

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

**b**

In den Stadtbezirksrat Misburg-Anderten  
In den Sportausschuss  
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und  
Rechnungsprüfung  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 2519/2012  
Anzahl der Anlagen 1  
Zu TOP

---

## **Änderung des Pachtvertrages für das Misburger Bad**

### **Antrag,**

1. dem Abschluss eines Änderungs- und Ergänzungsvertrags zum Pachtvertrag für das Misburger Bad zu den in der Anlage 1 genannten Vertragsbedingungen und
2. einer überplanmäßigen Aufwendung gemäß § 117 NKomVG in Höhe von 405.500 € im Produkt Bäder bei der Kostenart 44570000 (Erstattung an private Unternehmen) zuzustimmen. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgabe erfolgt durch Entnahme aus der Deckungsreserve.

### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Gender-Aspekte sind nicht berührt, da alle Bevölkerungsgruppen in gleicher Weise von dem Weiterbetrieb des Misburger Bades profitieren.

## Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

### Teilfinanzhaushalt 52 - Investitionstätigkeit

<b>Investitionsmaßnahme</b>	<b>Bezeichnung</b>		
<b>Einzahlungen</b>		<b>Auszahlungen</b>	
		<b>Saldo Investitionstätigkeit</b>	<b>0,00</b>

### Teilergebnishaushalt 15.5

Angaben pro Jahr

#### **Produkt 42403 Bäder**

<b>Ordentliche Erträge</b>	<b>Ordentliche Aufwendungen</b>		
	Sonstige ordentliche Aufwendungen		405.500,00
	<b>Saldo ordentliches Ergebnis</b>		<b>-405.500,00</b>

Auf die vorgeschlagene Zuwendung in Höhe von 340.000 €, den bereits vereinbarten Betriebskostenzuschuss (2012: 104.568 €) und den Sanierungskostenzuschuss (2012: 490.350 €) sind ab Vertragsänderung 7 % Umsatzsteuer zu entrichten. Grund hierfür ist, dass die Erhöhung des Betriebskostenzuschusses zur Folge hat, dass das Verpachtungsgeschäft steuerrechtlich nicht mehr als unternehmerische Tätigkeit qualifiziert werden kann und so das Misburger Bad fortan nicht mehr einen Betrieb gewerblicher Art darstellt. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Aufwand in Höhe von 65.445 € (7% Umsatzsteuer auf den Gesamtzuschuss in Höhe von 934.918 €). Die zusätzlichen Aufwendungen betragen im Jahr 2012 daher insgesamt 405.445 €.

### **Begründung des Antrages**

Mit der vorliegenden Drucksache empfiehlt die Verwaltung, für die Jahre 2012 bis 2014 den jährlichen Betriebskostenzuschuss für das Misburger Bad um 340.000,00 € zuzüglich Umsatzsteuer zu erhöhen. Grund hierfür ist, dass die Betreibergesellschaft unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen keinen kostendeckenden Betrieb erreichen kann und ohne den vorgeschlagenen Zuschuss den Betrieb einstellen müsste. Im Einzelnen:

Das Misburger Bad wurde im Jahr 1968 zunächst als Freibad eröffnet. Seit Ende 1974 wird es als kombiniertes Hallen- und Freibad betrieben. Vor etwa zehn Jahren wurde erkennbar, dass das Bad aufgrund seines Alters einer umfassenden Sanierung bedurfte. Um die erforderlichen Maßnahmen zu finanzieren, entschied sich die Landeshauptstadt für eine Öffentlich-Private Partnerschaft (ÖPP). Das Bad wurde nach Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens an eine Tochtergesellschaft der s.a.b. sport & anlagenbau gmbh aus Friedrichshafen verpachtet. Dieses Unternehmen verpflichtete sich, das Bad für 11,3 Mio. € zu sanieren und nach der Sanierung auch zu betreiben (Beschlussdrucksachen Nr. 1876/2005 N1 und Nr. 0735/2006). Das Betriebskonzept bestand darin, einen „Gesundheits- und Badepark“ zu schaffen, der das Schwimmen mit weiteren Angeboten (Saunalandschaft, Schönheitspflege, Fitness, medizinische Leistungen) verbindet.

