

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich Bürgermeister</b>	<b>Drucksachen-Nr. 485/2007</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>Nichtöffentlich</b>
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge ▼</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)</b>
<b>Finanz- und Liegenschaftsausschuss</b>	<b>13.09.2007</b>	<b>Beratung</b>
<b>Ausschuss für Bildung, Kultur, Schule und Sport</b>	<b>18.09.2007</b>	<b>Beratung</b>
<b>Rat</b>	<b>20.09.2007</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Umwandlung des öffentlich subventionierten Badbetriebes an der Saaler Mühle in ein privat betriebenes Thermalbad**

**Beschlussvorschlag:**

@->

Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Bäder GmbH wird beauftragt, in der Gesellschaft folgende Eckpunkte zur Umwandlung des öffentlich subventionierten Badbetriebes an der Saaler Mühle in ein privat betriebenes Thermalbad umzusetzen:

1. Der im Rahmen des Betreibervertrages bezeichnete Grundbesitz wird zum 30.06.2008 zu dem im Betreibervertrag festgesetzten Kaufpreis von 2 Mio. € an die künftige Betreibergesellschaft veräußert.
2. Auf den Kaufpreis werden nicht kompensierbare Stillstandskosten während der Bauphase bis zur Höhe von 1,9 Mio. € angerechnet.
3. Die städtische Ausfallbürgschaft vom 06.10.1998 bleibt weiter, allerdings befristet auf den 31.12.2015, bestehen. Hierzu ist der Betreibervertrag aus dem Jahr 2006 entsprechend zu ändern.
4. Zum 30.06.2008 wird der zwischen der Bäder GmbH und der Managementgesellschaft Saaler Mühle GmbH & Co. Freizeitanlagen Betriebsgesellschaft KG bestehende Betreibervertrag aufgehoben.
5. Die Käuferin verpflichtet sich, bis zum 31.12.2009 an Stelle des heutigen Hallen- und Freibades den Neubau eines Thermalbades fertig zu stellen.
6. Die Käuferin beabsichtigt, auf dem Gelände ein Hotel zu errichten. Die Stadt unterstützt diese Absicht und wird im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten Baurecht schaffen.

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

### **Beratungsfolge**

Da die Angelegenheit im Wesentlichen in den Aufgabenbereich der Bäder GmbH fällt, hat sich zunächst der Aufsichtsrat damit befasst und den wirtschaftlichen Eckpunkten der angestrebten Umwandlung in seiner Sitzung am 22.08.2007 mit großer Mehrheit zugestimmt.

Aufgrund der Bedeutung und Tragweite wird die Angelegenheit auch den zuständigen städtischen Gremien (Finanz- und Liegenschaftsausschuss, Ausschuss für Bildung, Kultur, Schule und Sport, Rat) zur Entscheidung vorgelegt.

### **Ausgangssituation**

Die Stadt hat ihre „Bäderinteressen“ im Jahre 1997 in der städtischen Bädergesellschaft gebündelt (Kombibad Paffrath, Hans-Zanders-Bad, Freibad Milchborntal, Altes Freibad Herrenstrunden). Unter direkter städtischer Regie steht lediglich das Schulschwimmbad Mohnweg. Das Bad Saaler Mühle wird seit 2000 auf der Grundlage eines 1998 abgeschlossenen und 2006 fortgeschriebenen Betreibervertrages mit der städtischen Bädergesellschaft durch die Managementgesellschaft Saaler Mühle GmbH & Co. Freizeitanlagen Betriebsgesellschaft KG (Mediterrana) betrieben.

Die im Jahre 2000 getroffenen Entscheidungen zur städtischen Bäderlandschaft erfolgten in der Erwartung, dass die Finanzierung der Bäder (außer Mohnweg) vollständig und dauerhaft außerhalb des städtischen Haushaltes dargestellt werden könnte. Aus den Verkaufserlösen der städtischen Belkaw-Anteile wurden damals Wertpapierfonds ausgestattet, deren Erträge wesentlich zur Finanzierung der Bäder beitragen und die finanzielle Unabhängigkeit vom städtischen Haushalt gewährleisten sollten.

### **Die Finanzierung der Bäder GmbH auf eine neue Basis stellen!**

Diese Erwartung hat sich jedoch in keinem Geschäftsjahr erfüllt. Die tatsächlichen Einnahmen aus ordentlichen Wertpapiererträgen lagen seit Auflage der beiden Fonds durchschnittlich 50% unter den ursprünglich prognostizierten Erwartungen. Die Differenz zwischen den ursprünglichen Gewinnerwartungen und der tatsächlichen Entwicklung ordentlicher Erträge konnte in den letzten Jahren nur durch Aufnahme von Krediten, Ausschüttungen außerordentlicher Erträge (realisierte Kursgewinne) und durch Verzehr von Eigenkapital kompensiert werden. Um ohne lfd. Fehlbeträge und ohne Inanspruchnahme von Fremdmitteln sowie Ausschüttungen außerordentlicher Wertpapiererträge ein ausgeglichenes Jahresergebnis erreichen zu können, fehlten der Bädergesellschaft in den zurückliegenden Jahren durchschnittlich ca. 1,2 Mio. € / Jahr.

