

Das Wonnemar Sonthofen – Erlebnis- und Sportbad mit Mehrwert



Vor dem Bau des Wonnemar Sonthofen und dem Entschluss zu einem PPP-Projekt unterhielt der Tourismus- und Luftkurort Sonthofen drei Bäder, die jährlich ein hohes Defizit verursachten. Diese mussten mit Mitteln aus dem Haushalt gedeckt werden. Aus diesem Grund suchten die Stadtväter nach effizienteren Modellen für Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb der Sonthofer Bäder. Schnell fiel das Augenmerk auf die Vorteile von Private Public Partnership-Projekten, die in vielen Schwimmbädern in Deutschland ihre Anwendung finden.



PPP in der Planungs- und Finanzierungsphase

Die Vorteile eines derartigen Modells liegen darin, dass das gesamte Konzept aus einer Hand kommt und hier die private Firma die betriebswirtschaftliche Haftung übernimmt. Beim Wonnemar Sonthofen sah die Ausgestaltung derart aus, dass die Gemeinde Sonthofen ein Erbbaugrundstück für den Bau des Bades zur Verfügung stellte. Über 30 Jahre hinweg bezahlt die Kommune einen Zuschuss, der ca. 1/3 des vorherigen Defizits der Bäder entspricht. Vorteile hierbei sind, dass die Kommune für die Haushaltsplanungen bereits im Voraus weiß, wie viel Geld für die Bäder in den Haushalt eingestellt werden muss. Der jährliche Zuschuss wird von der Betreiberfirma an die Bank verkauft; es wird der Barwert (Forfaitierungsmodell) ausbezahlt, mit dem die Investition getätigt wird. Kosten-, Termin- und Qualitätssicherheit werden über einen Generalunternehmer gewährleistet.

PPP in der Betreiberphase

Die Betreiberfirma erhält für die Dauer von 30 Jahren das Erbbaurecht auf dem Grundstück und bezahlt hierfür jährlich einen Erbbauzins in 6-stelliger Höhe, der jährlich um 3% ansteigt und somit den Zuschuss der Stadt senkt. Ein Beirat, bestehend aus Bürgermeister und Mitgliedern aller Fraktionen, trifft sich zweimal im Jahr zur Beratung über Preispolitik, zu tätigen Maßnahmen und der allgemeinen Geschäftsentwicklung. Zur Sicherung eines optimalen Badzustands bildet der Betreiber ab einem gewissen Zeitpunkt Rückstellungen für Attraktivierung und Instandhaltung.

Grundlage dieser Zusammenarbeit einer privaten Firma und der öffentlichen Hand ist das Schul- und Vereinsschwimmen, das eine Pflichtaufgabe der Kommune darstellt. Eine enge Verzahnung findet auch mit den kommunalen Fachbereichen Tourismus (Vermieterstage, Pauschalarrangements mit den Vermietern), Sport (Allgäu Panorama Marathon, Deutschlandtour oder Bayernrundfahrt) und Veranstaltungen sowie mit der Wirtschaftsförderung statt.

Ein positives Fazit

Das Projekt Wonnemar Sonthofen mit dem Auftraggeber Stadt Sonthofen, dem Planer und der Betreiberfirma InterSPA Stuttgart, dem Generalunternehmer Wilhelm Geiger sowie der finanzierenden Bank Südleasing kann als wirkliches Best Practice Beispiel angeführt werden. Die Stadt Sonthofen hat dadurch ihre Kosten für den Unterhalt der Bäder erheblich reduziert, bei einer enormen Erweiterung des Angebotes.

„Für die Stadt Sonthofen hat sich das PPP-Modell bewährt, lassen sich doch die Kosten, die über den städtischen Haushalt abgewickelt werden, im Voraus kalkulieren und einplanen. Sie sind geringer als die bisher aufgewendeten Mittel für den Erhalt und Betrieb des alten Freibades und der Allgäu-Schwimmhalle. Die fachliche und serviceorientierte Betreuung durch die InterSPA-Gruppe gewährleistet ein gutes Miteinander auf der Basis der vertraglichen Grundlagen.“

Harald Voigt, 2. Bürgermeister Stadt Sonthofen und Wolfgang Deppe, 3. Bürgermeister der Stadt Sonthofen

„Dieses intelligente Bäderkonzept bedient die kommunale Daseinsvorsorge, trägt zur quantitativen und qualitativen Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Oberallgäu bei und erwirtschaftet die Betriebskosten! Es freut mich insbesondere, dass die Partnerschaft mit der Stadt Sonthofen über das eigentliche Vertragsverhältnis weit hinaus geht.“

Volker Kurz, Geschäftsführer InterSPA Gruppe, Geschäftsführer Oberallgäuer Bäder- u. Freizeitanlagen GmbH & Co. KG

„Die Badleitung arbeitet von Beginn an sehr eng mit dem Gästeamt der Stadt Sonthofen sowohl auf der Angebots- als auch im Marketing zusammen. So war das partnerschaftliche Miteinander in den zurückliegenden Jahren der Garant für eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung auf beiden Seiten.“

Klaus Huber, Fachbereich Tourismus der Stadt Sonthofen

Vertragspartner:

Auftraggeber:

Stadt Sonthofen –
Fachbereich Sport/Veranstaltungen
Ansprechpartner: Helmut Maier
Telefon: 08321 615-227
helmut.maier@sonthofen.de

Auftragnehmer:

InterSPA Gesellschaft für Kur- und
Freizeitanlagen GmbH
Ansprechpartner: Maximilian Haag
08321 780970
mhaag@interspa-gruppe.de

Projektbeginn: 1999

Fertigstellungstermin: Juli 2001

Betriebszeit: 30 Jahre

Investitionsvolumen: 20,5 Mio. Euro

Nutzfläche: 5.600 m², Kubatur: 50.200 m³

Grundstücksfläche: 45.000 m²

Vollbeschäftigte Mitarbeiter: 42