

MÖGLICHER ERWERB DES ALPAMARE

UNTERLAGEN FÜR DEN STADTRAT

22. NOVEMBER 2013

INHALTSVERZEICHNIS

1	Zusammenfassung	3
2	Konzept & Planungen	4
2.1	Wesentliche Inhalte und Alleinstellungsmerkmale.....	4
2.2	Kapazitäten und Flächen	5
2.3	Kosten-Schätzung.....	5
2.4	Bewertung und Empfehlung	6
3	Gesamtentwicklung des Areals.....	8
3.1	Rahmenplan für das Alpamare-Areal.....	8
3.2	Bauvoranfrage Wilhelmstrasse – Haus Otto.....	9
3.3	Entwicklung Herderstrasse	9
3.4	Entwicklung nach einer möglichen Schliessung Alpamare.....	9
4	Erwerb des Alpamare	10
4.1	Baulicher Zustand (noch offen)	10
4.1.1	Gutachten Gebäude und Statik	10
4.1.2	Gutachten Technik.....	10
4.2	Erwerb – weiteres Vorgehen	10
4.3	Weitere Bestandteile des Erwerbs	10
4.3.1	Nutzungsrecht an der Marke „Alpamare“	10
4.3.2	Stellplätze vor dem Bad.....	11
4.3.3	Quellwasser, Jodbecken.....	12
5	Wirtschaftlichkeit und Finanzierung	13
5.1	Gutachten zur Wirtschaftlichkeit.....	13
5.2	Finanzierung Erwerb (noch offen)	14
5.3	Finanzierung Übergangs-Lösung Betrieb (noch offen).....	14
5.4	Gegenrechnung – Verlust bei Schliessung des Bades	14
6	Weitere Schritte nach Erwerb.....	16
6.1	Konzept & Planung.....	16
6.2	Zeitplan Für Umbau	16
6.3	Betriebsführung während Umbauphase.....	16
6.4	Betreiberauswahl nach Umbau.....	16
7	Entscheidung.....	17

1 ZUSAMMENFASSUNG

Die Verwaltung schlägt vor, das Alpamare zu erwerben. Der Erwerb soll zum Teil durch die Rückgabe der städtischen Aktien der Jodquellen AG finanziert werden. Dies bedeutet:

- Die Stadt wird alleinige Eigentümerin des Alpamare (Gebäude und Grundstücke)
- Die gesamte Beteiligung der Stadt an der Jodquellen AG wird getauscht gegen das Alpamare

Der Konzeptentwurf des Planungsbüro Schletterer zeigt, dass eine zeitgemäße und sehr attraktive Spa- und Wellnessanlage auf der Basis des heutigen Alpamare mit hoher Qualität entwickelt werden kann. Das Wirtschaftlichkeitsgutachten der Edinger Tourismus Beratung kommt zum Schluss, dass aus dem künftigen Betrieb ein Beitrag von ca. € 500.000 – 600.000 zur Tilgung der Erwerbs- und Umbaukosten erwirtschaftet werden kann. Die Verwaltung geht davon aus, dass damit für den Haushalt der Stadt eine jährliche Belastung von rund € 500.000 entsteht.

Der geplante Ablauf soll wie folgt gestaltet werden:

- Der Stadtrat stimmt einem Erwerb des Alpamare zu.
- Nach Abschluss des Erwerbs soll das Bad neu konzipiert, geplant und umgebaut werden zu einer Spa- und Wellness-Anlage. Das Bad soll weiterhin unter der Marke „Alpamare“ betrieben werden.
- Der Betrieb des Bades soll an einen Betreiber übergeben werden. Nach bayerischem Kommunalrecht muss dies EU-weit ausgeschrieben werden.
- In der Übergangsphase zwischen Erwerb und Neueröffnung soll das Bad weiterhin im heutigen Umfang betrieben werden, unter zeitweisen Einschränkungen aufgrund der Umbauarbeiten. In dieser Phase wird das Bad weiterhin durch die Jodquellen AG betrieben, die zu erwartenden Verluste werden durch die Stadt Bad Tölz ausgeglichen.

Das genaue Konzept und die weiteren Schritte (Planung, Umbau, Neueröffnung, Zeitplan) können erst in Angriff genommen und zur weiteren Entscheidung vorbereitet werden, wenn der Stadtrat entschieden hat, ob die Stadt das Bad erwerben soll.

Sollte sich der Stadtrat gegen den Erwerb des Alpamare entscheiden, muss das Bad und das Hotel Jodquellenhof in Kürze geschlossen werden.

2 KONZEPT & PLANUNGEN

Im April und Mai 2013 hat eine Delegation des Stadtrats und der Stadt verschiedene Bäder besucht, die in gewissen Aspekten als Modell dienen für ein mögliches Alpamare-Spa. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden in der Stadtratsklausur vom 13. Juli diskutiert und am 30. Juli in einen Stadtratsbeschluss gefasst: Eine zentrale Spa- und Wellnessanlage ist als Infrastruktur für Bad Tölz unentbehrlich.

Eine Arbeitsgruppe des Stadtrats, der Verwaltung und der Tourist Information hat gemeinsam mit der Jodquellen AG einen Konzeptentwurf für ein neues Alpamare-Spa entwickelt.

Basis des Konzepts ist die Tourismus-Strategie der Stadt Bad Tölz, die im Rahmen der Neuen Tölzer Hotelkultur einen Schwerpunkt auf das Thema Gesundheit und Wellness legt. Spass-Elemente wie Rutschbahnen und Wellenbad werden aus Sicht der Politik nicht mehr benötigt.

Die Stadt Bad Tölz erwartet sich aus diesem Bad eine Stärkung des bestehenden Tourismus und einen starken Anreiz zur Ansiedelung von neuen Hotelprojekten.

