



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 010/12/GR

Federführendes Amt	Stadtkämmerei		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberaterung	Verwaltungs- und Finanzausschuss	26.01.2012	nicht öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	02.02.2012	öffentlich

Pacht- und Betriebsvertrag über das Familien- und Sportbad Backnang sowie Arbeitnehmerüberlassung von der Stadt auf die InterSPA

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vertrag über Pacht und Betrieb des Familien- und Sportbads Backnang zwischen der Stadt Backnang, der Städtischen Bädergesellschaft Backnang GmbH und der InterSPA Gesellschaft für Betrieb Wonnemar Backnang GmbH wird zugestimmt.
2. Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich des Abschlusses eines Arbeitnehmerüberlassungsvertrages zwischen der Stadt Backnang und der InterSPA Gesellschaft für Betrieb Wonnemar Backnang GmbH.
3. Sollte es im weiteren Verfahren aus steuerrechtlichen Gründen erforderlich sein, den Vertrag über Pacht und Betrieb des Familien- und Sportbades zu ändern, wird die Verwaltung hierzu ermächtigt. Dies gilt auch für Änderungen, die nicht von grundsätzlicher Bedeutung sind. Der Gemeinderat ist über eventuelle Änderungen zu informieren.

Haushaltsrechtliche Deckung	HHSt.:		
Haushaltsansatz:		EUR	EUR
Haushaltsrest:		EUR	EUR
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:		EUR	EUR
Für Vergaben zur Verfügung:		EUR	EUR
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):		EUR	EUR
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:		EUR	EUR

Amtsleiter:	Sichtvermerke:					
	I	II	10	20	60	61
17.01.2012						
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen	Datum				

4. Der Oberbürgermeister und die Geschäftsführer der Städtischen Holding Backnang GmbH

werden ermächtigt, in der nächsten Gesellschafterversammlung der Städtischen Bädergesellschaft Backnang GmbH entsprechend Ziff. 1 – 3 dieser Vorlage zu beschließen.

Begründung:

1. Vorbemerkung

Im Rahmen des europaweiten Ausschreibungsverfahrens zum Neubau des Familien- und Sportbades Backnang wurde auch der Betrieb optional ausgeschrieben.

Die InterSPA-Gruppe, die mit der Planung und dem Neubau des Bades beauftragt ist, hat ein Konzept zum Betrieb des Familien- und Sportbades Backnang vorgelegt. Die InterSPA ist Betreiber von 6 Bädern im Bundesgebiet und weist entsprechende Betreiberreferenzen auf.

Die Verwaltung hat bei mehreren Kommunen Erkundigungen eingeholt. Die InterSPA wurde durchweg als zuverlässig, solide, vertragstreu und kooperativ beschrieben. Auch die Preispolitik wird als angemessen und marktkonform angesehen. Das Verhalten gegenüber Schulen und Vereinen wird positiv dargestellt.

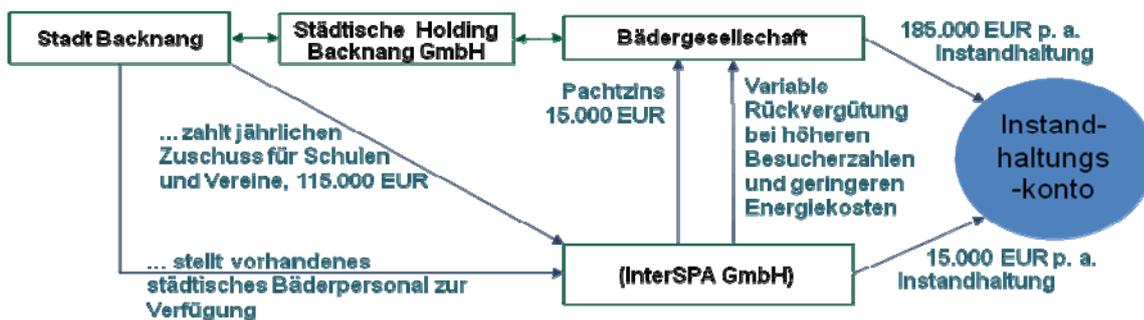
Das Angebot der InterSPA wurde im Vergabeverfahren mehrmals verhandelt, entsprechend aktualisiert und unterliegt folgenden Rahmenbedingungen:

