

*Zusammenfassung zum Vortrag von 1. Bürgermeister Buhl, Sonthofen,
der „Petra-Kelly-Stiftung“
am 11. November 2006 in Augsburg*

Erfahrungen eines erfolgreichen PPP-Modelles am Beispiel des „Wonnemar“ Kur- und Freizeitbades Sonthofen

Ausgangslage:

Die Ausgangslage für die Stadt Sonthofen war im Jahre 1996 nicht besonders erfreulich. Es mussten ein Hallenbad und zwei Freibäder an unterschiedlichen Standorten betrieben werden, die insgesamt ein jährliches Defizit von rund 800.000 Euro verursachten. Ferner standen für das Hallenbad (Baujahr 1978) und das große Freibad (Baujahr 1928) grundlegende Sanierungen an. Eine umfangreiche Untersuchung der Bäder ermittelte einen Investitionsaufwand von insgesamt 9,2 Mio. Euro nur zur Sanierung der Gebäude und um die Technik auf neuesten Stand zu bringen. Dies hätte für den städtischen Haushalt etwa 400.000 bis 500.000 Euro Mehrbelastung an Zinsen bedeutet, ohne dass mit mehr Besuchern zu rechnen war. Zusätzliche Maßnahmen zur Attraktivierung der Bäder wurden mit etwa 7,5 bis 10 Mio. Euro berechnet und dies hätte eine weitere Zinsbelastung von 375.000 bis 500.000 Euro erbracht. Damit wäre der städtische Haushalt jährlich mit 1,5 bis 1,8 Mio. Euro belastet worden. Handlungs- und Entscheidungsbedarf war somit dringendst geboten.

Beteiligung der Bevölkerung und Diskussion:

Im Stadtrat und in der Bevölkerung wurden intensive Diskussionen über die weitere Vorgehensweise sowie Maßnahmen geführt. Die Bürgerschaft wurde im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses „Zukunft Sonthofen“ intensiv mittels verschiedener Projektgruppen in den Entscheidungsprozess mit einbezogen. Eine regionale Arbeitsgruppe der Verwaltungen und Bürgermeister aus den umliegenden Gemeinden und der Nachbarstadt stimmten den Bedarf für die Tourismusregion ab mit dem Ziel, eine regionale „Bäderlösung“ zu erreichen.

Ausschreibung:

Nach einjähriger Diskussion mit weiteren Detailuntersuchungen insbesondere zu regionalem Bedarf und Wettbewerbssituation, Besichtigungen von Bäderanlagen, Naturschwimmbädern und Freizeiteinrichtungen wurde im Oktober 1997 eine gemeinsame Ausschreibung für Investoren und Betreiber zur Sanierung, Attraktivierung und den Betrieb des Hallenbades Sonthofen und der Freibäder von Sonthofen und Burgberg/Blaichach gestartet. Inhalt dieser Ausschreibung war die erklärte Absicht der drei Kommunen, die vorhandenen Freizeiteinrichtungen - insbesondere die Hallen- und Freibäder - unter einem gemeinsamen Dach zu betreiben und notwendige Investitionen bedarfsgerecht sowie regional abgestimmt vorzunehmen. Hierzu sollten private Investoren und Betreiber als kompetente Partner in die Vorbereitung, Planung und Umsetzung einbezogen werden mit dem Ziel, die vorhandenen Einrichtungen in ein privates Bädermanagement zu überführen. Von den Anbietern wurde erwartet, dass sie unter Berücksichtigung der vereins- und schulsportlichen Belange ein Sanierungs- und Attraktivierungskonzept einschließlich Betriebskonzept vorlegen.

Grundsätzliche Alternativen:

Aus den vielfältigen Angeboten kristallisierten sich zwei grundsätzliche Realisierungsalternativen heraus:

Die erste Alternative beinhaltete eine grundlegende Sanierung und Erweiterung des Hallenbades zu einer kombinierten Hallen- und Freibadanlage mit Sauna und Fitness-Einrichtungen, die Schließung des großen Freibades in Sonthofen bzw. Umwandlung in ein Naturschwimmbad sowie Sanierung und Umbau der Bäder in Altstädten und Burgberg/Blaichach in Familienfreibäder. Die Investition sollte innerhalb einer kommunalen Gesellschaft erfolgen und der Betrieb sollte mittels Managementvertrag durch eine private Betreibergesellschaft durchgeführt werden.

