

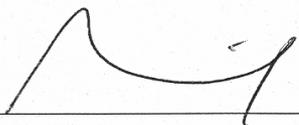
Verhandlungsstand zur Übertragung des Misburger Bades an die Firma s.a.b.

Im Folgenden wird der zwischen der Landeshauptstadt Hannover (im Folgenden „Stadt“) und der Firma s.a.b. sport-& anlagenbau GmbH Friedrichshafen (im Folgenden „s.a.b.“) erzielte Verhandlungsstand festgehalten, wie er in den abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag Eingang finden soll. Im bisherigen Verfahren zu den gleichen inhaltlichen Punkten abweichende schriftliche Äußerungen oder mündliche Erörterungen sind durch diesen Vermerk als überholt zu betrachten.

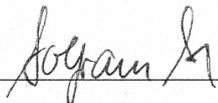
1. s.a.b. investiert am Standort des Misburger Bades spätestens innerhalb von 20 Monaten nach Zustimmung der Ratsgremien zum Erbbaurechtsvertrag bzw. spätestens 12 Monate nach Vorliegen aller bestandskräftigen baurechtlichen Genehmigungen mindestens 10,6 Mio. € netto (ohne Mehrwertsteuer) in ein auf Basis des vorgelegten Angebotes erstelltes Bauprogramm, das Anlage zum Erbbaurechtsvertrag wird. Baukostenüberschreitungen gehen auf Rechnung und Risiko von s.a.b. Nicht verbrauchte Investitionsmittel werden innerhalb der Projektgesellschaft zurückgestellt und dürfen nur zu Gunsten des Misburger Bades und im Einvernehmen mit der Stadt verwandt werden.
2. Der Vertrag wird erst geschlossen, wenn erforderliche Genehmigungen der Kommunalaufsicht vorliegen.
3. s.a.b. verpflichtet sich, innerhalb von sechs Monaten nach Beurkundung des Vertrages den Bauantrag zu stellen.
4. s.a.b. verpflichtet sich, Investitionen in Höhe von mindestens € 10,6 Mio. zu tätigen und legt vor Baubeginn (Abriss vorhandener Baulichkeiten) entsprechende Finanzierungsnachweise vor, aus denen hervorgeht, dass diese Summe für den Bau zur Verfügung steht (Forfaitierung, sonstige Darlehen, Contracting). Aufgrund des unter Ziffer 1 festgelegten Bauprogramms wird eine Fertigstellungsgarantie des Generalunternehmers nachgewiesen.
5. Die Stadt zahlt s.a.b. vom Termin der Wiederinbetriebnahme des Bades nach dem Umbau an einen jährlichen Betrag (Betriebskostenzuschuss oder Investitionszuschuss oder Miete) in Höhe von 480.000 € zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zuzüglich eines Steigerungsbetrages in Höhe von 1,5% jährlich auf die Dauer von 30 Jahren. s.a.b. verkauft diese Forderung an die finanzierende Bank und tritt sie an diese ab. Die Stadt stimmt dem Forderungskauf zu und erklärt hinsichtlich der jährlichen Zahlungen inklusive der fortlaufenden Steigerung gegenüber der finanzierenden Bank einen umfassenden Einredevorbehalt.