2.1 WESENTLICHE INHALTE UND ALLEINSTELLUNGSMERKMALE

Auf der Basis des heutigen Alpamare soll eine zeitgemässe Spa- und Wellnessanlage entstehen, die die alte Tölzer Badetradition wieder aufleben lässt, bzw. das „Heilen mit Wasser“ neuzeitlich und den Bedürfnissen der Gäste entsprechend anbietet. Dabei sollen neben dem Thema „Jod“ auch weitere typische regionale Elemente in die Anlage integriert werden, wie z.B. Moor, Salz, die Isar und Kräuter. Die anspruchsvolle Aufgabe für das neue Konzept ist es, den Ruhe- und Erholung suchenden Gästen etwas zu bieten, das zum einen so nur in Bad Tölz stehen kann, und zum anderen mit allen modernen Spa-Anlagen mithält.

Zielgruppe für das neue Bad sind Erholungssuchende jeder Altersgruppe, explizit sollen auch Kinder nicht ausgeschlossen werden. Das Bad soll in der Ausrichtung und Gestaltung jung und „im Trend“ liegen, auch um sich von traditionellen Kurbädern und Thermen klar abzugrenzen.

Das Alpamare mit seinen grossen Wasserflächen, seiner gut erhaltenen Bau- und Techniksубstanz sowie dem weitläufigen Park bietet die ideale Plattform, um mit einem verhältnismässig vernünftigen Aufwand ein praktisch ganz neues Bad zu entwickeln.

Im Erdgeschoss wird der Gast neben dem Jodsolebecken und Thermal-Hallenbad grosszügige Ruheräume und Lounges finden, mit Blick in den Park. Architektonisch ist dieser Bereich geprägt durch viel Glas und Transparenz. In diesem Bereich ist in erster Linie eine Erneuerung der „Oberflächen“, d.h. Böden, Wände und Decken sowie eine neuen Möblierung notwendig. Ein Kinderbereich für die Altersgruppe 2-10 ist ebenfalls vorgesehen, die genaue Gestaltung und Grössenordnung muss in einem weiteren Planungsschritt verfeinert werden.

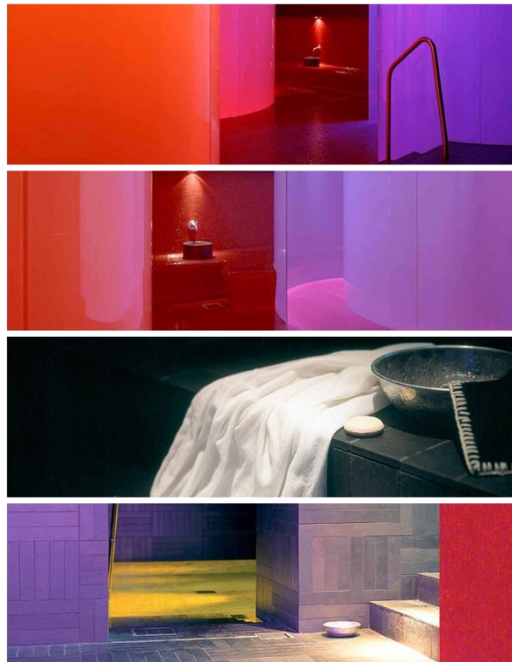
Im Park sollen um eine kleine Wasserfläche verschiedene Sauna-Hütten entstehen.

Ein weiteres, zentrales Angebotselement stellt der **„Alpamare-Spa-Parcour“** dar. Ein Entspannungsritual, das sich anlehnt an die Tradition der römisch-irischen Bäder bzw. osmanisch-arabischen Hammam, mit Einbezug der „traditionellen“ Heilmittel (Jod, Moor, Salz) als Zusatznutzen. Dieser Parcours – richtig inszeniert und umgesetzt – wird das künftige Bad deutlich differenzieren von den bestehenden Saunaanlagen und Thermalbädern in der näheren Umgebung.

BILD 1: ALPAMARE-SPA PARCOURS: ERLÄUTERUNG

„Nach 10 Minuten vergessen Sie die Zeit, nach 20 Minuten die Welt“

Mark Twain, nach Besuch des röm-irischen Friedrichsbad in Baden Baden



Parcours von ca. 2 Stunden

Grundgedanken:

- Geführtes Entspannungsritual, das dem Gast Orientierung und einen definierten Nutzen gibt
- Langsames Aufwärmen und Abkühlen, Langsame Anpassung des Körpers, ohne Anspannung - entspannt, schonend für Herz- Kreislauf
- Einbezug der „traditionellen“ Heilmittel (Jod, Salz) als Zusatznutzen

Warmluft - Aufwärmen	15 Min
Dampfbad 1 – Kräuter	10 Min
Seifen-Massage / Abrubeln	10 Min
Dampfbad 2 - „Moor“	15 Min
Mineral-Sprudelbad, Kaltbad	15 Min
Jodbad	20 Min
Ruhe in Salzlounge	30 Min

2.2 KAPAZITÄTEN UND FLÄCHEN

Das künftige Bad hat von den Flächen her genügend Kapazität für 120.000 – 150.000 Besucher / Jahr. An Spitzentagen können bis zu 400 Gäste gleichzeitig das Bad besuchen (d.h. ca 800 Gäste täglich). Die in Auftrag gegebene Wirtschaftlichkeitsstudie geht davon aus, dass man mit 90.000 Besucher beginnen, und auf 120.000 Besucher jährlich ausbauen kann.

Im Erdgeschoss stehen 460m² Wasserfläche und Ruhemöglichkeiten für 200-250 Gäste (ca 600m²) bereit, dazu eine Lounge/Restaurant. Der Alpamare-Spa-Parcours bietet Platz für ca. 100 Gäste (rund 450m²). In den Aussensaunen steht ebenfalls noch weiterer Raum für Ruhemöglichkeiten zur Verfügung, der bei Bedarf auch erweiterbar ist. (siehe Anlage Bild 4: Grundriss Erdgeschoss & Bild 5: Grundriss Garderoben und Alpamare-Spa-Parcours).

Insgesamt kann die Aussage getroffen werden, dass für die geplanten Besucherzahlen das Bad sehr grosszügig bemessen ist und angenehm viel Platz bieten wird.

