

Betrieb Atlantis Freizeitbad, Donaufreibad, Eislaufanlage

1. Betrieb durch die FZG

Nachdem das Donaufreibad und die Eislaufanlage an die Städte zurückgefallen waren, wurden die beiden Anlagen an die FZG Freizeitanlagen Neu-Ulm Betriebsgesellschaft mbH verpachtet. Der Gemeinderat hat dem Abschluss des Pacht- und Betreibervertrages zwischen der Städte GbR und der FZG in der Sitzung vom 21.03.2007 zugestimmt (GD Nr. 101/07).

Im Pacht- und Betreibervertrag wurde geregelt, dass nach dem Heimfall des Atlantis auch das Freizeitbad vorübergehend von der FZG geführt werden soll. Mit Heimfall des Atlantis am 17.12.2007 wurde die FZG Betreiber der gesamten Anlage. Neben dem Betrieb wurde auch das **Personal** des Atlantis von der FZG **übernommen**. Eine **tarifliche Bindung** zwischen diesen Mitarbeitern und der Städte GbR **besteht nicht**.

Die FZG hat zwischenzeitlich einen **Wärmelieferungsvertrag** mit einer Laufzeit von 10 Jahren (entspricht der Restnutzungsdauer des Blockheizkraftwerkes vor Ort) mit der SWU abgeschlossen. Da derzeit nicht feststeht, wer nach der Interimszeit der endgültige Betreiber des Atlantis Freizeitbades sein wird, war es der FZG nicht zuzumuten, einen 10 jahres- Vertrag abzuschließen. Vertraglich wurde deshalb festgehalten, dass mit einem etwaigen Ausscheiden der FZG aus dem Betrieb des Atlantis die Städte GbR, d.h. die Städte Ulm und Neu-Ulm Vertragspartner der SWU und Abnehmer der Wärmelieferungen sein wird. Aus diesem Grund beantragt die Verwaltung dem Abschluss des Wärmelieferungsvertrages zuzustimmen.

Aufgrund der starken Sanierungsbedürftigkeit des Freizeitbades war es erforderlich etliche Anlagen wie die Rutschen im Innenbereich oder das Erlebnisaußenbecken vorübergehend zu sperren und damit einhergehend die **Eintrittspreise** für die Badelandschaft um mehr als 50% zu **senken**.

Diese Eintrittspreise sollen nun **nach Abschluss der Sofortmaßnahmen** (siehe Anlage 4 Ziffer 4, lit. b) wieder sukzessive ab 01.08.2008 auf 75% und nach Fertigstellung der Thermalwasserförderung ab ca. 01.11.2008 auf 100% des **ursprünglichen Preisniveaus** angehoben werden.

2. Pacht- und Betreibervertrag

Der Pacht- und Betreibervertrag zwischen der FZG und der Städte GbR regelt den Interimsbetrieb des Atlantis so lange, bis die Anlage an einen neuen Betreiber übergeben werden kann.

Nach den ersten Untersuchungen von Bausachverständigen hat sich herausgestellt, dass aufgrund mangelnder Instandhaltungsmaßnahmen des Vorbetreibers umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden

müssen. Aufgrund des finanziellen Umfangs bedarf es bei der Suche nach einem Betreiber einer europaweiten Ausschreibung, die einen Zeitraum von rd. 9 - 12 Monate in Anspruch nimmt. Dies bedeutet, dass unabhängig davon, ob eine Generalsanierung vor oder nach der Betreibersuche stattfindet, die FZG mindestens bis Ende 2009 den Interimsbetrieb leiten wird.

Nach den ersten Monaten des Betriebes hat sich nunmehr herausgestellt, dass der für einen relativ kurzen Interimsbetrieb konzipierte Pacht- und Betreibervertrag zwischen der Städte GbR und der FZG für einen längeren Betrieb angepasst werden muss. Der Vertrag wird derzeit daher überprüft und im Herbst – auch nach steuerlicher Prüfung – zur Beschlussfassung vorgelegt.

3. Wirtschaftliche Situation der FZG

Wirtschaftsplan 2007:

Im Wirtschaftsjahr 2007 wurden v.a. die Eislaufanlage und das Donaufreibad von der FZG geführt. Im Gegensatz zum Atlantis waren diese beiden Anlagen schon in der Vergangenheit defizitär. Der Verlust der FZG im Wirtschaftsjahr 2007 beträgt daher rund 380.000 Euro.