6. Im Falle der Insolvenz von s.a.b. und dem dadurch ausgelösten Heimfall des Bades an die Stadt geht das Bad ohne Zahlung einer Entschädigungssumme in das Eigentum der Stadt über. Aufgrund des Einredeverzichtes ist die Stadt auch im Fall der Insolvenz verpflichtet, auf die Dauer von 30 Jahren den unter 5. genannten Betrag inklusive der Steigerung weiterzuzahlen.
7. s.a.b. schließt zum Bau und Betrieb der Energieanlagen mit einer Fachfirma einen Contractingvertrag ab, der mit der Stadt abzustimmen ist. Die daraus entstehende Energieabnahmepflicht wird im Grundbuch eingetragen und ist im Insolvenzfall vom Käufer bzw. im Heimfall von der Stadt zu übernehmen. In den Contractingvertrag wird eine Regelung aufgenommen, dass der Folgebetreiber nach einer Insolvenz oder nach dem Heimfall ein Sonderkündigungsrecht hat, wonach er nur den bilanziellen Restbuchwert auszugleichen hat, wenn er einen anderen Contractor wählen will. Weitere Grundbucheinträge, die im Insolvenzfall oder im Heimfall zu finanziellen Verpflichtungen führen können, werden nicht eingetragen (z.B. Brauereilieferverträge u.ä.).
8. s.a.b. wendet jährlich mindestens 120.000 € für Instandhaltungsarbeiten auf. Sie weist dieses der Stadt jährlich zum 31.12. nach. Wird der Betrag in einem Jahr unter- bzw. überschritten, so wird der Differenzbetrag mit Unter- bzw. Überschreitungen der Folgejahre verrechnet. Der Betrag in Höhe von 120.000 € ist mindestens im Mittel von drei Jahren aufzuwenden.
9. s.a.b. bildet für Reattraktivierungsmaßnahmen und Investitionen, die über die Instandhaltungsmaßnahmen gemäß Punkt 8 hinausgehen, eine jährliche bilanzielle Rückstellung in Höhe von 80.000 €, die in Folgejahren durch entsprechende Investitionen aufgebraucht wird. Die Stadt erhält den testierten Jahresabschluss der sich zurzeit in Gründung befindlichen Gesellschaft bis zum 30.06. des Folgejahres.
10. Die Eintrittspreise für das Hallen- und Freibad werden gemäß der Anlage 1 erhöht und für die nächsten fünf Jahre nach Baderöffnung festgeschrieben. Weitere Steigerungen der Eintrittspreise für das Hallen- und Freibad können vorgenommen werden, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherindex für Deutschland um mehr als 10 Punkte verändert hat. Ausgangsbasis ist dabei der Index für den Monat der Inbetriebnahme. Über die Indexsteigerung hinausgehende Erhöhungen können nur im Einvernehmen zwischen der Stadt und s.a.b. erfolgen.
11. s.a.b. stellt für die Schulen parallel zum öffentlichen Badebetrieb Wasserflächen für das Schulschwimmen von Montag bis Freitag gemäß den im Interessenbekundungsverfahren benannten Zeiten (Anlage2) entweder im Hallenbad oder im Freibad zur Verfügung. Die Koordination wird durch die Stadt Hannover vorgenommen und die Schulen melden dort ihren Bedarf. Die Abrechnung erfolgt auf der Basis der städtischen Eintrittspreise, hier ermäßigte städtische 10er Karten (zurzeit Hallenbad: 1,60 €; Freibad 1,15 €) multipliziert mit den Teilnehmern und die Zahlung der Vereine erfolgt direkt an s.a.b..
12. s.a.b. stellt für die Vereine parallel zum öffentlichen Badebetrieb Wasserflächen oder das Bad komplett für das Vereinsschwimmen gemäß den benannten Zeiten im Interessenbekundungsverfahren (Anlage 3) entweder im Hallenbad oder im Freibad zur Verfügung. Die Vereine zahlen hierfür entsprechend Anlage 4.
13. Die Nutzung des Freibades für die Besitzer der Feriencard erfolgt in Absprache mit der LHH. Die Abrechnung erfolgt über eine jährlich festzulegende Pauschale.
14. Das Außenbecken erhält mehrere 50-Meter-Schwimmbahnen.

15. s.a.b. verpflichtet sich, mindestens 11 und max. 15 der bisher städtischen MitarbeiterInnen des Misburger Bades per Arbeitnehmerüberlassungsvereinbarung im Misburger Bad zu beschäftigen. Die Entscheidung über die exakte Zahl und die konkreten Personen wird von der Stadt mit genügendem Vorlauf vor der Eröffnung des neuen Bades getroffen. Die Personen sind weiterhin MitarbeiterInnen der Stadt und sie werden (mindestens) wie bisher entlohnt. Die städtische Personalvertretung bleibt für diese MitarbeiterInnen zuständig. Die Stadt räumt den MitarbeiterInnen ein, dass sie bei entsprechendem Interesse und Eignung auf in anderen städtischen Bädern freiwerdenden Stellen vorrangig „rückversetzt“ werden. s.a.b. ist im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten interessiert und bereit, möglichst viele der Ideen des in den letzten Monaten entwickelten Mitarbeiterkonzeptes umzusetzen. s.a.b. beabsichtigt – vorbehaltlich noch zu führender Detailgespräche über das Personal-Gesamtkonzept, – den bisherigen Badleiter als Abteilungsleiter für den Badbereich einzusetzen.
16. s.a.b. wird den Generalunternehmer anhalten, so viel Bauleistung wie möglich an Firmen aus der Region Hannover zu vergeben, soweit wirtschaftliche Belange es erlauben.
17. Der von s.a.b. erwogene Bau eines 30-Zimmer-Hotels als Badergänzung ist nicht Gegenstand obiger Investitionssumme und über diesen Bau wird in einem getrennten Verfahren einvernehmlich zwischen Stadt und s.a.b. entschieden. s.a.b. ist dabei bekannt, dass es in Hannover eine Überkapazität an Hotelbetten gibt und wird vor einer Entscheidung ein Fachgutachten vorlegen, wie sich dieses Hotel in Misburg auf die übrige „Hotellandschaft“ auswirken würde.
18. Die Stadt erhält eine Gewinnbeteiligung:
Übersteigt der Gewinn (vor Abzug der Gewinnbeteiligung) den Betrag von 100.000 €, erhält die Stadt Hannover eine Gewinnbeteiligung in Höhe von 25 % des den 100.000 € übersteigenden Betrages (Beispielsberechnung siehe Anlage 5).



