



ZUKUNFT LEBEN  
IM ALLGÄU

# *Von der Badeanstalt zum Kur- und Freizeitbad durch PPP*

Erfahrungen aus Sonthofen  
am Beispiel des „Wonnemar“



Autor: 1. Bürgermeister Hubert Buhl  
Stadt Sonthofen  
11. November 2006

## Ausgangslage 1996

---

- Ein Hallenbad und zwei Freibäder an unterschiedlichen Standorten
- jährliches Defizit ca. 800.000 €
- notwendiger Investitionsbedarf ca. 9,2 Mio €
- wünschenswerte Attraktivierungsmaßnahmen ca. 7,5 bis 10 Mio €

Von der Badeanstalt zum Kur- und Freizeitbad durch PPP

## Hallenbad „Allgäu-Schwimmhalle“



- Baujahr 1978
- Betriebsdefizit  $\varnothing$  ca. 450.000 €/p.a.
- Besucher  $\varnothing$  ca. 73.000
- Einnahmen  $\varnothing$  ca. 141.000 €/p.a.
- notwendiger Sanierungsbedarf ca. 2,5 Mio €
- Attraktivierung 6,5 bis 9 Mio €

## Freibad Sonthofen



- Baujahr 1928
- Betriebsdefizit  $\varnothing$  ca. 300.000 €/p.a.
- Besucher  $\varnothing$  ca. 40.000
- Einnahmen  $\varnothing$  ca. 55.000 €/p.a.
- notwendiger Sanierungsbedarf ca. 6,5 Mio €
- Attraktivierung 3 bis 8 Mio €

Von der Badeanstalt zum Kur- und Freizeitbad durch PPP

## Freibad Altstädten



- Baujahr 1950  
Erneuerung 1990
- Betriebsdefizit  $\varnothing$  ca. 50.000 €/p.a.
- Besucher  $\varnothing$  ca. 11.000
- Einnahmen  $\varnothing$  ca. 16.000 €/p.a.
- notwendiger Sanierungsbedarf ca. 36.000 €



## Ausgangslage 1996

---

- dringender Handlungs- und Entscheidungsbedarf
- auf Grund maroder Technik drohte die Schließung von Hallen- und Freibad
- ausführliches Gutachten bestätigt Zustand der Bäder
- Bürgerinitiative will Bäder erhalten

## Bürgerbeteiligung und politische Diskussion

- umfangreiche Information der Bürgerschaft
- Stadtentwicklungsprojekt „Zukunft Sonthofen“
- Projektgruppen
  - „Tourismus“
  - „Freizeit / Regenangebote“
  - „Agenda 21 / Umwelt“
  - „Jugendparlament“
- regionale Arbeitsgruppe der Tourismusregion

## Ausschreibung und Ideenfindung

---

- regionale Bedarfermittlung der Wettbewerbssituation
- umfangreiche Besichtigungen
- Ausschreibung für Investoren und Betreiber zur Sanierung, Attraktivierung und Betrieb der Bäder in Sonthofen und Umgebung
- Ziel: Freizeiteinrichtungen insbesondere Bäder regional abzustimmen und privat zu investieren sowie zu betreiben
- Sicherung des Schul- und Vereinssports

## Grundsätzliche Alternativen (A)

---

- Gründung kommunaler Gesellschaft zur Investition des Betriebs der bestehenden Bäder
- Sanierung- und Erweiterung des Hallenbades zu einer Hallen- und Freibadeinrichtung, Naturschwimmbad, Erhalt der Freibäder
- Betrieb durch Managementvertrag mit privater Betreibergesellschaft
- Investitions- und Betriebsrisiko bei Kommune

Von der Badeanstalt zum Kur- und Freizeitbad durch PPP

## Grundsätzliche Alternativen



## Grundsätzliche Alternativen (B)

---

- integriertes PPP-Angebot über neues Kur- und Familienfreizeitbad
- Schließung des Hallen- und Freibades Sonthofen
- Sanierung und Attraktivierung der Freibäder Altstädten, Fischen, Blaichach-Burgberg
- Ausstieg der Nachbarkommunen
- Investitions- und Betriebsrisiko bei privater Gesellschaft

Von der Badeanstalt zum Kur- und Freizeitbad durch PPP

## Grundsätzliche Alternativen



## Entscheidungsfindung

---

- Vergleich bzw. Bewertung der möglichen Rechts- und Betriebsformen
- Betriebswirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Analyse
- Abwägung der Chancen und Risiken für die Stadt