Gegenwärtig besteht keine begründete Aussicht, dass dieses strukturelle Defizit in den nächsten Jahren abgebaut werden kann. Im Gegenteil: wenn alles beim Alten bleibt, droht in wenigen Jahren ein beschleunigter Eigenkapitalverzehr, da bereits auf mittlere Sicht erhebliche Investitionen (Außenbereich Kombibad etc.) finanziert werden müssen.

Auch ein striktes Kostenmanagement, wie es die Geschäftsführung schon seit Jahren mit guten Ergebnissen verfolgt, bietet keine Lösungsperspektive. Es ist notwendig, aber nicht hinreichend, um die schleichende Aushöhlung der Gesellschaft zu stoppen. Anders ausgedrückt: es helfen nur noch „große Lösungen“, um die finanzielle Zukunft unserer Bäder zu sichern.

### **Auch die Bäder müssen einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung leisten!**

Die Zukunft der städtischen Bäder kann nicht losgelöst von den Notwendigkeiten einer weiteren

Konsolidierung der städtischen Finanzen betrachtet werden. Wenn, wie in den letzten Jahren geschehen, Standards und Organisationsformen aus finanziellen Gründen reduziert und verändert werden müssen, können die Bäder davon nicht ausgenommen bleiben. Auf den Handlungsbedarf im Rahmen der Haushaltssicherung hat auch der Landrat als Kommunalaufsicht bereits verschiedentlich nachdrücklich hingewiesen.

Wesentliche und langfristig anhaltende Kostenreduzierungen sind erst zu erwarten, wenn die Empfehlungen des WIBERA-Gutachtens aus dem Jahre 2003 umgesetzt werden. Darin wird der Stadt attestiert, dass sie nach dem Leitfaden für Sportstättenentwicklungsplanung des Bundesinstitutes für Sportwissenschaft bei der Ausstattung mit öffentlichen Schwimmbädern um ca. 30% - oder ca. 1.780 qm - über dem benötigten Wasserflächenbedarf liegt.

Wer dagegen den aktuellen Stand unverändert lassen und damit die WIBERA-Empfehlungen ignorieren möchte, muss letztlich darlegen, wie die o.g. Finanzierungslücke und mittelfristig anstehende Finanzierungsbedarfe für geplante Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen bei den Bädern künftig vollständig aus städtischen Haushaltsmitteln gedeckt werden können.

### **Umwandlung des Mediterana vorrangige Maßnahme**

Mit der angestrebten Umwandlung des öffentlich subventionierten Badbetriebes an der Saaler Mühle in ein privat betriebenes Thermalbad durch Aufhebung des Betreibervertrages und Veräußerung der Flächen an der Saaler Mühle können mehrere positive Effekte erzielt werden.

Zum einen sichert die Maßnahme die dauerhafte Attraktivität der Wellnessanlage Saaler Mühle. Das Mediterana hat sich bereits in der Vergangenheit zu einer weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Attraktion entwickelt. Durch die Ergänzung des Sauna- und Fitnessangebots um ein Gesundheits-/ Thermalbad kann der Standort mit einem umfassenden Wellnessangebot im Markt weiter gefestigt werden. Das Thermalangebot ist auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung eine sinnvolle Infrastrukturg Ergänzung für Bergisch Gladbach.

Zum Zweiten kann so auch der öffentliche Badstandort Saaler Mühle zwischen den Stadtteilen Bensberg und Refrath trotz der schwierigen Finanzsituation von Stadt und Bäder GmbH erhalten bleiben.

Die Bäderlandschaft der Stadt wird um eine neue Komponente bereichert.

Vor allem ist dies aber die erste und wichtigste Maßnahme zur Sanierung der städtischen Bäder GmbH. Die seit der Wertpapierfondsauflegung im Jahre 2000 gehegten Ertragsersparungen haben sich nicht erfüllt. Die Folge ist ein strukturelles Finanzierungsdefizit in erheblichem Umfang. Dieses Defizit muss dringend ausgeglichen werden, um weiteren Substanzverzehr abzuwenden.