Nach dem Pachtvertrag sollte die Landeshauptstadt nur für die Finanzierung der Sanierungskosten einen Zuschuss leisten, nicht aber für den laufenden Betrieb. Die Betreibergesellschaft ging davon aus, dass sie mit dem neuen Betriebskonzept die laufenden Kosten selbst erwirtschaften kann. Da die Geschäftsentwicklung jedoch nicht

wie erwartet verlief, entschied der Rat mit Beschluss vom 26. Februar 2009 (Beschlussdrucksache Nr. 0156/2009), rückwirkend ab dem 01. Oktober 2008 neben den Sanierungskosten einen jährlichen Betriebskostenzuschuss in Höhe von 100.000 € zuzüglich Umsatzsteuer als Ausgleich für steigende Energiekosten zu zahlen und diesen Betriebskostenzuschuss einer jährlichen Steigerung von 1,5 % zu unterwerfen. Daneben zahlt die Landeshauptstadt seit Beginn des Jahres 2008 einen jährlichen Zuschuss zur Refinanzierung der für die Sanierung aufgewendeten Kosten. Dieser Zuschuss hatte im Jahr 2008 eine Höhe von 462.000 € und unterliegt seither einer jährlichen Steigerung von 1,5 %.

Gegen Ende des Jahres 2008 übernahm die Firma Optisport Leisure Group B. V. die Komplementär-GmbH der s.a.b. Gesundheits- und Badepark Hannover GmbH & Co. KG sowie 94,9% der Kommanditanteile und führte fortan die Geschäfte. Die Optisport Leisure Group B. V. ist ein niederländisches Unternehmen, das in den Niederlanden erfolgreich eine dreistellige Anzahl von Erlebnisbädern, Fitness-Clubs, Tennis-, Squash- und sonstigen Sporthallen, Eisbahnen und anderen Freizeiteinrichtungen betreibt.

Auch unter der Führung der Optisport Leisure Group B. V. gelang es nicht, das Misburger Bad kostendeckend zu betreiben. Grund hierfür ist, dass das Bad nicht die Anzahl der Gäste gewinnen konnte, die im Betriebskonzept prognostiziert worden war. Erwartet wurden für das Jahr 2011 157.000 Badegäste und 30.000 Saunabesucher. Tatsächlich waren es nur 94.000 Badegäste und 8.000 Saunabesucher.

Die s.a.b. Gesundheits- und Badepark Hannover GmbH & Co. KG war angesichts dieser Geschäftsentwicklung in den Jahren 2009 bis 2011 auf die finanzielle Unterstützung der Muttergesellschaft, der Optisport Leisure Group B. V., angewiesen. Die Zuschüsse haben eine Gesamthöhe von ca. € 1,5 Mio. €. Nach den Finanzplanungen für die Jahre bis 2014 sind (trotz des bislang zu leistenden städtischen Zuschusses) weiterhin jährliche Defizite in Höhe von 500.000 € zu erwarten. Diese Defizite sind unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen nicht ohne weiteres zu reduzieren. Zu diesem Ergebnis kommt ein Gutachten, das die Landeshauptstadt zur Bewertung der wirtschaftlichen Lage der s.a.b. Gesundheits- und Badepark Hannover GmbH & Co. KG in Auftrag gegeben hat.

Die Anteilseigner der Optisport Leisure Group B. V. sind mittlerweile nicht mehr bereit, die s.a.b. Gesundheits- und Badepark Hannover GmbH & Co. KG in der bislang praktizierten Größenordnung zu unterstützen. Sie benötigen eine langfristige Perspektive und fordern jedenfalls für eine Übergangszeit ein höheres Engagement der Landeshauptstadt in Form einer Erhöhung ihres Zuschusses. Andernfalls – so die Optisport Leisure Group B. V. – ließe sich eine Insolvenz der s.a.b. Gesundheits- und Badepark Hannover GmbH & Co. KG nicht länger vermeiden.