## Das PPP-Modell

---

- überzeugendes Konzept
- transparente Preisgestaltung
- Baurisiko bei Investor
- Erwirtschaftung der Betriebskosten
- Finanzierungsvorteil bei Kommune auf über 30 Jahre
- Absicherung Schul- und Vereinssport
- Schaffung einer bedeutenden Infrastruktur

# Das 6-Säulen-Konzept

## GASTRONOMIE

Free-Flow-Theke  
Saunabar  
Außenrestaurant



## ERLEBNIS

Wellenbecken  
Rutschenanlage  
Strömungskanal  
Kleinkinderbereich

## FREIBEREICH

Liegewiese  
Außenbecken  
Spielplatz  
Freibad



## SPORT

Schwimmer-  
becken  
Fitness-Studio

## GESUNDHEIT

Sole- / Thermalbecken  
Kneippbereich  
Thalassobecken



## ERHOLUNG

Saunalandschaft  
Wellnessoase

# Leistungsübersicht

## Kommune

Erbbaugrundstück

Vorteile: Kosten- und  
Terminsicherheit

jährliches Nutzungsentgelt  
ab Inbetriebnahme

Vorteile:

- Gewährleistung des Schul- und Vereinsschwimmens
- kein Betriebsrisiko
- keine weiteren Folgekosten
- sozialverträgliche Eintrittspreise



## Investor + Betreiber-Gesellschaft

Planung, Bau und Finanzierung

Fertigstellungsgarantie + Kostenrisiko

▪ Betrieb des Bades 30 Jahre

▪ jährliche Rückstellung für  
Attraktivierung und  
Instandhaltung

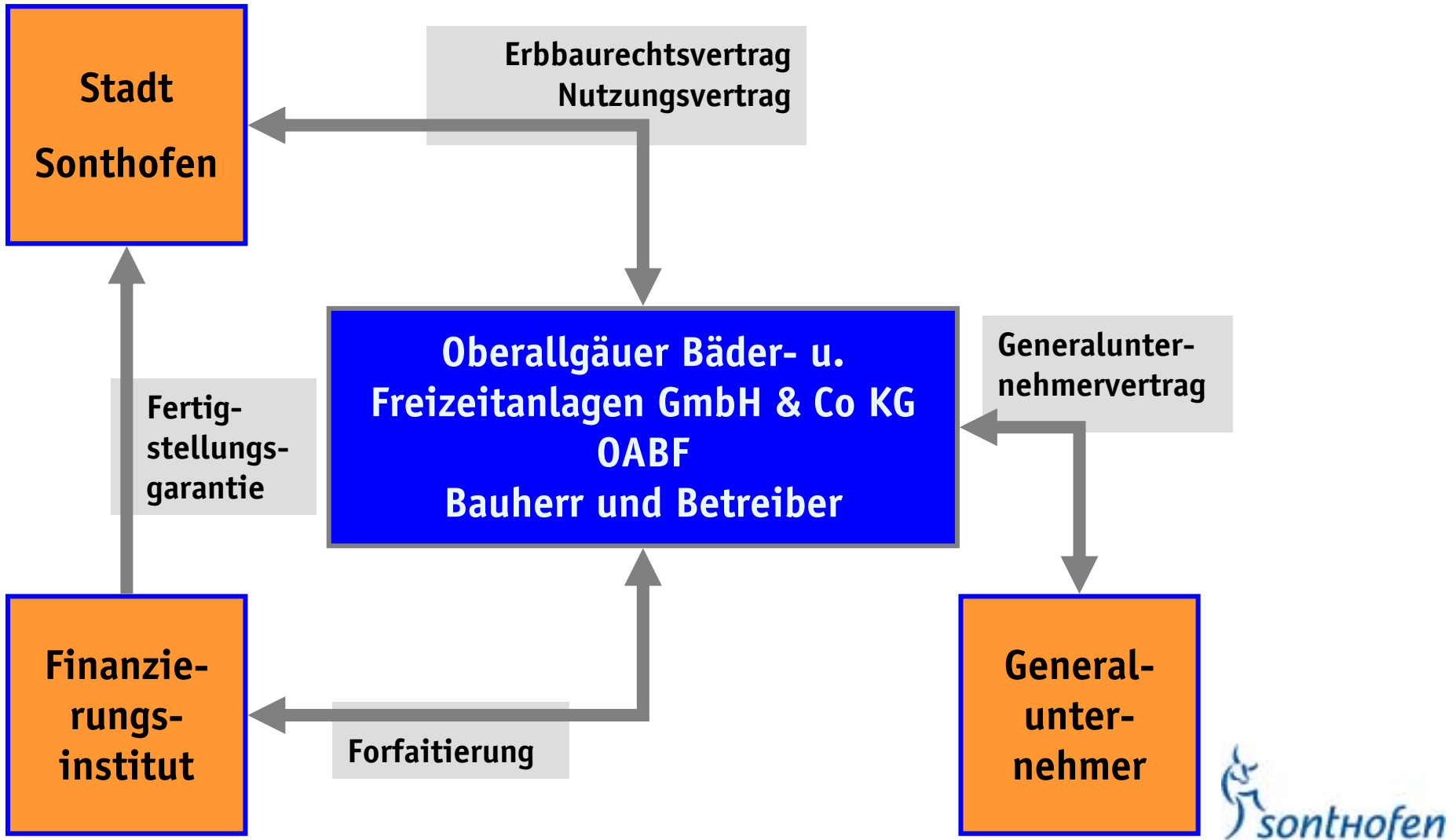
▪ sozialverträgliche Personal-  
übernahme