- Planung und Bau sowie die Finanzierung werden von der Städtischen Bädergesellschaft übernommen, die mit der Ausführung der Arbeiten die InterSPA beauftragt hat. Alle bereits stehenden und derzeit im Bau befindlichen Gebäude und Anlagen sowie die dazugehörigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Backnang bzw. der Bädergesellschaft.
- Zwischen der Stadt Backnang und der Städtischen Bädergesellschaft wurde ein Gestattungsvertrag abgeschlossen, wonach die Städtische Bädergesellschaft berechtigt ist, auf städtischen Grundstücken den Neubau des Hallenbades, den Umbau des Eingangsbereichs im Mineralfreibad und sämtliche Erschließungsmaßnahmen (Brücken, Parkplätze, Zufahrt) zu erstellen.
- Mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2011 wurde der Städtischen Bädergesellschaft der Betrieb des Mineralfreibades und des alten Hallenbades übertragen.
- Die Stadt Backnang und die Städtische Bädergesellschaft verpachten InterSPA das neue Familien- und Sportbad (Hallenbad und Freibad). Die Verpachtung erfolgt zur Nutzung des Familien- und Sportbads Backnang durch Schulen, Vereine, Backnanger Einwohner und sonstige Nutzer. Die InterSPA hat diese Nutzung sicherzustellen.
- Die InterSPA betreibt das Familien- und Sportbad Backnang auf eigenes wirtschaftliches Risiko. Der Wirtschaftlichkeitsvergleich hat ergeben, dass das Familien- und Sportbad von einem privaten Partner in der Gesamtkostenrechnung für die Stadt wirtschaftlicher betrieben werden kann.

- Die Stadt Backnang und die Städtische Bädergesellschaft sind insbesondere nicht verpflichtet, weitergehende Betriebsverluste zu tragen.
- Die InterSPA wird zum Betrieb des Familien- und Sportbads Backnang im in diesem Vertrag festgelegten Umfang auf das bei der Stadt Backnang beschäftigte Personal für den Betrieb der städtischen Bäder zurückgreifen. Das Personal wird zu diesem Zweck von der Stadt Backnang beigestellt. Hierzu soll ein Arbeitnehmerüberlassungsvertrag abgeschlossen werden. Der Personalrat der Stadt Backnang hat Zustimmung signalisiert.
- Die Eröffnung des Familien- und Sportbades Backnang soll nach einem Probetrieb im Herbst 2012 erfolgen.

2. Betreibermodell

Im Folgenden ist das geplante private Betreibermodell für das Familien- und Sportbad gemäß Vertrag veranschaulicht dargestellt:



Die Bädergesellschaft und die Stadt Backnang verpachten das Familien- und Sportbad für eine Summe von 15.000 EUR p. a. an die InterSPA als Betreiber des Bades.

Die Stadt zahlt an den Betreiber einen Zuschuss in Höhe von 115.000 EUR p.a. für das Schul- und Vereinsschwimmen für die Kosten, die durch diese Nutzung dem Betreiber entstehen.

Des Weiteren zahlt die Bädergesellschaft einen Beitrag von 185.000 EUR p.a. zur Instandhaltung des Familien- und Sportbades.

Somit entstehen zusammenfassend für die Stadt und die Bädergesellschaft nach dem Betreibermodell die folgenden Kosten:

KOSTEN STADT BACKNANG	InterSPA
Anteil Instandhaltung	185.000 €
Schul- und Vereinsschwimmen	115.000 €
Kosten Personalbeistellung	105.000 €
Zwischensumme	405.000 €
Abzgl. Pachtzahlung InterSPA	-15.000 €
Abzgl. Rückvergütung Mehrbesucher (geschätzt ca.10.000 EUR bis 40.000 EUR p.a.)	-10.000 €
SUMME	380.000 €

Durch die Personalbeistellung (Arbeitnehmerüberlassung) seitens der Stadt entstehen anfangs jährliche Kosten von ca. 105.000 EUR. Diese Kosten werden sich durch Personalfluktuation (Rente, Arbeitsplatzwechsel) reduzieren.

