Landeshauptstadt

Hannover

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. 0156/2009
Anzahl der Anlagen 0
Zu TOP

Änderungen im Vertragsverhältnis für das Misburger Bad

Antrag,

1. folgenden Änderungen im Pachtvertrag zwischen der Fa. s.a.b. Gesundheits- und Badepark Hannover GmbH & Co. KG (i.F. "Fa. s.a.b." genannt) und der Stadt Hannover für das Misburger Bad zuzustimmen:

1.1. einer Erhöhung des Betriebskostenzuschusses um 100.000 € pro Jahr ab dem 01.10.2008 zuzügl. Mwst. mit einer 1,5 %igen Steigerung pro Jahr ab dem 2. vollen Kalenderjahr für den Zeitraum bis zum 31.12.2016,

1.2. einer Aussetzung der vertraglichen Verpflichtung für die Fa. s.a.b. bis zum 01.01.2014, die Stadt an einem Jahresgewinn, der den Betrag von 100.000 € übersteigt, zu beteiligen,

1.3. einer Aussetzung der vertraglichen Verpflichtung für die Fa. s.a.b. bis zum 01.01.2014, jährlich mindestens 120.000 € für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie darüber hinaus jährlich mindestens 80.000 € für Reattraktivierungs- und Investitionsmaßnahmen im Bad aufzuwenden,

1.4. einer Neuaufteilung der vertraglich festgelegten Nutzungszeiten für die Vereine ab dem 01.09.2009 sowie der Erteilung einer Erlaubnis für die Fa. s.a.b., ab dem 01.09.2009 für sämtliche Aktivitäten der Schwimmsportvereine außerhalb des normalen Trainings- und Wettkampfbetrieb einen wirtschaftlichen Nutzungspreis zu verlangen.

2. einer überplanmäßigen Ausgabe im Verwaltungshaushalt 2009 von 125.000 € bei der Finanzposition 5712.000-672500 mit Deckung aus der Deckungsreserve, Finanzposition 9180.000-850000, in gleicher Höhe zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Bei den zu beschließenden Punkten sind keine Gender-Aspekte betroffen.

Kostentabelle
Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen: (HMK = Haushaltsmanagementkontierung)

Investitionen	in €	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position	Verwaltungs-haushalt; auch Investitions-folgekosten	in € p.a.	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position
Einnahmen			**Einnahmen**		
Finanzierungs-anteile von Dritten			Betriebsein-nahmen		
sonstige Ein-nahmen			Finanzeinnah-men von Dritten		
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	0,00	
Ausgaben			**Ausgaben**		
Erwerbsaufwand			Personal-ausgaben		
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung			Sachausgaben	125.000,00	5712.000-672500 (152001a)
Einrichtungs-aufwand			Zuwendungen		
Investitionszu-schuss an Dritte			Kalkulatorische Kosten		
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	125.000,00	
Finanzierungs-saldo	0,00		**Überschuss/ Zuschuss**	-125.000,00	

Der zusätzlich zu zahlende Betriebskostenzuschuss beträgt im Jahr 2009 125.000 € (25.000 € für die Zeit vom 01.10. bis 31.12.2008 und 100.000 € für 2009) und in den Folgejahren wie im Antrag zu 1.1. dargestellt.

Begründung des Antrages

Das Misburger Bad wurde in den Jahren 2006/2007 im Rahmen eines PPP-Projekts von der Fa. s.a.b. zu einem Gesundheits- und Badepark umgebaut und am 01.02.2008 wiedereröffnet. Über den Umbau und Betrieb des Gesundheits- und Badeparks besteht zwischen der Stadt und der Fa. s.a.b. ein Pachtvertrag mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2037.

Im Herbst des vergangenen Jahres hat die Fa. s.a.b. mitgeteilt, dass der Betrieb der Einrichtung unwirtschaftlich sei und die Schließung zum 31.12.2008 drohe. Die Fa. s.a.b. hatte sich deshalb mit der Fa. optisport einen Partner für den Betrieb des Gesundheits- und Badeparks gesucht, der in den Niederlanden ca. 150 Sport- und Freizeiteinrichtungen betreibt und der nun in den deutschen Markt einsteigen will. Eine Analyse der wirtschaftlichen und vertraglichen Situation des Misburger Bades hat für die beiden Unternehmen ergeben, dass unter den jetzigen Rahmenbedingungen ein wirtschaftlicher Betrieb des Misburger Bades auch in Zukunft nicht möglich sein wird. Neben den schlechten Besucherzahlen wurden folgende Punkte als Gründe dafür angeführt:

1. Die Energiekosten sind gegenüber der ursprünglichen Kalkulation erheblich gestiegen. Insbesondere betrifft dies die Kosten für das mit Palmöl betriebene Blockheizkraftwerk, das im Bad im Rahmen der Sanierung installiert worden ist. Es fallen deshalb erheblich mehr

Kosten für die Energieerzeugung als im Konzept kalkuliert an (Gesamtkosten 350.000 bis 400.000 €/Jahr).