2.3 KOSTEN-SCHÄTZUNG

Auf Basis der Konzeptplanung wurde durch das Büro Schletterer eine erste Kostenschätzung zusammengestellt, sowohl für den Umbau und Sanierung des bestehenden Alpamare als auch für einen möglichen Neubau in vergleichbarer Grössenordnung. Diese Kostenschätzung basiert auf folgenden Eckpunkten:

- Geplante Flächen gemäss Konzeptentwurf
- Erfahrungswerte des Büro Schletterer für Neubau und Innenausbau in jeweils vergleichbarer (hochwertiger) Qualität

- Erste Kostenschätzung des Ingenieurbüro Wach für den Umbau und Sanierung der Technik. Aufgrund der Schliessung von grossen Teilen des Bades müssen verschiedene technische Geräte entweder „umgezogen und neu installiert“ (z.B. Wärmerückgewinnung) oder komplett neu errichtet werden (z.B. Heizung)

Anmerkung: über das endgültige Konzept, Inhalte, Aufteilung und Ausbau soll der Stadtrat dann entscheiden, wenn eine genauere Planung und eine endgültige Kostenkalkulation vorliegen. Die vorliegenden Ausbaukosten stellen – nach Auskunft des Büro Schletterer – einen sehr hochwertigen Ausbau dar, höhere Kosten sollten dafür nicht anfallen.

TABELLE 1: KOSTENSCHÄTZUNG FÜR NEUBAU UND AUSBAU

Alpamare SPA		Neubau*		Ausbau*	
	Fläche	Preis/m ²	Kosten	Preis/m ²	Kosten
EG Eingangsbereich	34	2.940 €	100.049 €	1.277 €	43.456 €
Ruheräume und Erholungszonen	635	5.400 €	3.427.542 €	1.380 €	875.927 €
Hallenbad	421	15.000 €	6.320.250 €	511 €	215.310 €
Kinderbereich (vorläufig)	59	3.840 €	226.790 €	1.532 €	90.480 €
Restaurant	155	3.060 €	473.688 €	1.191 €	184.367 €
Massagen, Behandlungen	98	3.780 €	371.310 €	1.660 €	163.062 €
Alpamare Spa-Parcours	457	5.400 €	2.468.610 €	3.320 €	1.517.738 €
Umkleidebereich inkl Toiletten & Duschen	540	2.400 €	1.296.768 €	255 €	137.782 €
Nebenräume, Gänge, Treppen	796	2.316 €	1.842.766 €	829 €	659.544 €
Technik **	1.600	3.600 €	5.760.000 €		2.000.000 €
Zwischensumme Alpamare			22.287.773 €		5.887.666 €
Gebäude Fassade + Dach	1.850	705 €	1.305.000 €		
Aussenanlage Jod-Becken + Sprudelbecken	300	12.500 €	3.750.000 €		
Aussenanlage AussenSauna	256	3.500 €	896.070 €	3.500 €	896.070 €
Aussenanlage See	450	200 €	90.000 €		90.000 €
Terrasse Holz, Pergola	677	545 €	368.999 €	150 €	233.571 €
Park	5.000	125 €	624.000 €		
Zwischensumme Aussenanlage			5.729.069 €		1.219.641 €
Zwischensumme Bauliche Arbeiten			29.321.842 €		7.107.307 €
Baustelleneinrichtung	6%		1.759.311 €		inkl.
Projektabwicklung	6%		1.759.311 €		inkl.
Nebenkosten Honorare etc	20%		5.864.368 €		1.421.461 €
Gesamtkosten netto Gebäude			38.704.831 €		8.528.768 €
* Gemäss Angaben des Planungsbüro Schletterer (Preise, Flächen)					
** Angaben Technik Erneuerung Ingenieurbüro Wach					

2.4 BEWERTUNG UND EMPFEHLUNG

Die von der Stadt beauftragte Edinger Tourismus Beratung (ETB) urteilt in ihrem Gutachten:

Die vorgelegten Zeichnungen und Fotos signalisieren ein äußerst atmosphärisches Angebot bzw. eine höchst ansprechende Ausgestaltung diverser Einrichtungen in denen neben der Architektur und dem Design vor allem auch das Material, Farben, Licht, etc. eine dominierende Rolle spielen.

Ganz grundsätzlich kann zum Projekt folgendes gesagt werden:

- Das Angebot „Alpamare Spa“ entspricht den Erwartungen und Bedürfnissen einer immer größer werdenden Zielgruppe.
- Dem Thema „Ruhe“, „Erholung“, „Wohlfühlen“, „sich etwas Gutes tun“, „auf seine Gesundheit schauen“, wird das geplante Projekt voll gerecht.
- Der Wegfall des „Sport- und Erlebnisbereiches“ unterstreicht die angestrebte Positionierung und ist ein Signal an die gewünschte Zielgruppe.
- Die Kinderwelt bzw. der Kleinkinderbereich passt nicht zum Angebot, die Sinnhaftigkeit dieses Angebotes soll nochmal überlegt werden.
- Sowohl in der Gestaltung der Räumlichkeiten als auch im Angebot unterscheidet sich das „Alpamare Spa“ deutlich von den direkten Mitbewerbern.
- Für Bad Tölz unterstützt dieses Angebot die wichtige Angebotssäule Gesundheit und setzt ein deutliches Signal in Richtung „Erneuerung, Attraktivierung, moderner Gesundheitsort“, weg vom „verstaubten Kurort alter Prägung“.

Ein besonderes und herausragendes Angebot (sowohl in der Hardware als auch in der Software) ist aus wirtschaftlicher Sicht mehr als notwendig, da viele Wellness-Spa-Gesundheits-Wohlfühl-etc. -angebote von Seiten der Konsumenten (Gäste) größtenteils als Standard gewertet und nicht mehr als sensationell gewertet bzw. wahrgenommen werden.

Bei der Umsetzung des Projektes „Alpamare Spa“ ist drauf zu achten, dass

- dem Gast ein deutlicher Mehrwert gegenüber herkömmlichen „Sauna- und Wellnessanlagen“ geboten wird,
- Erwartungen nicht nur erfüllt, sondern deutlich übertroffen werden,
- dem Gast „**Träume**“ erfüllt werden nach
 - o Körpergefühl und Genuss
 - o nach persönlicher Lebensqualität, Wärme, Wasser und Wohlfühlen
 - o nach Erholung und Lebensfreude
- eine attraktive „Gegenwelt“ geschaffen wird
- die Möglichkeiten für Erneuerungs- und Attraktivierungsmaßnahmen gegeben sind.