Gem. § 3 des Pacht- und Betreibervertrages hat die Städte GbR die FZG von allen aus dem Betrieb des Donaufreibades, der Eislaufanlage und des Atlantis Freizeitbades anfallenden Verlusten freizustellen und ihr laufend die Liquidität zur Verfügung zu stellen, die notwendig ist, damit sie die laufenden Kosten des Betriebs, soweit diese nicht aus den laufenden Einnahmen des Betriebs gedeckt werden können, bezahlen kann.

Seitens der Städte GbR wurden bereits in 2007 Abschlagszahlungen i.H.v. von 195.000 Euro geleistet. Die Restbetrag wurde in 2008 beglichen.

Wirtschaftsplan 2008:

Im Wirtschaftsplan 2008 der FZG wird derzeit von einem jährlichen Verlust i.H.v. rund 1,25 Mio. Euro ausgegangen, der von der Städte GbR zu tragen ist. Dieses Ergebnis wird nur erreicht, weil insgesamt Haushaltsmittel für Sofortmaßnahmen mit dem Ziel der Umsatzsteigerung i.H.v. insgesamt 0,6 Mio. Euro über die vom Gemeinderat bereits am 13.12.2007 bereitgestellten zusätzlichen Mittel i.H.v. 0,15 Mio. Euro zusätzlich bereitgestellt werden. Im Zuge der Maßnahmen sollen die Eintrittspreise erhöht werden. Es ist beabsichtigt, nach Abschluss aller Maßnahmen das Preisniveau des Vorpächters zu erreichen.

Gründe für die Verluste der FZG in 2008 und weitere Entwicklung:

Im Vergleich mit dem Vorbetreiber stellt sich die Frage, warum die FZG so hohe Verluste einfährt. Hauptproblem hierbei sind nach Aussage der Wirtschaftsprüfer Schweizer, Petschi und Partner die niedrigen Erträge der FZG. Gründe dafür sind im Wesentlichen ein **starker Besucherrückgang** und die **ermäßigten Eintrittspreise**. Beides ist auf den **schlechten Gesamtzustand** zurückzuführen, in dem die Anlage vom Vorbetreiber an die Städte übergeben worden ist.

Gleichzeitig haben sich die Fixkosten des Atlantis durch die allgemeine **Preissteigerung für Energie und Wasser** stark erhöht. Diese stellen zum größten Teil Fixkosten dar, die auch bei einem Rückgang der Besucherzahlen nahezu unverändert bleiben.

Bereits beim bisherigen Betreiber war aus den Bilanzen zu entnehmen, dass ab 2003 die Besucherzahl rückläufig war.

Des Weiteren sind nach Aussage der FZG die Kosten im Gastro-Bereich vergleichsweise hoch. Hauptgründe liegen an den hohen Personalkosten (Qualifikation des Personals, hohe Zulagenzahlungen, resultierend aus den Anstellungsverträgen des Vorbetreibers - § 613 a BGB).

Dem gegenüber steht die Tatsache, dass der frühere Betreiber Anlagen bilanziert hatte, die nunmehr aufgrund gravierender Baumängel oder fehlender TÜV Zulassungen abgerissen werden mussten.

Als **Fazit** lässt sich festhalten, dass der Weg zu einem wenigstens ausgeglichenem Ergebnis nur über eine Steigerung der Einnahmen führen kann. Der Wareneinsatz ist kaum zu beeinflussen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind bereits knapp kalkuliert. Während der Sanierungsphase ist aber eine Steigerung der Einnahmen nicht zu erreichen. Als Alternative verbleibt deshalb nur, die Anlage während der Sanierungszeiten, voraussichtlich im Jahr 2009 geschlossen zu halten.

Ziel ist, infolge der gezielten Sofortmaßnahmen zunächst die Sicherheit und Attraktivität des Bades wiederherzustellen, um bis Ende 2008 normalisierte Besucherzahlen bei angepassten Eintrittspreisen erzielen zu können.

4. wirtschaftliche Auswirkungen auf die Städte GbR

Die Einnahmen und Ausgaben der Städte GbR werden im Haushalt der Stadt Ulm abgewickelt.