Sämtliche weiteren Kosten, die durch den Betrieb des Bades entstehen, werden durch die InterSPA getragen. Unter Ziffer 3 ist die Gesamtkostenberechnung als Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen privatem Betrieb und Betrieb durch die Bädergesellschaft dargestellt.

- b) Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Konsequenzen im Falle eines Betriebs durch InterSPA im Vergleich zu einem Betrieb durch die Bädergesellschaft gegenüber:

KOSTEN STADT BACKNANG	InterSPA	Bädergesellschaft
		in Betriebsdefizit
Zuschuss Instandhaltung	185.000 €	enthalten
Zuschuss Schul- und Vereinsschwimmen	115.000 €	115.000 €
Personalbeistellungskosten	105.000 €	
Betriebsdefizit Stadt Backnang		382.806 €
Abzgl. Pachtzahlung InterSPA	-15.000 €	
Abzgl. Rückvergütung Mehrbesucher (geschätzt ca.10.000 EUR bis 40.000 EUR p.a.)	-10.000 €	
SUMME KOSTEN STADT BACKNANG	380.000 €	497.806 €
KOSTENERSPARNIS STADT BACKNANG p.a. MIT PRIVATEM BETREIBER	-117.806 €	

Die Kostenersparnis des privaten Betriebs gegenüber dem Eigenbetrieb liegt bei rund 117.806 EUR.

In der Anfangsphase hat die Stadt Backnang noch bis zu 105.000 EUR Personalbeistellungskosten zu tragen. Diese Kosten werden sich durch Personalfuktuation reduzieren. Dadurch wird sich die Kostenersparnis schrittweise bis rund **220.000 EUR** erhöhen.

In erfolgreichen Betriebsjahren können sich die Kosten für die Stadt Backnang durch die Rückvergütung bei Mehrbesuchern weiter reduzieren, wie unter Ziffer 4 näher dargestellt.

Die InterSPA erzielt nach ihrem Businessplan einen Überschuss nach Steuern von 144.857 EUR. Daraus ergibt sich eine Umsatzrendite von 6 %. Vor dem Hintergrund des Betriebs auf eigenes wirtschaftliches Risiko der InterSPA ist eine Umsatzrendite in dieser Höhe notwendig, um langfristig das wirtschaftliche Bestehen des privaten Betreibers auch in schlechteren Betriebsjahren zu ermöglichen.

c) Vergleich zum Ist-Zustand

Das seitherige **Betriebsdefizit** (ohne kalkulatorische Kosten) beim Mineralfreibad und beim alten Hallenbad im Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2010 belief sich auf rd. **740.000 EUR** pro Jahr. Beim **Betrieb durch InterSPA** entstehen bei der Stadt und der Bädergesellschaft zusammen Kosten von rd. **380.000 EUR**. In diesem Betrag sind die Kosten für Personalbeistellung enthalten.

Die Verbesserung im Vergleich zum Ist-Zustand beläuft sich somit auf rd. 360.000 EUR.

- d) In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass beim Wirtschaftlichkeitsvergleich eine optimistische Darstellung des Betriebs durch die Bädergesellschaft vorgenommen wurde. Es ist wahrscheinlich, dass in den Anfangsjahren bis zum Aufbau eines erfahrenen Personalstamms und bis zum Aufbau eines professionellen Marketings die Defizite höher sind als angenommen. In dieser Anfangsphase werden nicht berücksichtigte Kosten für Personalgewinnung, externe Berater, Rechtsberatung und Wirtschaftsprüfer etc. entstehen.