3 GESAMTENTWICKLUNG DES AREALS

Am 23. Juli 2012 wurden alle Fraktionsführer zu einem Gespräch eingeladen, um über die Zukunft der Jodquellen AG, insbesondere der Entwicklung des Alpamare und Gesamtgrundstück, zu diskutieren. Aus diesem Gespräch wurde von Seiten des Stadtrat und der Verwaltung der Wunsch nach einem Gesamtentwicklungskonzept formuliert. Diesem Wunsch wurde entsprochen, indem gemeinsam mit der Stadt ein Rahmenplan für das Alpamare-Areal von November 2012 bis Mai 2013 entwickelt wurde. Der Rahmenplan wurde dem Stadtrat Ende April und Mitte Juni 2013 präsentiert.

3.1 RAHMENPLAN FÜR DAS ALPAMARE-AREAL

Ausgangslage für den Rahmenplan war:

- Das Bevölkerungswachstum in Bad Tölz ist überdurchschnittlich, die Prognosen gehen von einer ungebrochenen Bevölkerungsentwicklung aus
- Es ist mit steigender Nachfrage nach Wohnraum in Bad Tölz zu rechnen, auf Basis der Bevölkerungsprognosen kann man von einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von 900 bis 1.400 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren ausgehen
- Im Interesse der Stadt liegt ein differenziertes Wohnangebot für unterschiedliche Nachfragegruppen. Das Wohnangebot sollte quartierspezifisch gestaltet werden. Im Badeteil sind die Voraussetzungen für ein gehobenes Wohnquartier gegeben.

Als Grundstruktur wurde im Rahmenplan festgehalten, dass die zentral gelegene Grünfläche (heutiger Alpamare-Park) erhalten bleiben soll. Die künftige Bebauung soll sich in U-Form um den Park als Qualitätsträger der Anlage anordnen. Für den Rahmenplan wurde eine Geschossfläche von 30.000 m² angenommen, die grundsätzlich mit 3- und 4-geschossigen Bauten realisiert werden soll, punktuell sind 5-geschossige Gebäude als Akzente realisierbar.

Gegenüber der heute entlang den Strassen geschlossenen Riegelstruktur soll zukünftig eine aufgelockerte Struktur mit Öffnungen in den zentralen Grünraum umgesetzt werden. Für eine erste Etappe am besten geeignet ist die Wilhelmstrasse (hoher Leerstand). Der bestehende Riegel (Haus Otto) soll durch mehrere Stadtvillen ersetzt werden, die sich in ihrer Form an die Bebauung der Nachbarschaft anlehnen. Entlang der Herderstrasse sollen anstelle der dichten und massiven Bebauung Rutschbahnen/Herderbad neue Baukörper entstehen, deren Grösse in Korrespondenz zur benachbarten Bebauung steht. Der kleine Kursaal könnte wieder seine ursprüngliche Funktion als „Markthalle“ mit verschiedenen Anbietern des täglichen Bedarfs (z.B. Bäcker, Metzger, Milchprodukte) wahrnehmen und der Nahversorgung des Badeteils dienen.

BILD 2: BEBAUUNGSSTRUKTUR - VERGLEICH HEUTE UND PLAN - VARIANTE MIT BAD



Auf ausdrücklichen Wunsch der Stadt wurden verschiedene Varianten erarbeitet: (1) mit einem verkleinerten Bad im Park, und (2) eine Variante ohne Bad und ohne Hotel, aber mit einem markanten Baukörper entlang der Ludwigstrasse, mit publikumsorientierten Dienstleistungen im Erdgeschoss. Als weiteres zeitliches Vorgehen mit der Stadt wurde vereinbart:

- Baurechtssicherung des Bereich „Wilhelmstrasse“
- Klärung der zukünftigen Entwicklung des Alpamare (Verkleinerung oder Schliessung)
- Baurechtssicherung des Bereich „Herderstrasse“

3.2 BAUVORANFRAGE WILHELMSTRASSE – HAUS OTTO

Anfang Juni 2013 wurde auf Basis des Rahmenplans eine Bauvoranfrage für den Bereich Wilhelmstrasse eingereicht, um in einem ersten Schritt mit der Stadt und dem Landratsamt das Baurecht für diesen Bereich zu entwickeln. Der eingereichte Plan zeigt 5 Punkthäuser, davon 2 Häuser mit 4 Geschossen im nördlichen Bereich entlang der Ludwig- und Wilhelmstrasse, sowie 3 Häuser mit 3 Geschossen im Park und im südlichen Bereich der Wilhelmstrasse.

3.3 ENTWICKLUNG HERDERSTRASSE

Eine Entwurfsplanung auf Basis des Rahmenplans wurde für den Bereich Herderstrasse vorbereitet und muss dem Stadtrat vor Abschluss der endgültigen Verträge im Rahmen einer Bauvoranfrage zur Entscheidung vorgelegt werden.

3.4 ENTWICKLUNG NACH EINER MÖGLICHEN SCHLIESSUNG ALPAMARE

Sollte sich die Stadt gegen eine Weiterführung des Alpamare entscheiden, muss die Jodquellen AG das Alpamare zeitnah schliessen. Da ohne Alpamare ein wirtschaftlicher Betrieb des angrenzenden Hotel Jodquellenhof nicht möglich ist, muss das Hotel im gleichen Zeitraum geschlossen werden.

Nach der Schliessung des Alpamare und des Hotel Jodquellenhof plant die Jodquellen AG, das Gesamtareal gemäss Variante 1 des Rahmenplans (ohne Bad, ohne Hotel) weiter zu entwickeln.

4 ERWERB DES ALPAMARE

Nach Evaluation verschiedener Modelle wie Miete, Pacht oder Erbpacht ist die Verwaltung zum Ergebnis gekommen, dass ein Erwerb des Alpamare und Vergabe an einen Betreiber angestrebt werden soll. Es ist der Stadt gelungen, die Jodquellen AG von der Notwendigkeit einer Veräußerung zu überzeugen.