Die Verwaltung empfiehlt aus folgenden Gründen, den Betriebskostenzuschuss für die Jahre 2012 bis 2014 um jährlich 340.000 € zuzüglich Umsatzsteuer zu erhöhen:

1. Das sanierte Misburger Bad bereichert mit den Wasserflächen, der Saunaanlage und dem Fitnessbereich das Freizeitangebot im Stadtteil ganz wesentlich. Aber nicht allein für die Badegäste, sondern auch für Schulen und Schwimmvereine stellt das Bad eine wichtige Einrichtung dar. Es steht insgesamt 47 Wochenstunden für Schulen und Vereine zur Verfügung. Dies spricht aus heutiger Sicht ebenso wie in den Jahren 2005/2006, als sich der Rat der Landeshauptstadt für einen Weiterbetrieb in privater Form entschied, gegen eine Schließung des Bades. Hinzu kommt, dass ein solcher Schritt auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar wäre, weil die Landeshauptstadt weiterhin für die Sanierungskosten aufkommen müsste, ohne hierfür der Bevölkerung einen Gegenwert zu bieten.
2. Eine (Rück-) Übertragung des Bades in die städtische Verwaltung ist aus wirtschaftlicher Sicht ebenfalls nicht sinnvoll, weil ein Betrieb durch die Landeshauptstadt deutlich teurer wäre. In den Jahren vor der Sanierung betrug der

städtische Betriebskostenzuschuss rund 700.000 € pro Jahr. Dieser Betrag übersteigt den vorgesehenen Betriebskostenzuschuss an die Betreibergesellschaft (rund 480.000 €) um fast 50 %. Legt man die heutige Situation (insbesondere die aktuellen Besucherzahlen) zugrunde, ist bei einem städtischen Betrieb sogar mit einem jährlichen Defizit in Höhe von 960.000 € zu rechnen. Den Erträgen aus Eintrittsgeldern und Verpachtungen in Höhe von rund 460.000 € stehen (ohne den Sanierungskostenzuschuss) Aufwendungen in Höhe von 1.420.000 € gegenüber. Ausgehend von dem städtischen Beschäftigungsstandard, betragen allein die Personalkosten 680.000 € jährlich. Hinzu kommen Kosten für die bauliche Unterhaltung in Höhe von 100.000 €, Kosten für Wärme-, Strom und Wasserversorgung in Höhe von 420.000 €, Betriebsausgaben in Höhe von 75.000 €, Reinigungskosten in Höhe von 9.000 € und Kosten für verwaltungsinterne Leistungen in Höhe von 136.000 €. Im Ergebnis lässt sich demnach feststellen, dass die Privatisierung des Misburger Bades den Zuschussbedarf zwar nicht - wie ursprünglich angenommen - entfallen ließ, aber doch immerhin zu einer deutlichen Reduzierung führte.

Zur Höhe, Zweckbindung und Dauer des erhöhten Zuschusses ist ergänzend Folgendes anzumerken:

