

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Meersburg Therme
Dalmer, Fabian

Nummer: **21/1917**
Datum: 09.09.2021

Fachbereich Finanzen
Sonntag, Heike

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|-----------------------|---------------|--|
| Gemeinderat | 21.09.2021 | öffentlich Anlagen: <ol style="list-style-type: none">1. Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept2. Zusammenfassung Architekt Stotz3. Entwicklungskonzeption L&P4. Memorandum Pinsent Masons5. Unterlage Unternehmensberatung Wochner6. Grobkonzept7. Gesellschaftsvertrag8. Synopse Gesellschaftervertrag |

3. Meersburg Therme Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG: Vorstellung und Beschluss zum Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept Meersburg Therme

Sachvortrag:

1. Bisherige Beratungen, Arbeitsauftrag

Mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 06.10.2020 wurde die Geschäftsführung der Meersburg Therme Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG mit der Erstellung eines Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzeptes bis zur Sommerpause 2021 betraut. Dem Beschluss vorausgegangen sind umfangreiche Diskussionen, Analysen und Berichte im Zusammenhang mit der Fortführung des Betriebs. Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat sich dafür ausgesprochen die Jahresausgleichszahlung für das Frei- und Strandbad 2020 und 2021 im Umfang von ca. 715 TEUR zu gewährleisten – damit ist eine Durchfinanzierung der Gesellschaft bis Ende 2021 gegeben. Die Geschäftsführung der Meersburg Therme legte dem Gemeinderat fristgerecht am 30.12.2020 ein Grobkonzept vor,

welches anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 09.02.2021 durch die Geschäftsführung vorgestellt wurde und vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen wurde.

Die Meersburg Therme hat die weitere Ausarbeitung des Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzeptes auf Grundlage des vorgelegten Grobkonzeptes fortgesetzt. Im Wesentlichen sollten die konkreten Handlungsoptionen bezüglich gesellschaftsrechtlicher Ausgestaltung und Finanzierung erarbeitet werden. Gleichwohl hat die Geschäftsführung der Meersburg Therme die Aussprache anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 09.02.2021 zur Kenntnis genommen und weitere Anforderungen und Anregungen erneut aufgegriffen. Das Freibad, dessen Weiterbetrieb bzw. eine eventuelle Trennung, Umwandlung oder Umnutzung, findet im Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept keine Berücksichtigung. Konsens im Aufsichts- und Gemeinderat war die Konzentration auf die Therme sowie deren Priorität.

2. Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept

Das Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept basiert auf der inhaltlichen Ausgangslage und der aufgezeigten unternehmerischen Vision des Grobkonzeptes vom 30.12.2020. In der fortführenden Ausarbeitung wurden die vom Gemeinderat eingebrachten Anregungen aus der Sitzung vom 09.02.2021 aufgenommen und bewertet.

Um das Thema „Wellness und Textil-Spa“ mit den erforderlichen Liege- und Aufenthaltsflächen im Bereich des Thermal-/Erlebnisbades im Bestand realisieren zu können, ist die Umnutzung des gesamten Bereichs des Erlebnis- und Kinderbeckens und somit die Reduzierung der Wasserfläche vorgesehen. Der „Wellness und Textil-Spa“-Bereich soll auf dieser Fläche Textil-Sauna, Dampfbad, Inhalationsraum und „kneippsche“ Anwendungen kombinieren und damit eine neue Zielgruppe ansprechen. Durch die Implementierung des „Wellness und Textil-Spa“-Bereich an dieser Stelle kann ein adäquates und zeitgemäßes Angebot durch die Aufgabe der Wasserfläche geschaffen werden. Das Thermal Innen- und Außenbecken bleibt in seiner Angebotsstruktur unverändert bestehen. Ferner ist die Modernisierung des Sauna Innenbereiches beabsichtigt. Das Raumkonzept sieht vor, die bestehenden Saunen und Massageräumlichkeiten neu zu konzipieren.

