Betreiber das Recht auf die Verlängerungsoption bis 31.12.2020 ausübt.

Zur Mitzeichnung an:

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

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des  
Gemeinderats:

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

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

Niederschrift § \_\_\_\_\_

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

Gerhard Semler

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>ja</b>
<b>Auswirkungen auf den Stellenplan:</b>	<b>nein</b>

<b>MITTELBEDARF</b> zu Ziffer 2: Modernisierung Thermalbereich Alle Beträge in netto (vorsteuerabzugsberchtigt)			
<b>INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG</b> (Mehrjahresbetrachtung)		<b>ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]</b>	
<b>PRC: 4240-610</b>		2017 ff	
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.42400005</b>			
Einzahlungen	757.200 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	2.490.000 €	Ordentlicher Aufwand	758.300 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	758.300 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	36.300 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.732.800 €	Nettoressourcenbedarf	794.600 €
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt 2015 - 2017</u>		2017 ff	
Auszahlungen (Bedarf):*	2.490.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC	758.300 €
Verfügbar: **	2.490.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	<b>€</b>	<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:</b>	
		<b>PRC</b>	<b>€</b>
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	36.300 €
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			
* 2015 100.000 Euro 2016 1.680.000 Euro 2017: 710.000 Euro			
** Haushaltsansatz 2015: 910.000 Euro zzgl. Ermächtigungsübertrage			

<b>MITTELBEDARF</b> <b>zu Ziffer 5: Rutschenanlage</b> Alle Beträge in netto (vorsteuerabzugsberchtigt)			
<b>INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG</b> (Mehrjahresbetrachtung)		<b>ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]</b>	
<b>PRC: 4240-610</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.42400005</b>			
Einzahlungen	45.615 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	150.000 €	Ordentlicher Aufwand	€
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	104.385 €	Nettoressourcenbedarf	€
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt 2015 - 2016</u>		2014	
Auszahlungen (Bedarf):*	150.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC</b>	€
Verfügbar: **	150.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	<b>€</b>	<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget</b> <b>bei:</b> <b>PRC</b>	<b>€</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			
* 2015 55.000 Euro 2016 95.000 Euro			
** Haushaltsansatz 2015: 910.000 Euro zzgl. Ermächtigungsüberträge			

## **Für den „schnellen Leser“**

### **1. Ausgangslage**

- Modernisierungsvorhaben Wonnemar wurde vorgestellt in der gemeinsamen Stadtratssitzung Ulm/Neu-Ulm am 05.06.2014 (GD185/14).
- Die Modernisierung der Rutschenanlage wird auf einen späteren, noch zu bestimmenden, Zeitpunkt verschoben.
- Für die Thermenerweiterung wurde eine detaillierte Planung mit notwendigen Änderungen erstellt und in den sog. politischen Beiräten am 07.07.2015 und am 16.09.2015 vorgestellt.

### **2. Thermenerweiterung Modernisierung**

- Es werden drei zusätzliche kleinere Thermalbecken mit verschiedenen Attraktionen realisiert.
- Die Therme wird mit einem Dampfbad, einem Soleinhalationsraum, einer Kaltwasser-Kneippdusche und zwei Erlebnisduschen ergänzt.
- Die Thermenerweiterung wird komplettiert durch die Wasserangebote Perlbad und Massageparcours
- Der Ruhebereich wird vergrößert; es werden mehr Liegen zum Entspannen bereit gestellt.
- Baubeginn: Frühjahr 2016
- Fertigstellung: Frühjahr 2017

### **3. Finanzierung**

- Verfügbares Budget im Finanzhaushalt 2015 über die gesamte Bausumme.

## **1. Erläuterungen zum Bauvorhaben**

### **1.1. Planungshistorie und Allgemeines**

In der gemeinsamen Stadtratssitzung der Stadträte Ulm und Neu-Ulm am 05.06.2014 wurde das Modernisierungsvorhaben Wonnemar vorgestellt und der weiteren Kostenplanung zugestimmt. Siehe hierzu die Sitzungsvorlagen GD 185/14 und 186/14.