Wunsch der Stadt ist es, einen Teil des Erwerbspreises mit den Aktienanteilen der Stadt an der Jodquellen AG (834 Aktien, 27,8%) zu bezahlen.

4.1 BAULICHER ZUSTAND (NOCH OFFEN)

Im Auftrag der Stadt wurde der bauliche Zustand des Gebäude geprüft

4.1.1 GUTACHTEN GEBÄUDE UND STATIK

Wird nachgeliefert

4.1.2 GUTACHTEN TECHNIK

Wird nachgeliefert

4.2 ERWERB – WEITERES VORGEHEN

Der Erwerb des Alpamare soll mittels einer Abspaltung der Betriebsgesellschaft „Alpabob GmbH & Co KG“ an die Stadt, im Tausch gegen die Aktien der Jodquellen AG und Ausgleichszahlungen, erfolgen

Unter „Abspaltung“ wird ganz pragmatisch der Übergang der „Alpabob GmbH & Co KG“ gegen Aufgabe der 834 Jodquellen-Aktien der Stadt verstanden. Wirtschaftlich lässt sich dieser Vorgang aus Sicht der Stadt mit dem Tausch ihrer Aktien gegen die „Alpabob GmbH & Co KG“ - Gesellschaft vergleichen.

Rechtlich handelt es sich um eine Abspaltung i.S.d. UmwG auf die Stadt als Aktionärin, und zwar einvernehmlich „zu Null“ d.h. ohne Gewährung von Anteilen an einer Nachfolgesellschaft. Der handelsrechtliche Buchwertabgang bei der Jodquellen AG wird gegen das vereinfacht herabzusetzende Grundkapital und die Rücklagen ausgebucht.

Ertragsteuerlich ist diese Abspaltung auf Antrag ohne steuerliche Gewinnrealisierung, sowohl bei der Jodquellen AG als auch deren Aktionären, also auch der Stadt, unter Fortführung der bisherigen steuerlichen Buchwerte der „Alpabob GmbH & Co KG“ möglich. Die Stadt Bad Tölz plant, im Rahmen der Abspaltung das Unternehmen in ein Kommunalunternehmen (Art. 89 Abs. 2a BayGO) umzuwandeln.

Die Mitarbeiter sollen weiterhin von der Jodquellen AG beschäftigt werden, um auch den Betrieb in der Übergangsphase sicherzustellen.

4.3 WEITERE BESTANDTEILE DES ERWERBS

Neben der Bad-Substanz sind folgende Elemente Teil des Erwerbs:

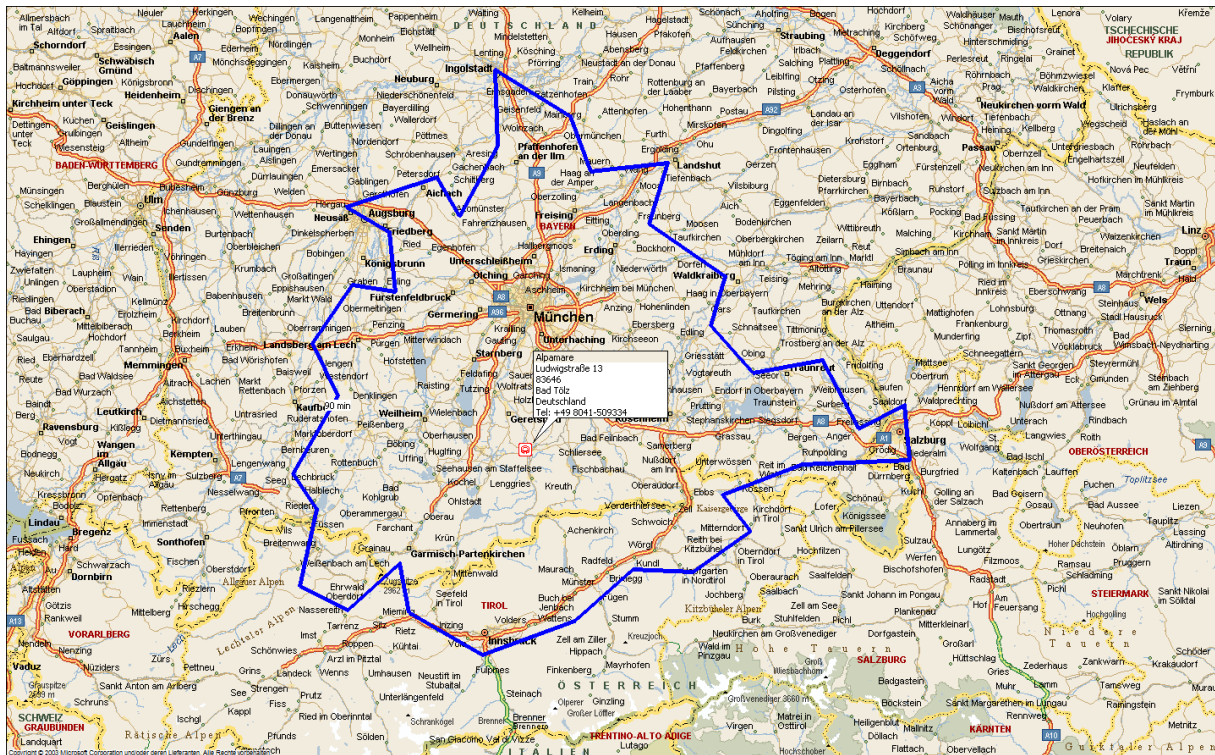
4.3.1 NUTZUNGSRECHT AN DER MARKE „ALPAMARE“

Zwischen der Stadt Bad Tölz und der Alpamare AG (Inhaberin der Markenrechte) wird ein Lizenzvertrag geschlossen, der die Nutzung der Marke Alpamare regelt. Im Vertrag werden die wesentlichen Rechte und Pflichten des Lizenzgeber und Lizenznehmer festgehalten. Der

Lizenzgeber wird den Schutz der Marke sicherstellen. Der Lizenznehmer (heute: Jodquellen AG) verpflichtet sich, festgelegte Standards für Sauberkeit, Hygiene, Sicherheit und Anstand einzuhalten. Mit Bezahlung des Lizenzgebühre ist die Laufzeit des Vertrages unbestimmt.