4. Rückvergütung

Die InterSPA wird die Städtische Bädergesellschaft am Erfolg des Familien- und Sportbads Backnang beteiligen. Die Erfolgsbeteiligung pro Jahr ist wie folgt gestaffelt:

- | | |
|---|-----------------------|
| ■ Ab 220.000 Besucher im Familien- und Sportbad | EUR 0,35 pro Besucher |
| ■ Ab 150.000 Besucher im Freibad | EUR 0,20 pro Besucher |
| ■ Ab 55.000 Besucher in Sauna/Wellness | EUR 1,50 pro Besucher |

Die Erfolgsbeteiligung ist von InterSPA bis zum 15. Februar des Folgejahres zur Zahlung fällig.

5. Namensgebung des Bades

- Die Bezeichnung des Familien- und Sportbads Backnang wird von der Stadt Backnang festgelegt; die Interessen von InterSPA werden dabei berücksichtigt.
- Die Stadt Backnang wird für die Vermarktung des Bades berücksichtigen, dass der Name „Wonnemar“ in der Bezeichnung verwendet wird.
- InterSPA wird bei Marketingmaßnahmen den lokalen Bezug zur Stadt Backnang herstellen.

6. Instandhaltung

- Die InterSPA ist zur Instandhaltung (Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung) des Familien- und Sportbads Backnang verpflichtet. Die Kosten dieser Arbeiten trägt InterSPA. Soweit solche Kosten für das Freibad Backnang anfallen und für Gebäude oder Anlagen erbracht werden, die nicht durch die InterSPA saniert wurden (Nichtschwimmerbecken, Planschbecken und WC-Gebäude, Schwimmerbecken und Technikgebäude Freibad einschließlich Freibadtechnik ohne Fernwärmeleitung) gilt die Verpflichtung von InterSPA zur Kostenübernahme nur bis zu einem Höchstbetrag von EUR 20.000,00 p.a.

- Die InterSPA wird zur Sicherstellung ihrer Verpflichtung zur Instandhaltung jährlich jeweils EUR 15.000,00, auf ein von der Städtischen Bädergesellschaft geführtes Konto einzahlen; auf dieses Konto leistet die Städtische Bädergesellschaft jährlich eine Einzahlung in Höhe von EUR 185.000,00 zur Instandsetzungsrücklage.
- Alle zur Instandhaltung erforderlichen Maßnahmen sind von der InterSPA zu identifizieren, vollständig und nachvollziehbar zu beschreiben und vor der Erteilung von Aufträgen mit einem Auftragsvolumen von mehr als EUR 10.000,00 an die Städtische Bädergesellschaft zur Prüfung und Freigabe zu übermitteln.
- Die Instandsetzungsrücklage kann ganz oder teilweise angespart und zur Investition in Folgejahren vorgetragen werden.