### **1.2. Beschluss vom 5. Juni 2014**

- a) Von der Modernisierung des Wonnemar Donaubades gem. den vorgelegten Unterlagen:
  - aa. zum Neubau eines Rutschenturms mit Landegebäude für Endausbaustufe und zugehörige Technikkosten i.H.v. bis zu 1.740.000 Euro netto (Anteil Ulm: 1.211.000 Euro; Anteil Neu-Ulm: 529.000 Euro),
  - ab. zur Errichtung einer sog. Doppelracer-Rutsche mit Kosten i.H.v. bis zu 600.000 Euro netto (Anteil Ulm: 420.000 Euro; Anteil Neu-Ulm 180.000 Euro),

- ac. 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 (Anteil Ulm: 280.000 Euro; Anteil Neu-Ulm 120.000 Euro),
- ad. Ausstattung für die Rutschenanlage i.H.v. 85.000 Euro netto (Anteil Ulm: 59.500 Euro; Anteil Neu-Ulm: 25.500 Euro),
- ae. Nebenkosten für die Rutschenplanung i.H.v. bis zu 365.000 Euro netto (Anteil Ulm: 255.500 Euro; Anteil Neu-Ulm: 109.500 Euro),
- af. zum Ausbau des Thermalwasserbereichs (Umbau Bestandthermalbad mit Anbau) mit Kosten i.H.v. bis zu 2.248.000 Euro netto (Anteil Ulm: 1.573.600 Euro; Anteil Neu-Ulm: 674.400 Euro)

wird **Kenntnis genommen**.

Vom 4. Nachtrag zum Pachtvertrag zwischen der Betreibergesellschaft Donaufreibad und Eislaufenanlage der Städte Ulm und Neu-Ulm GbR und der InterSpa Gesellschaft für Betrieb Wonnemar Donaabad Ulm/Neu-Ulm wird Kenntnis genommen.

Darüber hinaus wurde folgendes **beschlossen**:

1. 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 (Anteil Ulm: 117.600 Euro; Anteil Neu-Ulm 50.400 Euro) zuzustimmen.
2. 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 (Anteil Ulm: 105.000 Euro; Anteil Neu-Ulm 45.000 Euro).

In der zum damaligen Zeitpunkt vorgestellten Planung wurde für die gesamte Modernisierungsmaßnahme (Rutschenanlage und Thermenerweiterung) von einem Investitionsvolumen von 5.438.000,00 Euro netto ausgegangen. Davon waren für die Modernisierung der Rutschenanlage 3.190.000,00 Euro netto vorgesehen, für die Thermenerweiterung 2.248.000,00 Euro netto.

Entsprechend des o.g. Beschlusses vom Juni 2014 wurden die Kosten für die Erweiterung der Rutschenanlage von der Fa. nps, Ulm, mit Euro 3.190.000 ermittelt. Die Verwaltung empfiehlt, aufgrund der sehr hohen Baukosten, die Planung und Realisierung der Rutschenanlage zurück zu stellen und erst nach der Fertigstellung und Inbetriebnahme der Thermenanlage wieder aufzunehmen.

Für die beauftragte Kostenberechnung und Planung der Rutschenanlage sind Kosten Dritter, wie z.B. Tragwerksplaner i.H.v. 150.000 Euro netto angefallen.

Die Thermenerweiterung wurde entsprechend des o.g. Beschlusses weiter geplant. Hierfür liegt die Ausführungsplanung und die bepreisten Leistungsverzeichnisse vor. Im Laufe der Entwurfs- und Ausführungsplanung wurde festgestellt, dass Teilbereiche im Vergleich zu der Planung vom 05.06.2014 umgeplant werden mussten.

### 1.3. Sachstand Bohrlochsanierung

Die Sanierung der Thermalwasserbohrung hat, wie geplant und mit dem Betriebsleiter des Wonnemars abgestimmt, am 07.10.2015 begonnen.

Die Außerbetriebnahme der Thermalwasserlieferung an das Wonnemar wurde am 13.10.2015 durchgeführt. Die Maßnahme befindet sich im abgestimmten Zeitplan, allerdings wurden auch Schwierigkeiten angetroffen.

Zum Beispiel wurde beim Ausbau der Pumpe entdeckt, dass das Stromkabel der Pumpe defekt ist und unbedingt ausgetauscht werden muss. Eine weitere Schwierigkeit war, dass die Arbeiten zum Freiboahren der Futterrohre mehr Zeit in Anspruch nahmen wie geplant.

Vorgesehen waren hier ca. 220 Betriebsstunden, voraussichtlich benötigt werden ca. 300 Betriebsstunden. Es wird versucht, diesen Mehraufwand an Stunden im Zuge des weiteren Reinigen des Bohrloches wieder einzusparen. Mit Mehrkosten bezüglich Kabellieferung und Mehrstunden ist allerdings zu rechnen, diese können allerdings erst nach dem Vorliegen und Prüfung durch das Ingenieurbüro HydroData benannt werden. Von einer fristgemäßen Inbetriebnahme der Thermalwasserlieferung für Mitte Dezember kann weiter ausgegangen werden.

### 1.4. Erläuterung zum Vorhaben

Auf Basis des Projektbeschlusses vom 05.06.2014 wurde die Planung für die Thermenerweiterung und die Thermensanierung fortgesetzt und weiter detailliert.

