

Monte Mare Rheinbach

Historie, Erwartungen, Wirklichkeit
Zukunftsperspektive



Ausgangslage 1997

- **Städtisches Sportbad** (Baujahr 1975; ohne zeitgemäße Attraktivität)

Sportbecken 25 m Bahn, mit Hubboden (Lehrschwimmbereich),
später erweitert um Wellenbecken, Lehrschwimmbecken

- **Jährlicher Zuschussbedarf** ca. 1,2 Mill. DM

- **Sanierungsbedarf:** ca. 8,0 Mill. DM
Wasseraufbereitung, defekter Hubboden,
Undichtigkeiten u.a.

- **Besucherzahlen:** ↓ rückläufig

- **Kostentendenz:** ↑ steigend

Gutachten zur Verbesserung der Situation

■ Gutachten des 'Bundesverbandes öffentlicher Bäder'

Vorschläge zur Verbesserung der Attraktivitätssteigerung und der Wirtschaftlichkeit

■ Gutachten 'GMA Planungsgesellschaften Brühl'

zu den Kosten der vorgeschlagenen Maßnahmen incl. Sanierung

ca. 10,7 Mill. DM

■ Jährlicher Zuschussbedarf nach Durchführung der Maßnahmen

ca. 1,8 Mill. DM

Klärung von Grundsatzfragen

- **Komplette Umsetzung des GMA – Gutachtens ?**
- **Teilsanierung ?**
- **Beibehaltung des 'status quo' - keine Sanierung ?**
- **Suche nach einer anderen Lösung - Privatisierung ?**

Überprüfung der Privatisierung 1998/99

- I. Erstellung von Studien durch private Betreiber** **08.05.98**
 - a. Monte Mare
 - b. InterSPA
 - c. Deyle (kostenlose Kurzstudie)

- II. Gutachterliche Prüfung der Studien** **30.11.98**
 - a. Bundesverband öffentlicher Bäder **22.01.99**
Empfehlung zugunsten von Monte Mare und InterSPA

 - b. Wirtschaftsprüfer BDO Dr. Gerling Bonn **09.03.99**
Empfehlung zugunsten von Monte Mare (Pachtmodell)
gegenüber InterSPA (Investorenmodell)

- III. Einstimmiger Ratsbeschluss** **14.07.99**
 - I. Umbau des Bades zu einem Sport- u. Erlebnisbad
 - II. Betriebsübernahme durch Monte Mare

Planungsstufen

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Sport-/Freizeitbad mit Wellnessbereich | ca. 19 Mill. DM |
| 2. Ergänzung um ein Indoor-Tauchzentrum u.a. | ca. 7 Mill. DM |
| 3. Ergänzung um versch. Attraktivitätssteigerungen | ca. 5 Mill. DM |

Investitionsvolumen insgesamt ca. 31 Mill. DM

Betriebswirtschaftliche Planungsdaten

- **Kapitaldienst (p.a.) für ca. 31 Mill. DM** **1,5 Mio. DM**
- **Festpacht 50.000 DM p.m.** **- 0,6 Mio. DM**
+ ggf. Umsatzbeteiligung
- **Kostenbelastung der Stadt** **0,9 Mio. DM**
gegenüber 1,8 Mio. DM bei Sanierung
- **Amortisierung der Investition** **nach 25-30 Jahren**

Die 1999 einstimmig getroffene Ratsentscheidung war aus damaliger Sicht gerade auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten richtig.
Sie wurde gestützt durch Fachgutachten.

Planungsdaten ab 1999

■ Bauherr:
u. Projektbegleitung

Stadt Rheinbach

■ Projektsteuerung:

Dr. Spitz Consult

■ Bauleitung und Bauaufsicht:

**Monte Mare
Planungsgesellschaft**

■ Eröffnung (geplant)

Herbst 2001

■ **Eröffnung des Bades:**
auf Grund von Bauverzögerungen

15.03.2002

■ **Offizielle Übergabe**
nach umfangreicher Sanierung

2004

■ **Eröffnung des Wellnesshauses**

2009

Aufgetretene Baumängel

nach Inbetriebnahme

- **Taucherbecken** (Ostermontag, 01. April 2002 - **2 Wo. nach Eröffnung!!**)
- **Fliesenschäden** (in fast allen Bereichen)
- **Verfugungsschäden** (Sauna)
- **Fassadenschäden** (u.a. Fenster)
- **Putzschäden**
- **Schäden an der Beleuchtungsanlage**
- **Schäden an der Membrananlage**
- **Schäden an der Lüftungsanlage**
- **Dachschäden**