▪ solides Haftkapital



**Intaktes Bad zurück an  
Kommune nach 30 Jahren**

# Vertragsdarstellung



## Finanzierung

### **Forfaitierung = Kommunales Factoring**

Bank kauft die kommunalen Nutzungsentgelte an und stellt der OABF vorab den Barwert zur Durchführung der Baumaßnahme zur Verfügung

#### **Vorteile**

- Kommune wird entlastet, da sie weder Kredite aufnehmen noch Bürgschaften abgeben muß
- Finanzierung zu Kommunalkreditkonditionen
- Einbindung von zinsgünstigen KfW-Mitteln

#### **Voraussetzungen**

- Anspruch der OABF auf ein jährliches Nutzungsentgelt der Kommune (einrede- und einwendungsfrei)

## Sicherungsmaßnahmen

---

- zielgruppenorientiertes Angebot (Events, Schwimmkurse, Kleinkindergruppen, Familienpauschalen, Wellnesspackages, Aquagymnastik etc.)
- kontinuierliche Attraktivierung und Instandhaltung
- Qualitätssicherung durch Personalschulungen und hohe Personaldichte im Bad
- regelmäßiges Controlling
- konsequentes Marketing

## Auswirkungen

### Primäreffekte

- 1. Schaffung von ca. 50 Vollzeitarbeitsplätzen**  
⇒ erhöhte Kaufkraft
- 2. Einstellung von 30 Aushilfen**  
⇒ Verminderung der Arbeitslosen- bzw. Sozialhilfeausgaben

### Sekundäreffekte

- 1. Erhöhung Kaufkraft in der Kommune durch auswärtige Besucher**  
⇒ auswärtiger Anteil ca. 75%, im Mittelwert ca. 10,00 € pro Besucher
- 2. Steigerung der Freizeitinfrastruktur und Lebensqualität**
- 3. Kooperationsmöglichkeiten mit ortsansässigen Einrichtungen**  
(Museum, ÖPNV, Hotel, Krankenkasse usw.)
- 4. Werbung für die Kommune über Stadt- bzw. Landkreis hinaus**  
(Stadtmarketing)

## 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.
- Mit dem Kur- und Freizeitbad „Wonnemar“ ist ein „Bad für alle“ entstanden und somit wurde frühzeitig der Wandel von der Badeanstalt zum Kur- und Freizeitbad erreicht.
- Langfristig vertragliche Festschreibungen regeln die städtischen Verpflichtungen planbar für den jährlichen Haushalt.

## PPP als langfristige Partnerschaft

- 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 Unternehmers sichert die Werterhaltung dieser bedeutenden Infrastruktureinrichtung auch über die lange Laufzeit von 30 Jahren.
- Heimfallrecht bei Insolvenz

Von der Badeanstalt zum Kur- und Freizeitbad durch PPP

## „Wonnemar - Kur- und Freizeitbad“



# „Wonnemar - Kur- und Freizeitbad“

## Bäder mit prächtiger Bilanz

Region verbucht während der Weihnachtsferien im Tagesschnitt 4 400 Badegäste

Sonthofen/Oberallgäu (uw). Der Rückblick auf die Weihnachtszeit mit Schulferien und vielen Urlaubsgästen lässt die Badbetreiber strahlen. Erst recht, wenn sich das Oberallgäuer Wetter eher durchwachsen präsentiert. Das zeigt auch die prächtige Bilanz für die Zeit von Weihnachten bis Heilig-Dreikönig: Da besuchten im Tageschnitt 4 400 Wasserfreunde die großen Bäder zwischen Oberstdorf und Oberstaufen.