2. Vertraglich ist vereinbart, dass den Schwimmvereinen Nutzungsstunden im Bad durch die Fa. s.a.b. im gleichen Umfang wie vor der Sanierung zur Verfügung gestellt werden müssen. Dies führt dazu, dass diese Zeiten (ca. 20 Wochenstunden) nicht von der Öffentlichkeit bzw. dem Badbetreiber für Kursangebote o.ä. genutzt werden können. Dadurch hat der Betreiber einen nicht unerheblichen Einnahmeausfall.

3. Durch die vertragliche Verpflichtung für die Fa. s.a.b., im Jahr für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (120.000 €) sowie Reattraktivierungs- und Investitionsmaßnahmen (80.000 €) aufzuwenden, ersatzweise Rücklagen zu bilden, sind der Fa. s.a.b. die Hände hinsichtlich sinnvoller Maßnahmen zur Abrundung des Angebotsspektrums im Gesundheits- und Badepark (Fitnessbereich) gebunden: Investitionen im Fitnessbereich könnten aber zu einer wirtschaftlicheren Betriebsführung der Einrichtung führen. Darüber hinaus ist die festgelegte Gewinnbeteiligung bilanztechnisch ein Hemmschuh für zukünftige Investitionen.

In der Folge der Gespräche mit der Fa. s.a.b. wurde verwaltungsintern die Situation des Bades rechtlich und wirtschaftlich geprüft. Außerdem wurde ein mögliches Modell für die Rückführung des Bades in städtische Trägerschaft entwickelt.

Zur rechtlichen Seite ist zu sagen, dass bei Beendigung des Pachtvertrages die Verpflichtung der Stadt zur Zahlung des Betriebskostenzuschusses unverändert fortbesteht. Denn die Fa. s. a. b. hat den Anspruch auf den jährlichen Betriebskostenzuschuss in Höhe von 462.000 € (ab 01.01.2008) zuzügl. Mwst. inklusive der jährlichen Steigerung um 1,5 % regressfrei an Bank verkauft. Die Stadt hat ihrerseits gegenüber dieser Bank einen Einredeverzicht abgegeben. Damit ist der vertragsgemäß abgetretene Betriebskostenzuschuss ohne Mwst. einschließlich der jährlichen Erhöhung für die Laufzeit des Pachtvertrages (bis 31.12.2037) ab dem 01.01.2008 im Verhältnis zur finanzierenden Bank unbedingt und einredefrei zu leisten, d. h. unabhängig vom Bestand des Pachtvertrages, unabhängig von einer etwaigen Insolvenz des Betreibers, soweit keine Erfüllung durch Dritte erfolgt, und unabhängig von der Nutzbarkeit oder dem Betrieb des Bades.

Darüber hinaus besteht zwischen der Fa. s.a.b. und einem Energieunternehmen ein Energiedienstleistungs- und Nutzungsvertrag zum Bau und Betrieb der Energieanlagen. Dieser Vertrag und die daraus entstehende Energieabnahmepflicht wäre von der Stadt bei Vertragsbeendigung gemäß der abgegebenen Vertragsübernahmeerklärung für die Dauer von 20 Jahren zu übernehmen. Es gibt allerdings ein Sonderkündigungsrecht der Stadt im Fall der Komplettstilllegung bei Ausgleichspflicht der Investition zum bilanziellen Restbuchwert.

Die vorgelegten Unterlagen zur Wirtschaftlichkeit des Bades belegen plausibel die wirtschaftlich angespannte Lage der Gesellschaft.

Unter den o.g Rahmenbedingungen würde der Betrieb des Bades durch die Stadt zu folgenden Konditionen möglich sein:

Einnahmen

Eintrittsgelder etc.	330.000,00 €	basierend auf Besucherzahlen 2005, Zuwachs bei Sauna wg. Attraktivitätssteigerung, incl. Schulen, Vereine, Badeshop
Pacht Unterpächter	24.000,00 €	Massage, Gastronomie - Sauna wird selbst betrieben
Einnahmen insgesamt	**354.000,00 €**	
<u>Ausgaben</u>		
Personal	455.000,00 €	1 Betr.Leiter, 4,5 Fachkräfte, 1 Maschinist, 3 Saunakräfte (gleichzeitig Reinigung), 2 Kassiererinnen, 0,5 Haus- und Hofarbeiter)
bauliche Unterhaltung	60.000,00 €	
Wärme	205.200,00 €	Contractingvertrag (Zahlungsverpflichtung auf 20 Jahre)
Strom	110.000,00 €	
Wasser/Abwasser	90.000,00 €	
Betriebsausgaben	80.000,00 €	
Betriebskostenzuschuss (Zahlung an Bank)	468.930,00 €	1,5 % Steigerung pro Jahr (Zahlungsverpflichtung bis 31.12.2037)
Ausgaben insgesamt	**1.468.500,00 €**	
Defizit	**-1.114.500,00 €**	

Die o.g. Zahlen basieren z. T. auf tatsächlichen Zahlen, die von der Fa. s.a.b. ermittelt worden sind, im Übrigen auf Erfahrungswerten aus dem Betrieb vergleichbarer Bäder.