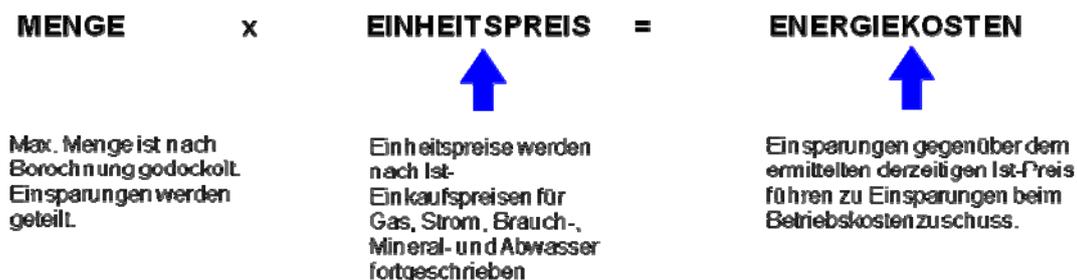
7. Attraktivierung

- Für Attraktivierungs- und Erweiterungsmaßnahmen ist bis Ende des Jahres 2015 InterSPA, ab dem Jahr 2016 die Städtische Bädergesellschaft verantwortlich.
- InterSPA ist berechtigt, mit vorheriger Zustimmung der Städtischen Bädergesellschaft jederzeit eigene Attraktivierungs- und Erweiterungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.
- Die Städtische Bädergesellschaft wird zur Erfüllung ihrer Verpflichtung zur Attraktivierung und Erweiterung ab dem Jahr 2016 jährlich mindestens EUR 100.000,00 auf ein von der Städtischen Bädergesellschaft geführtes Attraktivierungskonto als Attraktivierungsrücklage einzahlen.
- Die Städtische Bädergesellschaft (Aufsichtsrat) und InterSPA entscheiden einvernehmlich über die jährliche Verwendung der Attraktivierungsrücklage. Die Städtische Bädergesellschaft kann die Zustimmung zu Verwendungsvorschlägen verweigern, wenn das vorgelegte Attraktivierungskonzept nicht schlüssig ist.
- Alle zur Attraktivierung und Erweiterung erforderlichen Maßnahmen sind von InterSPA zu identifizieren, vollständig und nachvollziehbar zu beschreiben und vor der Erteilung von Aufträgen mit einem Auftragsvolumen von mehr als EUR 5.000,00 an die Städtische Bädergesellschaft zur Prüfung und Freigabe zu übermitteln.

8. Energiekosten

- Die Kosten für Wärme, Strom, Wasser und Abwasser (Medien) sind in den Gesamtbetriebskosten enthalten und für die ersten 3 Betriebsjahre fixiert und gedeckelt. Die Grundlagen wurden unter Hinzuziehung des Ing. Büros Ratioplan berechnet und einvernehmlich festgelegt. Die Kosten werden durch InterSPA getragen.

- Insgesamt gilt, dass die Medienkosten zu den tatsächlichen Einheitspreisen abgerechnet und fortgeschrieben werden.
- Mit Ablauf des 3. Betriebsjahres werden die Ist-Verbräuche ermittelt. Festgestellte Kosteneinsparungen, die sich aus dem gemittelten Minderverbrauch ergeben, werden zwischen der Bädergesellschaft und der InterSPA rückwirkend je zur Hälfte aufgeteilt.
- Preis- u. Kostenänderungen bis zu 2% jährlich werden von InterSPA getragen. In einem Jahr nicht realisierte Preisänderungen können im Folgejahr berücksichtigt werden.
- Die Wärmeversorgung erfolgt durch ein biogasbetriebenes BHKW der Stadtwerke Backnang. Durch einen langfristigen Vertrag besteht eine Preissicherheit für 10 Jahre.
- Das folgende Schaubild veranschaulicht die Kostenberechnung zu den Medienkosten:



9. Öffnungszeiten

Hallenbad

- Das Familien- und Sportbad Backnang (außer Freibad) ist ganzjährig an sieben Tagen in der Woche mindestens von 7 bis 22 Uhr täglich geöffnet. InterSPA betreibt das Familien- und Sportbad regelmäßig von 10 bis 22 Uhr (montags ab 12.00 Uhr).
- Am Dienstag und am Donnerstag betreibt InterSPA den Sportbereich des Familien- und Sportbads für Frühschwimmer ab 6.30 Uhr bis 7.45 Uhr und während der Öffnungszeiten des Freibads das Freibad ab 6.30 Uhr bis 8 Uhr, sofern keine gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Freibad

- Das Freibad ist vom 1. Mai bis zum 15. September eines Jahres an sieben Tagen in der Woche jeweils von 8 bis 20 Uhr täglich geöffnet.
- In witterungsbedingten Ausnahmefällen ist InterSPA - nach vorheriger Zustimmung durch die Geschäftsführer der Städtischen Bädergesellschaft - berechtigt, die Öffnungszeiten zu reduzieren. Werden die Öffnungszeiten reduziert, wird InterSPA den Inhabern von Freibad Dauerkarten kostenfrei die Nutzung des Familien- und Sportbads einräumen.