Für das Alpamare in Bad Tölz wird ein Schutzgebiet von 90 Minuten Fahrzeit definiert, damit wird das Einzugsgebiet des Bades vollumfänglich abgedeckt. Innerhalb dieses Schutzgebiets darf kein anderes Bad unter der Marke „Alpamare“ betrieben werden.

BILD 3: VORSCHLAG FÜR DEN GEBIETSSCHUTZ ALPAMARE (90 MIN-RADIUS)



Marke „Alpamare“

Wie keine andere Marke wird das Alpamare seit über 40 Jahren immer mit Bad Tölz in Verbindung gebracht. Studien in vergleichbaren Sektoren zeigen, dass der Aufbau einer neuen Marke rund dreimal teurer ist als die Neupositionierung einer bestehenden Marke. Die Positionierung des Alpamare heute und des künftigen Alpamare sind insofern gut vergleichbar, als dass beide mit dem Thema „Wasser und Erholung“ verbunden werden, und insofern kein Markentransfer (d.h. Übertragung der Marke auf ein völlig neues Produkt) notwendig ist. Die weitere Nutzung der Marke Alpamare erlaubt es, die hohe Marken-Bekanntheit und das positive Marken-Image weiterhin zu nutzen.

4.3.2 STELLPLÄTZE VOR DEM BAD

Direkt vor dem Alpamare (Fl Nr....) stehen heute 58 Stellplätze zur Verfügung, die sowohl durch das Alpamare als auch durch das Hotel Jodquellenhof genutzt werden. Für das Hotel müssen auf diesem Parkplatz 12 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die aktuelle Stellplatzordnung der Stadt Bad Tölz sieht für 10 Ablagen jeweils einen Stellplatz vor, für das Bad sind derzeit 400 Ablagen geplant. Diese 40 Stellplätze werden dem Alpamare mittels Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt. Damit kann der baurechtliche Stellplatznachweis erfüllt werden.

Die Bewirtschaftung des Parkplatzes wird durch die Jodquellen AG sichergestellt. Für den Unterhalt des Parkplatzes (Schneeräumen, Kehren etc.) wird eine Gebühr erhoben, die sich im Rahmen des für Bad Tölz üblichen Rahmen bewegen wird. Dazu wird eine Vereinbarung mit der Stadt/Betreiber und der Jodquellen AG geschlossen.

Sollten die Parkplätze direkt vor dem Bad nicht genügen, stehen den Besuchern weitere Stellplätze auf dem Vichy-Platz, in unmittelbarer Nachbarschaft entlang der Ludwig- und Buchenerstrasse sowie auf dem Schützenweg-Parkplatz zur Verfügung.

4.3.3 QUELLWASSER, JODBECKEN

Das Alpamare bezieht heute einen Teil seines Wassers aus den verschiedenen Quellen am Sauersberg. Ein Teil dieser Quellen waren ursprünglich Jodquellen, deren Jodgehalt unter den Schwellenwert der Heilwasserverordnung gefallen ist. Nach heutigen EU-Richtlinien erfüllt ein Teil der Quellen jedoch die Voraussetzung für Mineralwasser.

Das Quellwasser wird am Sauersberg gesammelt und über eine 1,8km lange Leitung in das Alpamare geleitet. Die Leitung wurde 1968 und im Rahmen des Umgehungsstrassenbau teilweise erneuert. Die Durchleitung ist durch Dienstbarkeiten mit den Grundstückseigentümern gesichert.

Teil des Alpamare-Paket ist das Abtreten der Grundstücke mit den Quellen am Sauersberg sowie die Leitung nach Bad Tölz. Die Jodquelle B8 (ein Teil des Wassers fließt ebenfalls über die Leitung nach Bad Tölz) bleibt im Eigentum der Jodquellen AG.

Für das Jodsolebecken wurden gemeinsam mit der TU München mit aufwändigen Untersuchungen besondere Verfahrensrichtlinien erarbeitet. Dies ermöglicht dem Alpamare – gemäss unserem Kenntnisstand das einzige Bad in Deutschland – ein solches Jod-Becken mit seiner charakteristischen Grünfärbung, mit Genehmigung der Gesundheitsbehörde zu betreiben. Die Verfahrensrichtlinien sind ebenfalls Bestandteil des Erwerbs.

5 WIRTSCHAFTLICHKEIT UND FINANZIERUNG

5.1 GUTACHTEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT

„Es ist rechtlich im Übrigen unbestritten, dass der Betrieb von Thermal- und Erlebnisbädern zum kommunalen Aufgabenbereich gehört und überwiegend der Daseinsvorsorge oder anderen öffentlichen Zwecken, wie z.B. der öffentlichen Fremdenverkehrs- und Wirtschaftsförderung zuzurechnen ist. Zudem gibt es keinen vom freien Wettbewerb beherrschten Bädermarkt, wie dies in anderen Wirtschaftszweigen (z.B. Einzelhandel, Handwerk usw.) der Fall ist.“ Landrat von Bayreuth, Dr. Klaus-Günter Dietel

Die Firma Edinger Tourismus Beratung (ETB) unter Leitung von Dr. Simon Gspan hat im Auftrag der Stadt eine Ertragsvorschau-Rechnung für das geplante Alpmare-Spa erstellt.