Vorgesehen ist den Saunen-Bestand mit derzeit 5 Räumlichkeiten auf neu 4 Räumlichkeiten bei gleichbleibender Fläche umzubauen. Durch diese Maßnahme ist es möglich den Massagebereich um zwei neue Räume zu erweitern sowie ein zeitgemäßes Angebot mit einer Bio-Sauna und einem großen Dampfbad zu schaffen. Das Angebot der Hamam Anwendungen soll erhalten bleiben und durch eine Rhassoulbad für Eigenanwendungen erweitert werden. Die Außensaunen bleiben im Bestand erhalten und werden teilweise saniert. Durch die Verlagerung der Saunagastronomie kann der Eingangs- und Duschbereich neu konzipiert werden und eine Kreuzung der Laufwege wird deutlich reduziert. Durch diese Verlagerung kann im Innenbereich mehr Liegefläche generiert werden. Weiter ist in einem neuen Anbau der Sauna weitere Ruhefläche sowie eine Sauna/Seelounge vorgesehen. Der Saunagarten soll im Uferbereich auf einer Teilfläche des Parkplatzes am See erweitert werden.

An der Zentralisierung und Erweiterung der Gastronomie am Standort der bisherigen Thermen-Gastronomie wird festgehalten. Ein modernes und zeitgemäßes Gastronomiekonzept soll in die Neuausrichtung der Anlage integriert werden. Die Raumplanung sieht sowohl einen Restaurantbereich, einen Loungebereich und eine großzügig überdachte Terrasse vor. Hierdurch wird die Aufenthaltsqualität deutlich gesteigert. Die Räumlichkeiten sollen durch die Lage und Architektur einen direkten Blickbezug zum See bekommen. In der Sauna wird das Angebot auf eine Saunabar/SeeLounge reduziert, welche im neuen Anbau der Sauna ihren Platz finden soll. Die Saunabar/SeeLounge samt einer Außenterrasse soll mit direktem Blickbezug zum See

ein exklusives Gastronomieangebot für den Saunagast darstellen.

Auf Grundlage der expliziten Wortmeldungen durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 09.02.2021 hinsichtlich der zukünftigen Ausrichtung und Aufstellung der Gastronomie hat sich die Meersburg Therme mit den Themen detailliert auseinandergesetzt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept im Hinblick auf die Gastronomie nun sämtliche, relevanten Punkte berücksichtigt. So findet die Zentralisierung am dafür geeigneten Standort statt, das zukünftige Angebot ist abgestimmt auf die neue Ausrichtung des Gesamtbetriebs und bietet ein zeitgemäßes, individuelles Angebot, was jedoch nicht abgehoben ist. Ferner finden weitere Verbesserungen zur Steigerung der Produktivität und Effizienz im Hintergrund statt und lassen auf ein wesentliches Potenzial zur Kostensenkung schließen.

Parallel wurde im Rahmen des Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzeptes die konkrete Möglichkeit eines Erweiterungskonzeptes geprüft, welches neben einer Zentralisierung der Gastronomie in der Mitte der Anlage einen wesentlichen Ausbau der Ruhe- und Anwendungsflächen vorsehen würde. Auf Basis einer ersten, groben Kostenschätzung kann konstatiert werden, dass das aufgezeigte Erweiterungskonzept hinsichtlich touristischer Attraktivität und potenzieller Vergrößerung des Angebots durchaus diskutabel wäre. Es lässt sich jedoch feststellen, dass die damit einhergehenden höheren Investitionen nicht über wesentliche Einsparungen und/oder Mehreinnahmen abzubilden sind, und das Erweiterungskonzept aus einer wirtschaftlichen und investiven Betrachtung nicht zu empfehlen ist.

Bereits im Grobkonzept wurde festgehalten, dass im Falle einer Umsetzung des Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzeptes die zukünftige, gesellschaftsrechtliche Ausgestaltung zu überprüfen, und gegebenenfalls anzupassen ist.