Konkret wird vorgeschlagen, die Grundstücksflächen zu dem bereits 2006 im Nachtrag zum Betreibervertrag fixierten Kaufpreis zu veräußern. (Diesem Kaufpreis hatte der Rat in seiner Sitzung am 23.03.2006 bereits einstimmig zugestimmt.) Ergänzend zur bestehenden Saunalandschaft entstehen an diesem Standort ein neues Thermalbad und ein Hotel.

Gleichzeitig müssen jedoch nicht kompensierbare Stillstandskosten des Betreibers während der Bauzeit des neuen Thermalbades akzeptiert werden. Diese erreichen annähernd den vom Rat beschlossenen Kaufpreis, so dass allein aus dem Verkaufserlös kaum ein Vorteil für die Bäder GmbH entsteht. Der entscheidende wirtschaftliche Nutzen entsteht aus der Aufhebung des im Jahre 1998 geschlossenen Betreibervertrages. Damit werden auf Jahre hinaus Betriebskostenzuschüsse an die Betreibergesellschaft erübrigt. Diese belaufen sich bis 2015 auf ca. 850 T€ / Jahr. Darüber hinaus könnte die Betreibergesellschaft noch Verlängerungsoptionen bis 2025 nutzen.

Durch die Ersparnis des Betriebskostenzuschusses kann insgesamt bereits von einem wesentlichen Deckungsbeitrag im Hinblick auf das bestehende Finanzierungsdefizit der Bäder GmbH ausgegangen werden.

Die zur Neugestaltung der öffentlichen Badanlage an der Saaler Mühle durch die Stadt Bergisch Gladbach übernommene Ausfallbürgschaft vom 06.10.1998 soll weiterhin bestehen bleiben. Die Wirkung der ursprünglich unbefristeten Ausfallbürgschaft wird auf den 31.12.2015 begrenzt.

Hierzu ist der Betreibervertrag aus dem Jahr 2006 entsprechend zu ändern.

Die vorgeschlagene Lösung bedeutet einen Kompromiss. Auf Seiten der Bäder GmbH besteht ein dringender Handlungsbedarf zur Sicherung ihrer Vermögensbasis. Die Verhandlungsinitiative ist daher vom AR-Vorsitzenden ausgegangen.

Unsere Vertragspartner konnten aus einer relativ komfortablen Vertragssituation argumentieren. Auch bei einer Ausschöpfung der Vertragslaufzeiten bis 2015, bzw. 2025 waren ihre wirtschaftlichen Zukunftsaussichten sicherlich positiv. Letztendlich waren sie jedoch bestrebt, weiter in den Standort zu investieren und die dafür erforderliche, langfristige Perspektive zu gewinnen.

Das geplante Investitionsvolumen für Thermalbad und Hotel liegt bei ca. 25 Mio. €. Hierdurch entstehen an der Saaler Mühle weitere Arbeitsplätze und mittelfristig mehr Steuerkraft.

Für die Bäder GmbH resultiert aus dieser Entscheidung ab Mitte 2008 bis 2015 eine unmittelbare wirtschaftliche Entlastung von ca. 6,4 Mio. €. Darüber hinaus ist mit mittelbaren wirtschaftlichen Effekten positiver Art zu rechnen.

Für die Bevölkerung entsteht mit dem neuen Thermalbad ein zusätzliches, gesundheitsorientiertes Badangebot. Die Betreiberin hat in Aussicht gestellt, Badegäste mit Wohnsitz in Bergisch Gladbach zu bestimmten Öffnungszeiten in den Genuss eines reduzierten Eintrittspreises kommen zu lassen.

Auch der vom Betreiber beabsichtigte Hotelbau ist geeignet, den Mediterana – Standort zu optimieren und dauerhaft zu sichern. Die Kombination von Gesundheits- und Wellnessangeboten mit einer ortsnahen Unterbringung von Gästen der Anlage in einem Hotel trägt zur Steigerung der Attraktivität nachhaltig bei.

Die dadurch erwachsende zusätzliche Konkurrenz zur bestehenden Hotellerie wird nicht kritisch bewertet, da es sich zum einen eben um spezielle Mediteranagäste handelt und im beabsichtigten Marktsegment ein gesamtstädtisch noch nicht abgedeckter Bedarf gesehen wird. Die Stadt sollte daher die Hotelbaupläne unterstützen und im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten Baurecht hierfür schaffen.

### **Weitergehende Überlegungen zur Fortentwicklung der städtischen Bäderlandschaft**

Die vorgeschlagene Umwandlung des Mediterana in ein privat betriebenes Thermalbad bedingt zunächst, dass für das Schul- und Vereinsschwimmen eine neue Schwimmflächen und –zeiten - Verteilung vorzunehmen ist. Hierzu wird die Verwaltung ein Konzept erarbeiten und mit den Schulen und Vereinen abstimmen. Vorrangig kommen für die Verlagerung grundsätzlich die Badstandorte Hans-Zanders-Bad und Schulschwimmbad Mohnweg in Betracht. In Ausnahmefällen auch das Kombibad Paffrath, das ansonsten zur Optimierung der Erlössituation der Bäder GmbH weitgehend von Schul- und Vereinsschwimmen freigehalten werden soll.