Finanzielle Situation der Städte GbR in 2008 und 2009

dargestellt im UA 5640 des städtischen Haushalts

UA 5640

(Stand: 4.7.08)

| Haushaltsstelle | Bezeichnung Haushaltsstelle | 2008 | | | 2009 |
|------------------|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | Plan | Änderung | Prognose | Ansatz |
| Einnahmen | | | | | |
| 1100.000 | Benutzungsgebühren u. ähnliche Entgelte | 95.000 | -95.000 | 0 | 0 |
| 1400.000 | Mieten und Pachten | 3.000 | | 3.000 | 3.000 |
| 1510.000 | Ersatz von Personalausgaben | 0 | 85.500 | 85.500 | 88.400 |
| 1531.000 | Ersatz von Sachausgaben | 0 | | 0 | 0 |
| 1570.000 | Schadensersatz | 0 | | 0 | 0 |
| 1620.000 | Erstattungen von Neu-Ulm | 470.500 | 568.000 | 1.038.000 | 710000 |
| 2100.000 | Erfolgsbeteiligung Betreiber | 130.000 | -130.000 | 0 | 0 |
| Summe | | 698.500 | 428.500 | 1.126.500 | 801.400 |
| Ausgaben | | | | | |
| 4000 | Personalausgaben | 0 | 138.000 | 138.000 | 143.000 |
| 5010.000 | Unterhaltung der Gebäude | 0 | 600.000 | 600.000 | 0 |
| 5301.000 | Mieten und Pachten | 100 | | 100 | 100 |
| 5459.000 | Grundstücksabgaben | 21.300 | | 21.300 | 22.600 |
| 6290.000 | Sonstige Betriebsausgaben | 150.000 | 385.000 | 535.000 | 80.000 |
| 6419.000 | Versicherungen | 200 | | 200 | 1.700 |
| 6430.000 | Steuern | 0 | 140.000 | 140.000 | 0 |
| 6790.000 | Verwaltungskostenbeiträge | 21.400 | | 21.400 | 21.400 |
| 7160.000 | Betreiberzuschuss Eislaufenl./Freizeitbad | 360.000 | 1.080.000 | 1.440.000 | 1.056.000 |
| 7170.000 | Betreiberzuschuss Freizeitbad | 1.011.400 | -335.000 | 676.400 | 1.176.000 |
| Summe | | 1.564.400 | 2.008.000 | 3.572.400 | 2.500.800 |
| Zuschuss | | 865.900 | 1.579.500 | 2.445.900 | 1.699.400 |

Vermögenshaushalt

| | | | | | |
|------------------|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Einnahmen | | | | | |
| 3620.000-0001 | Zuweisungen von Gemeinden und GV | 760.000 | 340.500 | 1.100.500 | 1.103.000 |
| Summe | | 760.000 | 340.500 | 1.100.500 | 1.103.000 |
| Ausgaben | | | | | |
| 9420.000-0101 | Sanierung Donaufreibad | 700.000 | 860.000 | 1.560.000 | 1.630.000 |
| 9420.000-0102 | Hochwasserschutz | 1.790.000 | | 1.790.000 | 0 |
| | Sanierung Atlantis | 0 | 245.000 | 245.000 | 2.000.000 |
| 9353.000-0900 | Betriebseinrichtung | 0 | 30.000 | 30.000 | 0 |
| Summe | | 2.490.000 | 1.135.000 | 3.625.000 | 3.630.000 |
| Zuschuss | | 1.730.000 | 794.500 | 2.524.500 | 2.527.000 |

Erläuterungen zum UA 5640 Haushaltsjahr **2008**

Verwaltungshaushalt

1) Einnahmen in 2008

Die Einnahmen und Erträge ergeben sich im Wesentlichen aus den nachfolgend dargestellten Positionen:

Grp. 1100: Nach der Sanierung der **Thermalwasserförderung wird der Betrieb wieder aufgenommen.** Einnahmen werden trotzdem nicht erzielt. (siehe Anlage 4 Ziffer 3.1)

Grp. 1510: **Ersatz von Personalausgaben** (siehe Grp. 4000)

Grp. 1620: **Kostenbeteiligung der Stadt Neu-Ulm** in Höhe von 30,41%.

Damit ergeben sich 429.000 Euro Mehreinnahmen.

2) Ausgaben in 2008

Grp. 4000: Es sind 3 Stellen vorhanden. 2 Stellen aus dem Altbetrieb und 1 Stelle Personalzuweisung an die FZG. 1 Stelle kann im Zuge Verrentung in naher Zukunft abgebaut werden. 1 Stelle fällt bei anderer Verwendung weg. 1 Stelle Personalzuweisung wird im Rahmen des neuen Konzepts entschieden.