Die Meersburg Therme hat sich im Rahmen des Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept ausführlich mit der zukünftigen gesellschaftsrechtlichen Ausgestaltung auseinandergesetzt, und empfiehlt im Rahmen einer Umsetzung des Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept das bereits erörterte Anwachsungsmodell. Wesentlicher Vorteil der Anwachsung ist die zukünftige Trennung von Betrieb und Vermögenswerten, so dass die seitens der Stadt Meersburg in die Meersburg Therme Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG eingebrachten Grundstücke danach wieder dauerhaft in das Eigentum der Stadt Meersburg zurückgeführt werden. Zwischen der dafür neu zu Gründenden Betriebsgesellschaft und der Stadt Meersburg wird ein Pachtvertrag für die Anlage abgeschlossen.

Die überarbeitete, und durch L&P Ingenieureplausibilisierte Investitionsrechnung sieht für die Umsetzung des Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzeptes inkl. prioritärer Sanierungsmaßnahmen Gesamtkosten von rund 5.390 TEUR vor. Hinzu kommen Honorare und Baunebenkosten sowie Zuschläge für Unvorhergesehenes. Es resultiert eine Investitionssumme von rund 8.000 TEUR.

Die Finanzierung der Investitionen soll seitens der Stadt Meersburg durch die Aufnahme von Kommunalkrediten erfolgen. Aus Sicht der Stadt Meersburg ist festzuhalten, dass die Kreditaufnahme durch den Eigenbetrieb stattfinden würde, und somit nicht im Kernhaushalt abzubilden ist. Selbstredend entsteht auch durch die Kreditaufnahme im Eigenbetrieb eine Erhöhung der (Gesamt-)Verschuldung der Kommune an sich. In der Darstellung aus Sicht der Stadt Meersburg wurde diesbezüglich planerisch hergeleitet, dass der Eigenbetrieb die Kosten und Tilgungen aus den Einnahmen der Pacht bedienen kann. Es ist somit eine sog. rentierliche Verschuldung anzunehmen – es müssen konkret keine Steuergelder zur Bedienung dieser Verschuldung genutzt werden.

Die auf Basis der Vorgaben und Annahmen erstellte Unternehmensplanung zeigt, dass nach

gesellschaftsrechtlicher Umstrukturierung und Umsetzung des Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzeptes die Gesellschaft profitabel ist und eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der neuen Betriebsgesellschaft planerisch gegeben ist. Die Aussage setzt jedoch voraus, dass die Stadt Meersburg (bzw. der Eigenbetrieb) die entsprechenden Investitionen für den Umbau/Neubau ausführt, und die Anlage an die neue Betriebsgesellschaft verpachtet. Zudem müssen die Anlaufverluste der Planjahre 2022 und 2023 abgedeckt werden. Diese können jedoch mittel-/langfristig aus der Pacht und/oder einer eventuellen Gewinnausschüttung der Betriebsgesellschaft and den Eigenbetrieb zurückgeführt werden.

3. Erläuterung zur Beschlussfassung:

Die grundsätzliche Zuständigkeit für Entscheidungen über „Baumaßnahmen sowie bauliche Änderungen an oder in der Meersburg Therme, dabei gilt als bauliche Veränderung: Modernisierung, Instandsetzung, Neubau und ebenso die Instandhaltung“ liegt gemäß § 16 Abs. 2 b) Gesellschaftsvertrag der Meersburg Therme Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG beim Aufsichtsrat.

Die Zustimmung zur „Errichtung, Erwerb und Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen“ hat gemäß § 10 Abs. f) durch die Gesellschafterversammlung (Bürgermeister) auf Weisung des Gemeinderats zu erfolgen.