10. Schul- und Vereinsschwimmen

- Den von der Stadt Backnang benannten Schulen und Vereinen sind im Sportbereich des Hallenbads im 25-Meter Sportbecken und im Lehrschwimmbecken Nutzungszeiten entsprechend eines Belegungsplanes einzuräumen.
- Die Vereine sind berechtigt, Schwimmkurse im Familien- und Sportbad durchzuführen. Die Teilnehmer der Schwimmkurse der Vereine zahlen Eintritt für die Nutzung des Familien- und Sportbades.
- Die Vereine sind berechtigt, das 50-Meter Becken im Freibad in der Sommersaison zum Training zu nutzen.
- Die Schulen und Vereine sind berechtigt, den Sportbereich des Hallenbades für Wettkämpfe zu nutzen.
- Die Nutzung wird halbjährlich durch einen von der Stadt Backnang zu erstellenden Belegungsplan festgelegt. Die Interessen der Schulen und Vereine werden berücksichtigt, soweit diesen nicht zwingende betriebliche Gründe der InterSPA entgegenstehen.

11. Eintrittspreise

a) Rahmenbedingungen

Die folgenden Eintrittspreise sind für das Familien- und Sportbad vorgesehen. Bei der Eintrittspreisgestaltung sind folgende **Rahmenbedingungen** zu berücksichtigen:

- Die Eintrittspreise für das Familien- und Sportbad Backnang sollen sich an dem Bäderangebot, den örtlichen Bedingungen sowie an den kommunalen Mitbewerbern (Schwäbisch Hall, Schorndorf und Winnenden) im Einzugsgebiet orientieren.
- Die Eintrittspreise sind nach Tarifzonen zu staffeln. Es sind familienfreundliche Tarife und Tarife entsprechend der Nutzungsdauer nach der Tarifstruktur anzubieten.
- Für Familien, Kinder und Jugendliche sind vergünstigte Eintrittspreise anzubieten. Daneben sind Jahres- und Saisonkarten für das Freibad anzubieten.

b) Grundpreismodell

Bei Betriebsbeginn gilt das nachfolgend dargestellte Grundpreismodell:

	Kinder	Ermäßigt	Erwachsene	Familien
1. Familien- und Freizeitbad				
3h	3,50	4,50	5,50	
Tageskarte	4,90	5,90	7,50	18,90
2. Sauna/Bad komplett				
3h	6,50	9,00	11,00	
Tageskarte	8,00	11,00	14,00	
3. Freibad				
Tageskarte	2,50	3,00	4,00	9,50
Saisonkarte	30,00	45,00	60,00	95,00

- Kinder bis einschließlich 4 Jahren erhalten freien Eintritt
- Der Kindertarif gilt für Kinder im Alter von 5 bis einschließlich 15 Jahren
- Der ermäßigte Tarif gilt für Jugendliche ab 16 bis einschließlich 17 Jahren
- Der Erwachsenentarif gilt ab 18 Jahren

Zusätzlich wird im Familien- und Sportbad (Hallenbad) ein Schwimmertarif (1,5 Std.) angeboten:

- Morgentarif:
1,5 Stunden Hallenbad, Montag - Freitag (außer feiertags und in den Ferien, Einlass bis 12.00 Uhr, dienstags und donnerstags auch Frühschwimmen von 6:30 Uhr bis 8:00 Uhr).
Eintritt 3,00 € für Kinder- und Ermässigte bzw. 3,50 EUR für Erwachsene
- Abendtarif:
1,5 Stunden Hallenbad, Sonntag - Donnerstag (außer feiertags und in den Ferien, Einlass ab 19.00 Uhr).). Eintritt 3,00 € für Kinder- und Ermässigte bzw. 3,50 EUR für Erwachsene
- Die Preisgestaltung hat sich verändert. Das der Ausschreibung zugrunde liegende Grundmodell ist bis zur Eröffnung des Bades 4 Jahre alt. Deshalb wurde unter Berücksichtigung der Preisgestaltung der kommunalen Vergleichsbäder eine moderate Preisanpassung vorgenommen. Die Preise wurden hierfür um rund 0,50 EUR angepasst. Die Sauna-Preise blieben unverändert.
- Der Wechsel zwischen dem Familien- und Freizeitbad und dem Freibad ist möglich.

c) Vergleich mit anderen Bädern

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Eintrittspreise ausgewählter Vergleichstarife der umliegenden Bäder. Vor dem Hintergrund des umfangreichen Badeangebots des zukünftigen Backnanger Bades sind die gewählten Eintrittspreise sozialverträglich und vergleichbar mit den Bädern im Umkreis.