Grp. 5010: Der zusätzliche Mittelbedarf für **Unterhalt / Sofortmaßnahmen** setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|-----------------------|--------------|
| ➤ Erlebnisaußenbecken | 185.000 Euro |
| ➤ Rutsche | 55.000 Euro |
| ➤ Haustechnik | 120.000 Euro |
| ➤ Badetechnik | 90.000 Euro |
| ➤ Brandschutz | 40.000 Euro |
| ➤ Sauna | 45.000 Euro |
| ➤ Decke Schwimmhalle | 25.000 Euro |
| ➤ Thermalwasserpumpe | 40.000 Euro |

Summe 600.000 Euro

Grp. 6290: Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| ➤ Kauf Inventar aus Vergleich | 235.000 Euro |
| ➤ Rechtsanwaltskosten (BGH) | 126.000 Euro |
| ➤ Sofortmaßnahmen | |
| Verkehrs- und Betriebssicherheit | 150.000 Euro |
| ➤ Unvorhergesehenes | 24.000 Euro |
| Summe | 535.000 Euro |

Dies wurde vom Gemeinderat bereits am 13.12.2007 (GD 462/07) im Wesentlichen beschlossen.

Grp. 6430: Diese Position beinhaltet eine **Vorsteuerrückerstattung** in Höhe von 140.000 Euro aufgrund des fehlenden Umsatzsteuerausweises seitens der Atlantis Freizeitpark GmbH. Das Finanzamt Neu-Ulm befindet sich derzeit diesbezüglich in einem Rechtsstreit mit der Atlantis Freizeitpark GmbH. Sollte das Finanzamt Neu-Ulm obsiegen, ist es der Städte GbR möglich, diesen Betrag entsprechend zurückzufordern (siehe hierzu Ausführungen in Anlage 1 lit. c).

Grp.: 7160: **Betreiberzuschuss an die Freizeitanlagen Neu-Ulm GmbH (FZG)**
Siehe hierzu Ziffer 3.

Grp. 7170: **Zahlungen an die Landesbank Baden-Württemberg**: Aufgrund des mit der Landesbank BW geschlossenen Vergleichs (GD 462/07) sind im laufenden Haushaltsjahr 2008 Euro 676.400 zu entrichten.

Vermögenshaushalt

Grp. 3620: Kostenbeteiligung der Stadt Neu-Ulm

Grp. 9420 – 0101 und 0102:

Hierbei handelt es sich um bereits beschlossene Maßnahmen **Donaufreibad** und **Hochwasserschutz**.

Sanierung Atlantis: Planungskosten 2008

Zusammenfassung 2008

Im Verwaltungshaushalt werden 1,6 Mio. Euro, im Vermögenshaushalt 0,8 Mio. Euro zusätzlich benötigt.

Erläuterungen zum UA 5640 Haushaltsjahr 2009

Verwaltungshaushalt

1) Einnahmen in 2009

Es werden Einnahmen i.H.v. rd. 800.000 Euro im Verwaltungshaushalt erwartet.

2) Ausgaben in 2009

Grp. 4000: siehe 2008. Erhöhung um Tarifsteigerung.

Grp. 6290: Aufgrund des noch nicht ausdifferenzierten Pacht- und Betreibervertrags ist diese Größenordnung nur schätzbar. Die Größe wurde in Anlehnung an bestimmte Verbräuche des Westbades im Verhältnis 1:5 zugunsten des Atlantis Bades ermittelt.

Grp.: 7160: **Betreiberzuschuss an die Freizeitanlagen Neu-Ulm GmbH (FZG).** Nach den Erwartungen der FZG betragen die monatlichen Zahlungen 88.000 Euro. Daraus resultieren Zahlungen in Höhe von 1.056.000 Euro p.a. an die FZG.

Grp. 7170: **Zahlungen an die Landesbank Baden-Württemberg:** Diese Zahlungen sind bis einschließlich 01.10.2028 jährlich i.H.v. Euro 1.176.000 zu entrichten.

Vermögenshaushalt

Grp. 9420, Vorhabenskennziffer 101: Fertigstellung der **Sanierung des Donaufreibades** in 2009

Sanierung Atlantis: siehe Anlage 5.

Zusammenfassung 2009

Im Verwaltungshaushalt wird sich der Bedarf voraussichtlich auf 1,7 Mio. Euro reduzieren. Im Vermögenshaushalt werden insgesamt voraussichtlich 2,53 Mio. Euro benötigt.