1. Der Zuschuss deckt das für die kommenden Jahre prognostizierte Defizit nur zu einem Teil ab. Grund hierfür ist, dass die Betreibergesellschaft angehalten werden soll, die Ertragslage durch Veränderungen im Betriebskonzept zu verbessern. Konkret geplant sind Sonderveranstaltungen im Bad, die in regelmäßigen Zeitabständen stattfinden sollen, beispielsweise Disco-Schwimmen, Mitternachtssauna, Sonntagsbuffet mit Schwimmen, Filmnächte, Aqua-Fitness-Tage, Warmbadetage und Wasserspiele. Darüber hinaus plant die Betreibergesellschaft, das Erscheinungsbild des Bades durch gestalterische Maßnahmen (Pflanzen, farbige Beleuchtung, veränderte Wandanstriche) aufzuwerten.
2. Im Zusammenhang mit dem vorgeschlagenen Zuschuss soll die Betreibergesellschaft zugleich verpflichtet werden, binnen des dreijährigen Zeitraums der Zuschusserhöhung Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Wert von insgesamt mindestens 300.000 € zuzüglich Umsatzsteuer zu veranlassen. Um den Wert des Bades zu erhalten, sah der Pachtvertrag zum Misburger Bad ursprünglich vor, dass die Pächterin jährlich mindestens 120.000 € für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und mindestens 80.000 € für Reattraktivierungs- und Investitionsmaßnahmen aufwendet. Da es die wirtschaftliche Lage der Pächterin nicht zuließ, diesen Verpflichtungen nachzukommen, wurde im Jahr 2009 vereinbart, dass die vertragliche Regelung erst ab dem 01.01.2014 gelten soll (vgl. Beschlussdrucksache Nr. 0156/2009). Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass zahlreiche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, die ohne den vorgeschlagenen Zuschuss nicht umgesetzt werden könnten. Erste Maßnahmen hat die Betreibergesellschaft bereits im Jahr 2012 ergriffen, nachdem bei einer gemeinsamen Begehung des Bades durch Mitarbeiter der Landeshauptstadt und Vertreter der s.a.b. Gesundheits- und Badepark Hannover GmbH & Co. KG sowie der Optisport Leisure Group B. V. am 30. Januar 2012 baulich-technische und organisatorische Mängel sowie eine unzureichende Pflege des Bades festgestellt wurden. Die s.a.b. Gesundheits- und Badepark Hannover GmbH & Co. KG hat umgehend ein Organisationshandbuch nach den Vorgaben der *Deutschen Gesellschaft für das Badewesen* erstellt, mehr Personal eingestellt, den Reinigungsbesatz erhöht und inzwischen Instandhaltungsarbeiten im Wert von mehr als 100.000 € zuzüglich Umsatzsteuer durchführen lassen.

Nach Ablauf des Zuwendungszeitraums (31.12.2014) soll die Regelung gelten, dass die Betreibergesellschaft jährlich mindestens 120.000 € für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und mindestens 60.000 € für Reattraktivierungs- und Investitionsmaßnahmen aufwendet.

3. Der vorgeschlagene Zuschuss soll zunächst nur für die Jahre 2012 bis 2014 gewährt werden. Grund dafür ist, dass die Landeshauptstadt zurzeit in Zusammenarbeit mit der *Deutschen Gesellschaft für das Badewesen* ein umfassendes Konzept für die städtischen Bäder erarbeitet. Im Zusammenhang mit diesem Konzept wird auch das Misburger Bad untersucht. Ziel ist es, Möglichkeiten aufzuzeigen, wie das Bad (auch im Zusammenhang mit den anderen städtischen Bädern) wirtschaftlicher betrieben werden kann. Wenn die Ergebnisse dieser Untersuchung vorliegen und ausgewertet worden sind, sind alle Faktoren bekannt, die den Betrieb des Misburger Bades beeinflussen. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse ist dann zu entscheiden, wie mit dem Bad langfristig verfahren wird, insbesondere welches Betriebskonzept in inhaltlicher und organisatorischer Hinsicht am besten ist.

Das Gutachten zur Bewertung der wirtschaftlichen Lage der s.a.b. Gesundheits- und Badepark Hannover GmbH & Co. KG kann im Bereich Sport, Bäder und Eventmanagement eingesehen werden.

Die überplanmäßige Aufwendung ist sachlich und zeitlich unabweisbar. Die Deckung ist gewährleistet. In den Jahren 2013 und 2014 wird der Erhöhungsbetrag im Ergebnishaushalt etatisiert.

15.5  
Hannover / 05.11.2012