Von einem für das Erlebnisbad „traumhaften Wetter“ über die Feiertage spricht Thomas Karper, Center-Manager im Sonthofer „Wonnemar“. Ebenso war es etwa im „Aqualia“ (Oberstaufen) und der „Vital Therme“ (Oberstdorf). Selbst bei schönem Wetter wie am vergangenen Samstag zog es viele in die Bäder. Vielleicht wollte sich ja mancher Urlauber noch zum Abschluss seiner Allgäu-Zeit einen erholsamen Badetag gönnen.

Im Jahr 2003 hatten die Bäder der Region an dem Super-Sommer zeitweise ganz schön zu schlucken. Hinzu kam die Konkurrenz durch das neue „Cambomare“ in Kempton. Dieses Bad ist offenbar inzwischen weniger Thema. Nach anfänglicher Neugier vieler Kunden habe jetzt wieder jedes Bad seinen Platz, sagt Karper. Auch das trug dazu bei, dass das vergangene Jahr erfolgreicher lief und Karper mit den Zahlen zufrieden ist. Wie 2004 setze man besser weiter auf Verschönerungen und führe bewährte Programmpunkte wie die regelmäßigen Saunamächte fort.

„Der schlechte Sommer ließ die Zahlen steigen“, zeigt sich „Aqualia“-Geschäftsführer Manfred Mader mit dem Jahr zufrieden. Sehr gut lief dabei die Weihnachtszeit, vor allem als sich nach dem Jahreswechsel die Bedingungen für den Skibetrieb verschlechterten. Bei gutem Skifahrerwetter seien allmählich viele einfach erst am Spätnachmittag oder Abend gekommen. Auch im Panoramabad sind Wellness-Angebote ein wichtiger Baustein. Gut kommen beispielsweise die neuen Massagestühle an, die man sich ähnlich wie ein Wasserbett vorstellen kann, nur eben mit Massagedüsen. Derzeit baut das „Aqualia“ seine Wellness-Abteilung komplett um – die Arbeiten sollen Anfang Februar fertig sein.

Die im August eröffnete „Vital Therme“ musste erst einmal das kühle Bad neu einrichten und den Betrieb wieder in Schwung bringen. Deshalb ist Gudrun Bauer, Assistentin des Betriebsleiters, nicht nur mit den erreichten Zahlen zufrieden, sondern sieht sogar Steigerungspotenzial. In den Weihnachtsferien sei „wahrnimmig viel“ los gewesen. Jetzt erstelle man ein Jahresprogramm mit verschiedenen Höhepunkten.

„Sehr zufrieden“ mit der Entwicklung im Hallenbad Immenstadt ist Edgar Reitzner, Leiter der Stadtwerke. Vor allem mit Blick auf das letzte Quartal 2004. Reitzner führt die deutlichen Zuwächse vor allem auf die Eintrittspreise zurück und darauf, dass man im Hallenbad in Ruhe schwimmen könne. Zudem gab es im Vorjahr kleinere Änderungen bei der Preisgestaltung und den Öffnungszeiten. Bewährt hätten sich die bisherigen Investitionen in die Sauna: Die Besucherzahlen mit Kunden bis aus Kempton seien gestiegen. Reitzner würde gern den Saunabereich weiter verbessern, was jedoch noch von den städtischen Haushaltsberatungen abhängt.

Als „allgemein nicht so rosig“ wertet Helmut Unterreiner, Betriebsleiter des „ABC-Bades“ in Nesselwang, die Lage für die Freizeitbäder. Mit dem Geschäftsjahr 2004 ist er dennoch zufrieden. Man sei auf dem steigenden Ast und habe um die 200 000 Besucher gehabt. Genaue Zahlen wollte das Bad aber nicht bekannt geben.

### Besucher in den Bädern

Tagesdurchschnitt 24.12.04 - 6.1.05		Jahresbesucher	
1800	Vital Therme Oberstdorf	95 000*	
1700	Wonnemar Sonthofen	350 000	370 000
1400	Aqualia Oberstaufen	265 000	300 000
keine Angaben	Alpine-Bade-Cluster Kempton	180 000	keine Angaben
350	Hallenbad Immenstadt	50 300	58 200

Quelle: Betreiberangaben \*Zwischenbeginn 1.8.2004



Von der Badeanstalt zum Kur- und Freizeitbad durch PPP

# „Wonnemar - Kur- und Freizeitbad“



Von der Badeanstalt zum Kur- und Freizeitbad durch PPP

## „Wonnemar - Kur- und Freizeitbad“

Hochwasser 2005



Von der Badeanstalt zum Kur- und Freizeitbad durch PPP

# „Wonnemar - Kur- und Freizeitbad“