Die zweite Alternative war ein integriertes PPP-Angebot über die Errichtung eines neuen Kur- und Familienfreizeitbades am Standort Freibad Sonthofen sowie Sanierung und Attraktivierung der Freibäder in Altstädten, Fischen und Burgberg/Blachach mit ergänzenden Familien- und Sportangeboten. Das Hallenbad sollte geschlossen und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Diese beiden Modelle wurden eingehend und auch kontrovers bei der Stadt Sonthofen sowie den umliegenden Gemeinden diskutiert. Die doch unterschiedlichen Interessenslagen und vor allem der notwendige Finanzbedarf haben leider den Ausstieg der umliegenden Gemeinden aus dem angedachten Bäderverbund geführt, so dass die Stadt Sonthofen eine alleinige Lösung finden musste.

Entscheidung:

Ein umfangreiches Gutachten zur betriebswirtschaftlichen, steuerlichen und organisatorischen Bewertung möglicher Rechts- und Betriebsformen für den gesamten Bäderbetrieb und die Darstellung der Attraktivitätssteigerung sowie wirtschaftlichen Impulse für die Stadt Sonthofen waren letztendlich die Entscheidungsgrundlage des Stadtrates für eine private Investoren- und Betreiberlösung. Die überzeugenden Wirtschaftsdaten, die Vorteile für die Stadt Sonthofen, das schlüssige Gesamtkonzept und der Einbezug des Schul- und Vereinssportes sowie auch ein sozial verträgliches Preisangebot und eine sachliche Diskussion in den Projektgruppen und der Bürgerschaft haben eine große Akzeptanz dieser Entscheidung in allen Bereichen der Stadt Sonthofen begründet.

Im Dezember 1999 wurde der Spatenstich durchgeführt und im Juli 2001 wurde das Kur- und Freizeitbad „Wonnemar“ eröffnet.

In das „Wonnemar“ wurden 20,5 Mio. Euro investiert. Jährlich besuchen das „Wonnemar“ ca. 350.000 bis 400.000 Besucher und es haben etwa 55 Personen Vollzeit sowie ca. 30 Aushilfen Beschäftigung in dieser Einrichtung gefunden. Das komplette Risiko der Investition lag ausschließlich beim Projektpartner, der mit der Stadt einen Erbbaurechts- und Nutzungsvertrag abgeschlossen hat.

Erst mit Abnahme bzw. Betrieb der Einrichtung wurde das jährliche Nutzungsentgelt fällig. Mit den Verträgen wurden das Nutzungsentgelt von 750.000 Euro sowie ein Erbpacht von 150.000 Euro fest geschrieben mit einer 2 %-igen Steigerung pro Jahr. Dadurch sicherte die Stadt die Investitionskosten ab und hat mit 600.000 Euro eine niedrigere Belastung als bisher. Die Stadt Sonthofen hat damit Kostensicherheit, die Gewährleistung des Schul- und Vereinsschwimmsportes, kein Betriebsrisiko, keine weiteren Folgekosten, sozial verträgliche Eintrittspreise und erhält nach 30 Jahren ein intaktes Bad (sofern sie es will) zurück.

„PPP“ als langfristige Partnerschaft:

Nach 5 Jahren Betrieb des „Wonnemar“ kann als Fazit festgestellt werden, dass dieses PPP-Modell keine „Zauberformel für schwindsüchtige Haushalte“ sondern ein auf langfristige Partnerschaft ausgerichtetes Projekt darstellt. Das Modell in Sonthofen zeichnet sich für die Stadt mit folgenden Besonderheiten aus:

- Mit dem Kur- und Freizeitbad „Wonnemar“ ist ein „Bad für alle“ entstanden und somit wurde frühzeitig der Wandel vom Sportbad zum Kur- und Freizeitbad erreicht.
- Langfristig vertragliche Festschreibungen regeln die städtischen Verpflichtungen planbar für den jährlichen Haushalt.
- Das wirtschaftliche Risiko des Betriebes sowie die laufende Attraktivierung des Bäderangebotes trägt allein der Unternehmer ohne zusätzliche Belastung des städtischen Haushaltes.
- Dauerhafte Sicherung von Schul- und Vereinsschwimmsport in einem äußerst attraktiven Bad.
- Die Kapitalbeteiligung des privaten Investors sichert die Werterhaltung dieser bedeutenden Infrastruktureinrichtung auch über die lange Laufzeit von 30 Jahren.