	BACKNANG	OSKAR-FRECH-BAD	WUNNEBAD	SCHENKENSEEBAD
	InterSPA	SCHORNDORF	WINNENDEN	SCHWÄBISCH HALL
FAMILIENBAD	-			
Kindertarif				
Einzelkarte 1,5 Stunden Badezeit*	3,00 €	2,00 €	2,30 €	3,20 €
Einzelkarte 3 Stunden Badezeit	3,50 €	4,00 €	2,30 €	4,00 €
Tageskarte	4,90 €	5,50 €	2,30 €	5,40 €
Durchschnittspreis	3,56 €	3,63 €	2,30 €	3,97 €
FREIBAD	2,50 €	-	2,30 €	3,00 €
FAMILIENBAD - Erwachsenentarife				
Einzelkarte 1,5 Stunden Badezeit	3,50 €	3,00 €	3,90 €	4,30 €
Einzelkarte 3 Stunden Badezeit	5,50 €	5,50 €	3,90 €	6,00 €
Tageskarte	7,50 €	7,00 €	3,90 €	7,60 €
Durchschnittspreis	5,20 €	4,98 €	3,90 €	5,73 €
FREIBAD	4,00 €	-	3,90 €	4,40 €
FAMILIENBAD - Familientarif (ganztags)	18,90 €	16,00 €	10,00 €	24,00 €
SAUNA				
3 Stunden	11,00 €	11,50 €	10,70 €	14,00 €
Tageskarte	14,00 €	13,50 €	10,70 €	14,00 €
Durchschnittspreis	11,90 €	12,10 €	10,70 €	14,00 €

* Morgen- bzw. Abendtarif

d) Regelung zur zukünftigen Erhöhung der Eintrittspreise:

Die Eintrittspreise für das Familien- und Sportbad Backnang sollen sich an dem Bäderangebot, den örtlichen Bedingungen sowie vergleichbaren kommunalen Mitbewerbern im Einzugsgebiet (Schwäbisch Hall, Schorndorf und Winnenden) orientieren.

Die Eintrittspreise können daher nur wie folgt angepasst werden:

- Die InterSPA ist berechtigt, die Preise maximal um 5% p.a. ab dem 3. Betriebsjahr anzuheben. Preisobergrenze ist jedoch der Eintrittspreis des Mitbewerbers (Vergleichsbäder Schwäbisch Hall, Schorndorf, Winnenden) mit den höchsten Eintrittspreisen. Alle anderen Preisanpassungen bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates der Bädergesellschaft.
- Die InterSPA ist einmalig in der gesamten Betriebslaufzeit berechtigt, einen Einzel-Eintrittspreis für Erwachsene um 0,50 EUR anstatt um 5 % zu erhöhen. Die InterSPA begründet die Notwendigkeit dieser Regelung damit, dass bei den Eintrittspreisen die 5%-Klausel nicht nachhaltig die Erlös-Situation verbessert (Beispiel 5% bei 5,50 EUR lediglich = + 0,27 EUR). Bedingung hierbei bleibt jedoch auch bei diesem Sonderbedarfsfall, dass die Preisobergrenze des kommunalen Mitbewerbers mit den höchsten Eintrittspreisen nicht überschritten werden darf. Die einmalige Preiserhöhung um 0,50 EUR soll möglichst im Zusammenhang mit einer Angebotsverbesserung bzw. Angebotserweiterung erfolgen.

12. Haftung

InterSPA haftet für alle Risiken aus und in Zusammenhang mit dem Betrieb des Familien- und Sportbads Backnang. Risiken, die sich für den Betrieb aus dem Bauwerk ergeben, trägt die Städtische Bädergesellschaft, soweit nicht diese Risiken von der InterSPA Gesellschaft für Planung und Projektierung mbH, Stuttgart, zu vertreten sind.