Zusammengefasst kommt die Studie zu folgendem Ergebnis:

- Besucherzahlen von 90.000 bis 120.000 (je 50% Einheimische und Gäste) können erwartet werden
- Gesamterlöse zwischen € 2,6 Mio bis € 3,7 Mio, bei einem Basispreis von € 28,-

	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5.BJ
Eintritte / Besucher	90.000	98.000	105.000	112.000	120.000
Ø Erlös/Besucher	24,60	25,09	25,59	26,11	26,63
Eintrittserlöse	2.214.000	2.459.016	2.687.353	2.923.840	3.195.340
Ø Gastroerlös/Besucher	3,00	3,06	3,12	3,18	3,25
Gastroerlöse	270.000	299.880	327.726	356.566	389.676
Zusatzerlöse	90.000	100.000	108.000	115.000	120.000
Mieterlöse	17.280	17.626	17.978	18.338	18.704
Gesamterlöse	2.591.280	2.876.522	3.141.057	3.413.744	3.723.720

	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5.BJ
Mitarbeiterkosten	1.150.000	1.178.750	1.238.219	1.269.174	1.330.904
WE Gastro	81.000	89.964	98.318	106.970	116.903
Betriebsmittel, GWG	129.564	143.826	157.053	170.687	186.186
Energie, Wasser, Abwasser	492.343	546.539	596.801	648.611	707.507
Instandhaltung	51.826	66.160	87.950	102.412	130.330
Verwaltung, Versicherung	90.695	100.678	109.937	119.481	130.330
Steuern, Abgaben, Gebühren	25.913	28.765	31.411	34.137	37.237
Kfz	12.956	14.383	15.705	17.069	18.619
Marketing	129.564	143.826	157.053	170.687	186.186
Sonstiges	77.738	86.296	94.232	102.412	111.712
Aufwendungen Gesamt	2.241.599	2.399.187	2.586.677	2.741.642	2.955.913

	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5.BJ
Erlöse	2.591.280	2.876.522	3.141.057	3.413.744	3.723.720
Aufwendungen	2.241.599	2.399.187	2.586.677	2.741.642	2.955.913
Betriebsergebnis I (vor Afa und Zinsen)	349.681	477.335	554.380	672.102	767.807
in % der Erlöse	13,5	16,6	17,6	19,7	20,6

Unter Berücksichtigung der Reinvestitionsrücklage stehen für Pachtzahlung, Betreiberkosten, Bedienung von Fremdkapital etc. ca. **€ 500.000 bis - € 600.000** zur Verfügung.

	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5.BJ
Betriebsergebnis I	349.681	477.335	554.380	672.102	767.807
- 4 % der Erlöse als Rücklage	-	-	126.000	137.000	150.000
Betriebsergebnis II	349.681	477.335	428.380	535.102	617.807

5.2 FINANZIERUNG ERWERB (NOCH OFFEN)

Wird nachgeliefert

5.3 FINANZIERUNG ÜBERGANGS-LÖSUNG BETRIEB (NOCH OFFEN)

Wird nachgeliefert

5.4 GEGENRECHNUNG – VERLUST BEI SCHLIESSUNG DES BADES

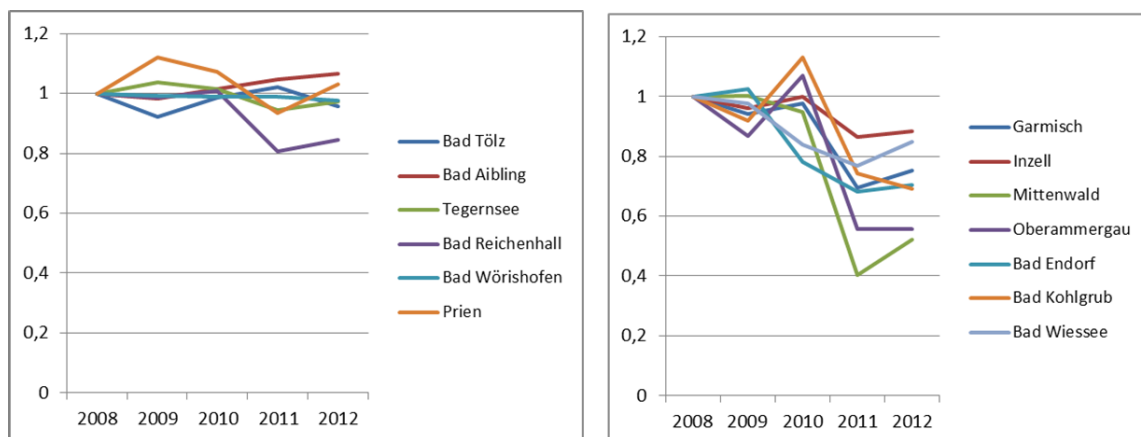
Wird das Alpmare geschlossen, wird in der Stadt Bad Tölz vermutlich Folgendes eintreten:

- Deutlicher Rückgang der Übernachtungszahlen, ein Verlust von 100.000 Übernachtungen jährlich ist zu erwarten
- Jährlich € 500.000 Verlust von kommunalen Steuereinnahmen
- Umwandlung des Badeteils in ein reines Wohngebiet

Grundlage für diese Annahmen sind:

- Ein Vergleich der Entwicklung der Übernachtungszahlen zwischen Kurorten mit guten Bädern und ohne gute Bäder zeigt, dass zwischen 2008 und 2012 im Vergleich die Übernachtungszahlen von Kurorten ohne gute Bäder um 27% stärker gesunken sind
- In Fichtelberg gingen 2012 nach dem Brand der Therme die Übernachtungen in der Folgesaison um 25% zurück, die aktuellen Klagen der dortigen Anbieter weisen auf einen weiteren deutlichen Rückgang
- Die Steuereinnahmen pro Übernachtung in Garmisch-Partenkirchen und Greinau betragen € 5,7 resp. € 5,2; die Kurbeiträge in diesen Gemeinden liegen jedoch mit € 1,4 / 1,2 deutlich unter den Beiträgen der Stadt Bad Tölz.