Nachdem die finanzielle Situation infolge der Covid-19-Pandemie sowie die ersten überschlägigen Investitionsrechnungen auch einen finanziellen Einsatz der Kommanditistin/Gesellschafterin, Stadt Meersburg, befürchten ließen, sowie die nun vorgeschlagene neue, gesellschaftsrechtliche Konstellation mit der Trennung des Grundvermögens bei einem Eigenbetrieb und einer operativen GmbH, bittet der Aufsichtsrat gemäß seines Beschlusses vom 09.09.21 den Gemeinderat hierzu um eine gesamtverantwortliche Beschlussfassung.

Der Aufsichtsrat befürwortet die Umsetzung des Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzeptes, um die weitere Marktfähigkeit der Meersburg Therme zu gewährleisten. Zudem bittet er den Gemeinderat einer gesellschaftlichen Neuausrichtung (Trennung von Grundvermögen bei einem städt. Eigenbetrieb und Gründung einer neuen Betriebsgesellschaft) zuzustimmen. Dabei soll zur effizienten Führung des Betriebs und einer operativen Beratung der Geschäftsführung weiterhin auch ein Aufsichtsrat sowie ein Beirat aus externen Experten eingesetzt werden.

Des Weiteren befürwortet der Aufsichtsrat auch die Umsetzung des vorgestellten Raumprogramms. Im Vorgriff auf eine gesellschaftsrechtliche Neuausrichtung und damit eine Investition im städtischen Eigenbetrieb soll die Beauftragung der Leistungsphase 1 (Vorentwurfsplanung) und 2 (Entwurfsplanung) nach HOAI an zwei Planungspartner (Objektplanung/Architekt und Technische Ausrüstung) ohne Durchführung eines VgV-Verfahrens durch den Gemeinderat beschlossen werden. Die Meersburg Therme Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG soll anschließend die notwendigen Aufträge vergeben. Die ermittelten Honorare Objektplanung/Architekt und Honorare Technische Ausrüstung bewegen sich mit 94.000 EUR -netto (Honorare Objektplanung/Architekt) und mit 92.000 EUR -netto (Honorare Technische Ausrüstung) unterhalb der EU-Schwellenwerte für Dienstleistungsaufträge (214.000 EUR-netto) was zur Folge hat, dass diese beiden Leistungsphasen an zwei Planungspartner ohne Durchführung eines VgV-Verfahrens vergeben können

4. Anlagen:

Die Anlagen enthalten detaillierte Unternehmensdaten wie bspw. beabsichtigte Preissysteme, Besuchererwartungen, Kostenkalkulationen, die für eine erfolgreiche Umsetzung des Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzeptes als vertraulich einzustufen sind und demzufolge nicht im öffentlichen Ratsinformationssystem eingestellt werden können. Für die Besucher der Gemeinderatssitzung werden die Unterlagen im Sitzungsraum einsehbar gemacht.

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Gemeinderat stimmt der inhaltlichen und strategischen Ausrichtung des vorgelegten Zukunfts- und Weiterentwicklungskonzept zu.
- 2) Der Gemeinderat stimmt der gesellschaftsrechtlichen Umgestaltung der Meersburg Therme Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG entsprechend des Memorandums von Pinsent Masons vom 27.08.2021 zu. Der Gemeinderat erteilt dem Vertreter der Stadt Meersburg in der Gesellschafterversammlung der Meersburg Therme Betriebsgesellschaft GmbH & Co. KG das Mandat in der Gesellschafterversammlung einen Gesellschaftsvertrag entsprechend Anlage 7 zu beschließen.
- 3) Der Gemeinderat stimmt der Umsetzung des vorgestellten Raumprogramms der Leistungsphase 1 (Vorentwurfsplanung) und 2 (Entwurfsplanung) nach HOAI an zwei Planungspartner (Objektplanung/Architekt und Technische Ausrüstung) ohne Durchführung eines VgV-Verfahrens zu. Die Meersburg Therme Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG soll dazu die Aufträge an die L&P Beratende Ingenieure GmbH mit der Angebotssumme von 91.832,15 EUR -netto und an das Architekturbüro Pohl ZT GmbH mit der Angebotssumme von 93.364,59 EUR -netto vergeben.

Dalmer

Sonntag