Hans Mönninghoff
für die Landeshauptstadt Hannover



Wolfram Wäscher
für s.a.b. sport-& anlagenbau GmbH

Anlage 1

<u>geplante Eintrittspreise s.a.b.</u>			<u>derzeitige Eintrittspreise</u> <u>LHH</u>
<u>Hallenbad</u>			
	2 Std.	Tag	
Erwachsene/Jugendliche	3,50 € x ¹	7,50 €	3,20 €
Kinder – 4 bis 11 Jahre	1,75 € x ²	3,75 €	1,90 € ermäßigt
Familienkarten	9,50 €	21,50 €	
Früh-/Spätschwimmer*		2,50 €	
*(Mo, Mi 6.30 – 8.00 Uhr, 20.00 bis 21.30 Uhr)			
<u>Freibad</u>			
Erwachsene/Jugendliche	ganztags	3,50 €	2,30 €
Kinder – 4 bis 11 Jahre	ganztags	1,75 €	1,40 € ermäßigt
Familienkarten		9,50 €	
Kinder von 0 bis 3 Jahre – Eintritt frei!			
Mit dem Kauf und der Verwendung einer Clubkarte erhalten Nutzer auf alle Eintrittspreise 20% Ermäßigung			

x ¹	je ½ Stunde über 2 Stunden hinaus zusätzlich 0,50 €
x ²	je ½ Stunde über 2 Stunden hinaus zusätzlich 0,25 €

Anlage 2

Zusage Belegungsdaten Schulen

Die Schulen nutzen die Bäder parallel zum öffentlichen Badebetrieb. Die Verwaltung stellt Wasserflächen für das Schulschwimmen von Montag bis Freitag zur Verfügung. Die Schulen melden ihren Bedarf. Die Koordination wird durch die Stadt Hannover vorgenommen. Die Abrechnung erfolgt auf der Basis der Eintrittspreise, hier ermäßigte 10er Karten multipliziert mit den Teilnehmern. (Ansatz 2004 = 16.700 €)

Schulschwimmen im Hallenbad

Mo:	Fehlanzeige	
Di:	8:00 - 15:30 Uhr	jeweils 2 Bahnen im Schwimmerbecken und das NS- Becken
Mi:	8:00 - 14:30 Uhr	jeweils 2 Bahnen im Schwimmerbecken und das NS- Becken
Do:	8:00 - 15:00 Uhr	jeweils 2 Bahnen im Schwimmerbecken und das NS- Becken
Fr:	8:00 - 13:20 Uhr	jeweils 2 Bahnen im Schwimmerbecken und das NS- Becken

Schulschwimmen im Freibad:

gleiche Zeiten, allerdings witterungsabhängig.

Anlage 3**Zusage Belegungsdaten Vereine**

Die Vereine nutzen die Bäder teilweise parallel zum öffentlichen Badebetrieb, ansonsten in reservierten Vereinstrainingszeiten.

Die Verwaltung stellt dem Schwimmverband Schwimmzeiten, das Bad komplett oder einzelne Bahnen für den Trainingsbetrieb zur Verfügung. Die Vereine verteilen die Zeiten in freiwilliger Selbstverwaltung untereinander. Weiter nutzen die Vereine die Bäder zur Durchführung von schwimmsportlichen Wettkämpfen, in der Regel an Wochenenden. Dann fällt entweder der öffentliche Badebetrieb aus, oder die Veranstaltung findet außerhalb der Öffnungszeiten statt.