FIGURE 1: ENTWICKLUNG DER ÜBERNACHTUNGSZAHLEN 2008-2012 FÜR KURORTE MIT- UND OHNE BAD, INDEXIERT



Quelle: Amt für Tourismus und Stadtentwicklung

TABLE 1: FICHTELBERG - RÜCKGANG DER ÜBERNACHTUNGSZAHLEN NACH BRAND DER THERME

Fichtelberg	Übernachtungen	Veränderung
Sommer 2011	46.116	
Winter 2011/12	21.388	
Sommer 2012 (Brand)	43.650	-5,4%
Winter 2012/13	15.960	-25,4%

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

TABLE 2: KOMMUNALE EINNAHMEN AUS DEM TOURISMUS - BEISPIEL GARMISCH & GRAINAU

Beispiel Markt Garmisch-Partenkirchen und Grainau 2007	Garmisch-P.	Grainau
Übernachtungen (ÜN) in Tsd. 2007	1.172.900	475.283
Primärbruttoumsatz je ÜN (PBU) (Schätzwert dwif)	€ 115,00	€ 95,00
Touristischer Primärbruttoumsatz in Mio EURO	Mio € 134,88	Mio € 45,15
Anteil Beschäftigte Gastgewerbe (TA=Tourismus-Anteil)	13,8 %	64,9 %
Steuereinnahmen im Jahr 2007 gemäß Haushaltsabschluss		
Grundsteuer (GrSt)	€ 5.074.537	€ 679.683
Gewerbesteuer (GwSt)	€ 6.787.650	€ 439.738
Schlüsselzuweisungen (SchZ)	€ 2.804.000	€ 670.016
Tourismusrelevante Abgaben und Beiträge		
Fremdenverkehrsbeitrag	€ 939.000	€ 175.262
Kurbeitrag	€ 1.654.000	€ 561.211
Tourismus induzierte Steuern und Abgaben je Übernachtung		
Direkte Steuern (Anteile an Umsatz-, Einkommenssteuer)	€ 1,55	€ 1,28
Grundsteueranteil (GrSt * TA)/ÜN	€ 0,60	€ 0,93
Gewerbesteueranteil (GwSt * TA)/ÜN	€ 0,80	€ 0,60
Schlüsselzuweisungsanteil (SchZ * TA)/ÜN	€ 0,33	€ 0,91
Fremdenverkehrsabgabe / - beitrags je ÜN	€ 0,80	€ 0,37
Kurbeitrag je ÜN	€ 1,41	€ 1,18
Steuereinnahmen der Gemeinde je ÜN	€ 5,49	€ 5,27

Quelle: Entwicklungskonzept für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen, Alpenforschungsinstitut (2012)

6 WEITERE SCHRITTE NACH ERWERB

Mit dem Erwerb des Alpmare hat die Stadt die Möglichkeit, die Konzeptplanung weiter zu verfeinern, den Umbauablauf festzulegen und das künftige Betreibermodell zu definieren.

6.1 KONZEPT & PLANUNG

Die vorliegende Konzeptplanung des Büro Schletterer ist eine gute Ausgangsbasis, um im Dialog mit dem Arbeitskreis Alpmare eine genauere Planung ausarbeiten zu lassen. Dabei ist die Stadt nicht an ein bestimmtes Planungsbüro gebunden. Es ist vorgesehen, nach Abschluss des Erwerbs die Konzeptverfeinerung und Detailplanung zu beginnen.

6.2 ZEITPLAN FÜR UMBAU

Das Vorgehen und Zeitplan für den Umbau kann genauer festgelegt werden, sobald eine endgültige Planung vom Stadtrat verabschiedet wurde. Dabei ist noch offen, ob der Umbau während des laufenden Betriebs stattfindet, oder ob für die Umbauphase das Bad komplett geschlossen wird.

Aus Sicht der Gastgeber wird ein Umbau im laufenden Betrieb bevorzugt, da eine Gesamtschliessung des Bades zu signifikanten Übernachtungsrückgängen führen wird, damit ist die Wirtschaftlichkeit/Überlebensfähigkeit einzelner Betriebe gefährdet. Desweiteren müssen diese verlorenen Gäste nach einer Wiedereröffnung mit viel Aufwand zurückgewonnen werden.

Die Architektur des Alpmare ermöglicht es, mit vernünftigen Aufwand einen Grossteil der Umbaumassnahmen im laufenden Betrieb durchzuführen, so dass eine Vollschiessung des Bades nur für verhältnismässig kurze Zeit notwendig ist.

6.3 BETRIEBSFÜHRUNG WÄHREND UMBAPHASE

Bis zum Beginn und während der Umbauphase wird die Jodquellen AG das Bad weiter betreiben. Der zu erwartende Betriebsverlust in dieser Zeit wird von der Stadt getragen, dabei ist mit einer Belastung von € 500.000 – 600.000 pro vollem Betriebsjahr zu rechnen.

6.4 BETREIBERAUSWAHL NACH UMBAU

Der Betreiber für das wiedereröffnete Alpmare-Spa muss gemäss kommunal- und EU-rechtlichen Vorgaben mittels einer EU-weiten Ausschreibung festgelegt werden.

(es ist zu empfehlen, den Betreiber möglichst früh auszuwählen, damit dessen Vorstellungen in der Konzeptfindung berücksichtigt werden können).

7 ENTSCHEIDUNG

Am 30. Juli hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, für den Standort Alpamare eine gemeinsame Projektentwicklung (Konzeption, Wirtschaftlichkeit, Finanzierung und Betrieb) zu erarbeiten sowie vertragliche und rechtliche Fragen abzuklären und dem Stadtrat Ende des Jahres 2013 zur Entscheidung über die Realisierung vorzulegen.

Die Stadt und die Jodquellen AG müssen bis Jahresende Klarheit haben über das weitere Vorgehen. Deshalb ist es notwendig, dass der Stadtrat eine rechtlich verbindliche Erklärung über den Erwerb des Alpamare beschliesst.

Auf Basis dieses Beschlusses kann der endgültige Erwerbspreis / Ausgleichszahlung verhandelt, die Verträge ausgearbeitet und bis spätestens Ende März zur Entscheidung gebracht werden.

Für die Zeit zwischen Januar und März 2014 beantragt die Jodquellen AG eine Förderung von € 200.000,-, die vom Stadtrat im Fall einer Entscheidung für den Erwerb genehmigt werden soll.

In einer Übergangsphase bis zum Abschluss des Umbaus wird das Alpamare inklusive Wellenbad, Rutschbahnen und Surfanlage in seiner heutigen Form durch die Joquellen AG weiter betrieben.

BILD 4: GRUNDRISS ERDGESCHOSS



BILD 5: GRUNDRISS GARDEROBEN UND ALPAMARE-SPA-PARCOURS