13. Vertragsstrafe

Wird der Badebetrieb aus von der InterSPA zu vertretenden Umständen und/oder das Schul- und/oder Vereinsschwimmen aufgrund einer vorübergehenden Schließung, die von InterSPA zu vertreten ist, mehr als 10 Tage unterbrochen, zahlt InterSPA für jeden weiteren Kalendertag an die Städtische Bädergesellschaft eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 2.000,00. Die Vertragsstrafe ist begrenzt auf einen Höchstbetrag von EUR 100.000,00 je Unterbrechungsfall.

14. Versicherung

InterSPA muss alle **betriebsbedingten Risiken** selbst versichern:

- Betriebshaftpflichtversicherung
- Umwelthaftpflichtversicherung
- Einbruch- und Diebstahlversicherung
- Betriebsunterbrechungsversicherung
- Vermögensschadenversicherung

Die Bädergesellschaft versichert alle **Risiken** im Zusammenhang mit dem **Gebäude** und sonstigen technischen Anlagen:

- Gebäudeversicherung (Feuer-, Elementar- und Leitungswasserversicherung)
- Glasversicherung
- Elektronikversicherung
- Maschinenversicherung
- Inhaltsversicherung (Einbruch- u. Diebstahl-, Feuer- u. Elementarschaden- und Leitungswasserversicherung)

Die Kosten hierfür werden von InterSPA ersetzt.

15. Laufzeit

Die Laufzeit des Betriebsvertrages beträgt 10 Jahre ab Inbetriebnahme des Bades.

Der Vertrag verlängert sich zweimal um jeweils weitere 5 Jahre, sofern er nicht von der Städtischen Bädergesellschaft gekündigt wird.

InterSPA ist berechtigt, den Vertrag 10 Jahre nach Inbetriebnahme unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zu kündigen, sofern sich die Wettbewerbssituation in einem Umkreis von 30 Kilometern wesentlich zum Nachteil der InterSPA verändert hat; die Bade- und Wellnessanlagen in Fellbach, Schorndorf und Winnenden sind bekannt und stellen keine nachteilige Veränderung dar.

16. Fazit

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Familien- und Sportbad bzw. das Kombibad mit einem im Vergleich zum bisherigen Zustand deutlich verbesserten Bäder- und Saunaangebot durch die Firma InterSPA effizienter und wirtschaftlicher betrieben werden kann.

Dies wird durch folgenden Vergleich deutlich:

- **Ein angenommener Betriebsübergang auf die Bädergesellschaft würde das aktuelle Betriebsdefizit von 740.000 EUR auf rund 500.000 EUR (Einsparung 240.000 EUR) bei deutlich verbessertem Angebot verringern.**
- **Der Betrieb durch InterSPA würde das aktuelle Betriebsdefizit von 740.000 EUR auf 380.000 EUR (Einsparung 360.000 EUR) bei einem deutlich verbesserten Angebot verringern.**
- **Der Vergleich zwischen einem Betrieb durch InterSPA bzw. durch die Bädergesellschaft ergibt einen Vorteil zugunsten des privaten Betreibers von anfangs 117.000 EUR bis zu 220.000 EUR.**

Folgende **Vorteile des privaten Betreibers**, die sich im besseren Betriebsergebnis widerspiegeln, sind hervorzuheben:

- Günstigere Einkaufskonditionen durch höheren Umsatz beim Betrieb von 7 Bädern
- große Erfahrungen im Gastronomie- und Wellnessbereich und damit verbunden höhere Überschüsse in diesem Bereich
- deutlich mehr Betriebs-know-how bei Bädern führt zu einer Erhöhung der Attraktivität auch im Vergleich zu Konkurrenzangeboten
- höhere Besucherzahlen sind durch verstärktes Marketing und gute Marktkenntnisse zu erwarten.

Aus diesen Gründen wird empfohlen, den Pacht- und Betriebsvertrag über das Familien- und Sportbad mit der Firma InterSPA Gesellschaft für Betrieb Wonnemar Backnang GmbH abzuschließen.