#### 1.4.1. geplante Maßnahmen

Die Thermalenerweiterung erfolgt in Richtung Illerkanal, der Anbau wird komplett unterkellert und im Erdgeschoss werden neue Becken (10,3 m<sup>3</sup> und 8,55 m<sup>3</sup>), Erlebnisduschen, ein Dampfbad, ein Soleinhalationsraum, eine Kalt-Wasser Kneippdusche, ein Perlbad und ein Massageparcours (37,61 m<sup>3</sup>) eingebaut. Der Thermalbereich wird mit einem neuen Zugang mit Zutrittskontrolle vom Bad ausgestattet und akustisch vom Bad getrennt. Der Anbau erfolgt in Stahlbetonbauweise, Dämmung mit Wärme-Dämm-Verbund-System, Alu Glas Fassaden und Flachdach mit Bitumenabdichtung. Die Dachfläche kann als Erweiterung des Saunagartens verwendet werden, jedoch sind in den Projektkosten keine Ausstattungen für diesen Bereich enthalten. Das bestehende Innenbecken erhält neue Fliesen im Beckenumgang und im Beckenbereich, die Beckenform bleibt erhalten. Das Thermalaußenbecken wird mit Ausnahme der Sprudelliegen nicht bearbeitet. Die Außenanlagen werden wieder hergerichtet. Zwischen Erweiterung und Thermalaußenbecken wird eine Liegeterrasse eingebaut. Ausstattungen wie Liegen für den neuen Thermenbereich sind im Budget berücksichtigt.

Eine Baubeschreibung und ein Lageplan sind in der Anlage 2 und Anlage 3 aufgeführt.

Ein großer Teil der Kosten muss in die Technik für den Badebetrieb investiert werden und befindet sich im Untergeschoss, ist daher für den Badegast nicht zu erkennen.

In folgenden Punkten wurde die Planung im Vergleich zum Projektbeschluss am 05.06.2014 geändert, was zu folgenden Mehr- und/oder Minderkosten führt:

#### 1.4.2. Bauliche und planerische Änderungen:

Im Rahmen der Planungsdetailierung mussten Punkte ergänzt bzw. neu aufgenommen werden:

- Die Solenutzung musste wegen der dafür erforderlichen Einleitgenehmigung verworfen werden.

Minderkosten: 25.000 Euro

- Als Ausgleich für den Entfall der Solenutzung wurden Anpassungen an der Beckenattraktivität vorgenommen. Die Beckenfläche wurde vergrößert und um ein Massageparcour mit verschiedenen Attraktionen ausgestattet. Das Becken wurde noch um einen separaten „Quelltopf“ mit erhöhter Wassertemperatur ergänzt.

Mehrkosten: 50.000 Euro

- Die Bestandslüftungsanlage konnte entgegen der ursprünglichen Annahme nicht den erforderlichen Leistungsumfang des Anbaus mitaufnehmen. Für den Anbau wurde eine zusätzliche Lüftungsanlage erforderlich.

Mehrkosten: 100.000 Euro

- Um die erforderliche Feuerwehrezufahrt weiterhin gewährleisten zu können, musste der Baukörper in seiner Länge und Breite angepasst werden, um die Liegeflächen besser nutzen zu können.

Mehrkosten: 12.000 Euro

- In der Entwurfsplanung wurden bereits zusätzliche Kosten für die aufwändige Gründung des Neubaus und Unterfangung des Bestandes vorgesehen. Die statischen Berechnungen in der Ausführungsplanung und Abstimmungen mit hinzugezogenem Geologen haben ergeben, dass hierfür ein abermals erhöhter Aufwand besteht. Für die notwendige Unterfangung des Bestandsgebäudes wurden mehrere Varianten untersucht. Die gewählte Hochdruckinjektionsvariante stellt die preiswerteste Variante dar.

Mehrkosten: 40.000 Euro

- Die Stahlmassen der Kostenberechnung waren zu niedrig angesetzt. Die Kombination aus Baukörpergeometrie, wasserundurchlässigem Beton und den geologischen Gegebenheiten machen höhere Stahlmassen erforderlich als ursprünglich angesetzt.

Mehrkosten: 20.000 Euro

- Die Lüftungsanlage des Bestandsthermenbereiches muss auf Grund des Entfalls der Fassadenanströmflächen und der damit verbundenen Lüftungsführungsänderung, technisch ergänzt werden.

Mehrkosten: 15.000 Euro

- Verschiebung Wand Achse F: Die Wand zwischen Schwimmerbecken und Thermalbereich wurde im Laufe der Planung Richtung Schwimmerbecken verschoben, um zusätzliche Liegefläche im Thermalbereich zu erhalten.