(Ansatz der LHH für 2004: 75% = 16.300 €, 25% wird von den Vereinen direkt gezahlt)

Vereinstraining im Hallenbad parallel zum öffentlichen Badebetrieb:

Mo: Fehlanzeige
 Di: 15:00 - 17:00 Uhr 1 Bahn, 17:00 - 18:00 Uhr 2 Bahnen, 18:00 - 19:00 Uhr 1 Bahn
 Mi: Fehlanzeige
 Do: 15:00 - 19:00 Uhr 2 Bahnen
 Fr: 15:00 - 17:00 Uhr 1 Bahn, 17:00 - 18:00 Uhr 2 Bahnen.

Vereinstraining im Hallenbad (reine Vereinstrainingszeiten)

Mo: 15:00 - 21:30 Uhr Schwimmerbecken und NS Becken (ganze Halle)
 Di: 19:00 - 21:30 (ganze Halle)
 Do: 19:00 - 21:30 (ganze Halle)

Vereinstraining im Freibad:

parallel zum öffentlichen Badebetrieb:

Mo: 15:00 - 20:00 Uhr 2 Bahnen im Schwimmerbecken, halbes NS Becken
 Di: 16:00 - 20:00 Uhr 2 Bahnen im Schwimmerbecken, halbes NS Becken
 Mi: 16:00 - 20:00 Uhr 2 Bahnen im Schwimmerbecken, halbes NS Becken
 Do: 17:00 - 19:00 Uhr 2 Bahnen im Schwimmerbecken, halbes NS Becken
 Fr: 16:00 - 20:00 Uhr 2 Bahnen im Schwimmerbecken, halbes NS Becken

Vereinstraining im Freibad (reine Vereinstrainingszeiten)

Mo: bis 21:00 Uhr ganzes Bad
 Do: bis 21:30 Uhr ganzes Bad
 Berechnung der Nutzung erfolgt über Trainingskarten

Anlage 4**Nutzungspreise für Vereine**

Die Abrechnung erfolgt auf der Basis des Ratsbeschlusses von 1999. Dieser beinhaltet:

Hallenbad:

Gesamtes Hallenbad:	10,23 € plus MwSt.	je Stunde,
eine Schwimmbahn	2,56 € plus MwSt.	je Stunde.

Freibad:

Trainingskarten:	20,45 € je Teilnehmer im Jahr
------------------	-------------------------------

Veranstaltungen

Bei Veranstaltungen im Hallenbad, für die Eintrittsgeld erhoben wird, beträgt der Betriebskostenzuschuss 3 % der Bruttoeinnahmen aus dem Eintrittsgeld zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, mindestens jedoch 35,79 € bzw. 10,23 € je Stunde zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer für die gesamte Halle.

Für Veranstaltungen, für die kein Eintrittsgeld erhoben wird, beträgt der Betriebskostenzuschuss 35,79 € bzw. 10,23 € je Stunde zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer für die gesamte Halle.

Für Veranstaltungen, die außerhalb der üblichen Betriebszeiten durchgeführt werden, wird ein zusätzlicher Betrag in Höhe von 12,78 €/Stunde zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer für die gesamte Halle zu den genannten Beträgen berechnet.

Für die Durchführung von Veranstaltungen im Freibad zahlen Vereine/Verbände pro Stunde 20,45 €.

Zukünftige Preisveränderungen richten sich nach den Beschlüssen des Rates der Stadt Hannover für die städtischen Hallenbäder.

Anlage 5**Ziffer 16: Beispielrechnungen****Beispielsrechnung: 25% des Gewinns über 100.000**

Gewinn vor Abzug der Gewinnbeteiligung

Gewinn ohne Gewinnbeteiligung:	200.000
Abzgl.	100.000
Verbleiben	100.000
Gewinnbeteiligung 25%	25.000

Da diese „Gewinnbeteiligung“ Betriebsausgabe ist, entsteht eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von 25.000 Euro, für s.a.b. bleibt ein Bilanzgewinn von 175.000€.

Beispielsrechnung: 25% des Gewinns über 100.000

Gewinn vor Abzug der Gewinnbeteiligung

Gewinn ohne Gewinnbeteiligung:	300.000
Abzgl.	100.000
Verbleiben	200.000
Gewinnbeteiligung 25%	50.000

Da diese „Gewinnbeteiligung“ Betriebsausgabe ist, entsteht eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von 50.000 Euro, für s.a.b. bleibt ein Bilanzgewinn von 250.000€.