Der Badstandort *Milchborntal* soll, insbesondere für die Bensbergerinnen und Bensberger, erhalten bleiben. Zum Erhalt des Freibades gibt es alternative Überlegungen des Schwimmvereins, das Freibad Milchborntal in seiner Trägerschaft zu einem ganzjährig nutzbaren Kombibad umzubauen. So

könnte ein modernes Leistungszentrum für den Schwimmsport entstehen. Zu diesem Zweck könnte das große Schwimmerbecken durch ein Hallenbad-Gebäude ersetzt werden, bei dem seitlich großzügige Öffnungen zum Freiraum vorgesehen sind. Die beiden kleineren Becken des Freibades (Nichtschwimmerbecken, Planschbecken für Kinder) blieben erhalten.

Das neue Bad würde durch den Schwimmverein selbst für sportliche Zwecke genutzt werden. Das Bad bliebe aber weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Stadt könnte an diesem Standort das Schul- und übrige Vereinsschwimmen konzentrieren.

Bedingung für die Stadtverwaltung ist hierbei, dass der Verein die Finanzierung sicherstellt. Ein jährlicher Betriebskostenzuschuss der Stadt oder der Bäder GmbH an den Schwimmverein dürfte nicht höher sein, als die bisherigen für das Freibad und das **Hans-Zanders-Bad**.

Letzteres könnte nämlich nach einer möglichst vollständigen Verlagerung des Schul- und Vereinssportes in ein neues Vereinsbad nach Bensberg mit Unterstützung privater oder gemeinnütziger Investoren für neue Nutzungen zur Verfügung stehen. In der Region besteht ein Bedarf an rehabilitativen Angeboten insbesondere für ältere Menschen.

Zum **Schulschwimmbad Mohnweg** stellt sich für die Stadt die Alternative, entweder die Halle samt Schwimmbad zu erneuern oder aber eine neue Doppel-Turnhalle zu errichten. Der Kostenunterschied zwischen diesen Alternativen liegt nach aktuellem Informationsstand bei ca. 400 T€ Mehrkosten für die Erneuerung von Halle und Bad. Der Verwaltungsvorstand hat sich grundsätzlich bereits im Jahre 2006 für die Erneuerung von Halle und Bad ausgesprochen. Die Maßnahme war bisher nicht in der Liste vorrangiger Investitionen unterzubringen. Hierüber wird nach erfolgter Neustrukturierung der Bäder GmbH und wenn die Stadt wieder über mehr Spielräume bei ihren Investitionsentscheidungen verfügt, erneut zu beraten und zu befinden sein.

Das **Kombibad Paffrath** ist Kernstück der Bäder GmbH, ein attraktives Freizeit- und Familienbad. Im Außenbereich des Bades sind umfangreiche bauliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Hierdurch kann auch die Energiebilanz der Anlage weiter verbessert und eine zeitgemäße Gestaltung ermöglicht werden. Diese Investitionen können nur dann vorgenommen werden, wenn zuvor die Finanzierung der Bäder insgesamt auf eine neue Basis gestellt worden ist.

Abhängig von der weiteren Entwicklung der städtischen Haushaltswirtschaft und abhängig vom Zielerreichungsgrad bei der finanziellen Restrukturierung der Bäder GmbH sollte nicht zuletzt aus Gründen der Kostentransparenz mittelfristig angestrebt werden, dass die im Rahmen des Schul- und Vereinssportes entstehenden Aufwendungen möglichst weitgehend aus städtischen Haushaltsmitteln finanziert werden.

Durch die Entscheidung in Sachen Mediterana und die weiteren alternativen Überlegungen kann es gelingen, die nachstehenden – an sich durchaus konträren – Ziele in einem Paket zu erfüllen:

- Die Finanzsituation der Bäder GmbH wird stabilisiert. Es wird ein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung geleistet.
- Es entsteht ein differenziertes, dezentrales und sogar gegenüber dem status quo qualitativ verbessertes Bäderangebot.
- Dem Engagement von Vereinen und Investoren steht man offen gegenüber.

<-@

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>Ja</b>
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	<b>0,00 €</b>
2. Jährliche Folgekosten:	<b>0,00 €</b>
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	<b>0,00 €</b>
- objektbezogene Einnahmen:	<b>0,00 €</b>
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	