Mehrkosten: 30.000 Euro

#### 1.4.3. energetischer Standard

Der Anbau erfüllt die gesetzlichen Anforderungen der Energie Einspar-Verordnung 2014.



## 2.2. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen darüberhinaus folgende zusätzliche Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2017 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk.Zins	€
Abschreibung inkl. aktivierte Eigenleistungen	Baukosten	2.410.000 €	32 Jahre	753.000 €
	Mobiliarkosten	80.000 €	15 Jahre	5.300 €
Summe Abschreibung				758.300 €
Durchschnittliche Verzinsung	Gesamtkosten	$\frac{2.490.000 \text{ €}}{2}$	2,92 %	36.300 €
Summe kalkulatorische Kosten				794.600 €
Summe Folgekosten				794.600 €

## 2.3. Haushaltsplanung

Das Gesamtvorhaben kann über die bei PC 4240-610, Projekt-Nr. 7.424000005 zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel finanziert werden.

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zufolge haben. Die Kostenangaben sind auf der Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen.

## 3. 5. Nachtrag zum Pachtvertrag vom 21.10.2015

Der bereits ausgearbeitete und auch in der GD 185/14 erläuterte 4. Nachtrag zum Pachtvertrag musste aufgrund der geänderten Planungen angepasst werden. Es wurde zwischenzeitlich ein weiterer Nachtrag erforderlich, so dass die vertraglichen Änderungen durch die Erweiterung der Therme nun im 5. Nachtrag zum Pachtvertrag geregelt werden.

### 3.1. Bereits abgeschlossene Nachträge zum Pachtvertrag:

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

### 3.2. Vorbereiteter Nachtrag

4. Nachtrag über Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2016-2025 (sog. 10-Jahresplan)

3.3. Im 5. Nachtrag werden nun folgende Kernpunkte geregelt:

3.3.1. Änderung des Pachtzinses

Zur Refinanzierung der städtischen Investitionen erfolgt eine Erhöhung der Pachtzahlungen

3.3.1.1. Die fixe Pacht erhöht sich um 25.000 Euro netto auf 175.000 Euro netto jährlich

3.3.1.2. Die umsatzabhängige Pacht erhöht sich um 0,8 Prozentpunkte von 3,5 v.H. auf 4,3 v.H. des gesamten Jahresumsatzes.

3.3.1.3. Die geänderten Pachtzinsen gelten ab dem Monatsersten, der der Inbetriebnahme des erweiterten Thermalbereiches folgt.

3.3.2. Entwicklung umsatzabhängige Pacht 2011-2014

Nach § 6 Abs. 3 Pachtvertrag ist InterSpa verpflichtet, eine umsatzabhängige Pacht zu bezahlen. Diese beträgt derzeit 3,5 % der testierten jährlichen Umsatzerlöse.

Seit Pachtbeginn wurden diese wie folgt berechnet:

<b>Jahr</b>	<b>Pachtzahlungen InterSpa umsatzabhängig seit Pachtbeginn</b>
2011	135.903,19 Euro netto
2012	148.987,41 Euro netto
2013	161.422,16 Euro netto
2014	161.774,28 Euro netto

3.3.3. Änderung der Pachtdauer

Der Pachtvertrag hat nach § 3 Abs.1 des Pachtvertrages eine feste Dauer bis zum 31.12.2016. Mit Unterzeichnung des 5. Nachtrages übt der Pächter/Betreiber unwiderruflich die Verlängerungsoption nach § 3 Abs. 2 S.1 des Pachtvertrages aus, so dass sich der Pachtvertrag um vier Jahre (bis 31.12.2020) verlängert.

3.3.4. Einschränkung des Geschäftsbetriebes

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.

**4. Verlängerungsoption InterSpa**

Der Baubeschluss erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Betreiber nach § 3 Abs. 1 des Pachtvertrages das Recht auf die Verlängerungsoption ausübt und den 5. Nachtrag zum Pachtvertrag unterschreibt. Sollte sich der Betreiber dagegen aussprechen, werden, zu einem noch zu bestimmenden Zeitpunkt, alternative Handlungsmöglichkeiten erarbeitet und entsprechend im zuständigen Fachausschuss vorgestellt.

**5. Entscheidung gegen den Baubeschluss**

Für den Fall, dass der Ausführungsplanung und dem Vorhaben nicht zugestimmt wird, sind bereits folgende Kosten entstanden und bedürfen einer Genehmigung:

- Planungskosten Erweiterung Therme  
260.000 Euro (Anteil Ulm: 180.934 Euro; Anteil Neu-Ulm: 79.066 Euro)

Die Stadt Neu-Ulm beschließt im zuständigen Stadtrat am 01.12.2015. Die Verwaltung wird in der Sitzung mündlich über das Abstimmungsergebnis der Stadt Neu-Ulm berichten.