Bei einem Weiterbetrieb des Misburger Bades durch die Fa. s.a.b. unter Berücksichtigung der mit dieser Drucksache vorgeschlagenen Veränderungen des Pachtvertrages stellt sich der städtische Haushalt für das Misburger Bad wie folgt dar:

<u>Einnahmen</u>		
Pacht von Fa. s.a.b.	32.500,00 €	
Gesamt	**32.500,00 €**	
<u>Ausgaben</u>		
Betriebskostenzuschuss (Zahlung an Bank)	468.930,00 €	1,5 % Steigerung pro Jahr (Zahlungsverpflichtung bis 31.12.2037)
Betriebskostenzuschuss (Zahlung an Fa. s.a.b.)	100.000,00 €	1,5 % Steigerung pro Jahr (Zahlungsverpflichtung bis 31.12.2016)
Gesamt	**568.930,00 €**	
Defizit	**-536.430,00 €**	

Die Differenz zwischen den beiden Modellen ergibt sich im Wesentlichen daraus, dass bei einem Betrieb des Bades durch die Stadt auch weiterhin die Zahlung in Höhe von 468.930 € an die Bank zu leisten ist. In diesem Zusammenhang sei noch darauf hingewiesen, dass der

jährliche Zuschussbedarf für das Misburger Bad in den fünf Jahren vor Abgabe und Umbau des Bades im Mittel bei 720.000 € lag.

Durch den Umbau des Misburger Bades zum Gesundheits- und Badepark ist eine Neuorientierung der Einrichtung vorgenommen worden. Neben dem Schwimmbad sind Einrichtungen geschaffen worden, die in anderen städtischen Bädern nicht vorhanden sind. Gerade dem Fitnessbereich wird von der Fa. s.a.b. dabei große Bedeutung beigemessen, da er mittelfristig dafür sorgen soll, Verluste im klassischen Badbereich auszugleichen. Der Betrieb einer kommerziellen Fitnesseinrichtung ist im Sinne von Daseinsvorsorge nicht Aufgabe einer städtischen Einrichtung. Von daher schlägt die Verwaltung unter Berücksichtigung der städtischen Finanzsituation den Weiterbetrieb des Gesundheits- und Badeparks durch die Fa. s.a.b. vor. Sie hat deshalb mit dem Betreiber, insbesondere der Fa. optisport, die plant, 94 % des hannoverschen Ablegers der Fa. s.a.b. zu übernehmen, weitere Gespräche über die notwendigen Rahmenbedingungen für eine Weiterführung des Betriebs des Gesundheits- und Badeparks geführt. Ergebnis dieser Gespräche ist der vorliegende Entscheidungsvorschlag. Zu den einzelnen Punkten des Entscheidungsvorschlages noch folgende Erläuterungen:

zu 1.1.: Die ursprüngliche Forderung der Fa. s.a.b. war erheblich höher. Angesichts der hohen Energiepreise hält die Verwaltung den nun ausgehandelten Betrag für vertretbar.

zu 1.2.: Diese Regelung hält die Verwaltung für unproblematisch, da in absehbarer Zeit nicht mit einem Gewinn aus dem Betrieb des Bades zu rechnen ist.

zu 1.3.: Da das Bad umfassend saniert worden ist, geht die Verwaltung davon aus, dass Investitionen in dem vertraglich vorgesehenen Umfang nicht erforderlich sind, um die bauliche Substanz des Bades zu erhalten. Außerdem wird die Fa. s.a.b. bis 2011 720.000 € im Misburger Bad investieren. Dies insbesondere in den Fitnessbereich, der die Verluste im Badbereich mittelfristig ausgleichen soll.

zu 1.4.: Hierzu werden in der Folge Gespräche zwischen der Fa. s.a.b, der Verwaltung und dem Kreisschwimmverband Hannover-Stadt geführt werden, um zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen. Sollte dieser Regelung nicht zugestimmt werden, erwartet die Fa. s.a.b. einen finanziellen Ausgleich in Höhe von 25.000 €/Jahr zuzügl. Mwst. von der Stadt.

52
Hannover / 27.01.2009