Durchsetzung von Regressansprüchen

- **Beauftragung einer Anwaltskanzlei**
 - **Anmeldung von Ansprüchen**
- **Überwiegend langwierige Gerichtsverhandlungen über Jahre hin**
 - **Beauftragung von Beweisgutachten u. Gegenstellungnahmen**
 - **Erstellung von Gegengutachten (z.B. Taucherbecken)**
- **Vergleiche (in Einzelfällen)**
- **Zwischenzeitlich Insolvenz betroffener Firmen**
- **Verjährung von Ansprüchen** (durch Fristversäumnisse der Anwaltskanzlei)
(Vergleich: Zahlung von 650.000 € an die Stadt Rheinbach)
- **Haftung Monte Mare Bauleitung**
(Vergleich: Zahlung von 400.000 € an die Stadt Rheinbach)

Verträge

■ Hauptvertrag mit Ergänzungen (Vertragslaufzeit 30 Jahre – bis 2029)

- | | | | |
|---|-----|------------|----------------|
| ■ 1. Investition 19 Mill. DM | Rat | 14.07.1999 | 36 (von 36) Ja |
| ■ 2. Investition 7 Mill. DM
(Taucherbecken) | Rat | 05.02.2001 | 35 Ja |
| ■ 3. Investition 5 Mill. DM
(weitere Attraktivitätssteigerungen) | Rat | 05.11.2001 | 30 Ja – 2 E |

■ Nebenverträge

- | | | | |
|--|-----|------------|-------------------|
| ■ 1. Nebenvertrag (Vergleich)
Die Pachtforderungen der Stadt werden
gegen 50 % der Schadensforderungen
(1,6 Mio.) von Monte Mare aufgerechnet | Rat | 19.07.2004 | 35 Ja |
| ■ 2. Nebenvertrag
Reduzierung der Pacht nach
Ausfall des Taucherbeckens
und Insolvenz von Rhine-Dive/Köhler
„Neuverhandlung der Pacht nach einem Referenzzeitraum von 1 Jahr;
Pacht zukünftig abhängig vom wirtschaftlichen Ergebnis“ | Rat | 20.12.2004 | 19 Ja - 9 N - 7 E |
| ■ 3. Nebenvertrag
Erweiterung des Wellnessbereichs 2006 | Rat | 11.09.2006 | 30 Ja - 5 E |

- **Alle `Hauptverträge´ wurden auch mit den Stimmen der SPD gefasst**

mit Ausnahme des Vertrags zur Pachtreduzierung nach Ausfall des Taucherbeckens und nach der Insolvenz des ursprünglichen Betreibers 'Rhine Dive'.

Das Abstimmverhalten der SPD war vor allem deshalb nicht nachvollziehbar und geradezu widersinnig, weil durch den Ausfall des Taucherbeckens für Monte Mare faktisch ein Teil der Betriebsgrundlage entfallen war.

Damit hatte Monte Mare einen Kündigungsgrund des Pachtverhältnisses mit entsprechenden Schadensforderungen an die Stadt.

- Der damals gefasste Beschluss war nicht nur sachgerecht, er hielt auch potentiellen Schaden von der Stadt ab.

Das war der SPD offensichtlich nicht bewusst.

Vereinbarungen – Neuer Vertrag

■ 5. Vereinbarung

Verzicht auf gegenseitige Forderungen
in Höhe von ca. 169.000 €
(formale Hilfe zum Bilanzabschluss v. Monte Mare)

Rat 26.11.2012 21 Ja – 9 Nein - 3 E

■ 7. Vereinbarung

Ausgleich der geprüften Mehraufwendungen
von Monte Mare im Zuge der Dachsanierung
durch entsprechende Pachtreduzierung

■ 8. Neugestaltung des Vertragsverhältnisses (Details s.u.)

Rat 30.09.2013 22 Ja – 10 Nein - 1 E

Pachtzahlungen

- **Ursprungspachtforderung** **50.000 DM**
 - **April 2002 - Juni 2003 (Ausfall Taucherbecken)** **Pachtzahlungen ausgesetzt**
 - **ab Juli 2003** **10.000 € (8.620 € - netto)**
 - **ab Dez. 2003** **40.000 € (34.482 € - netto)**
gem. 1. Nebenvertrag: Aufrechnung der Pachtforderungen gegen 50% der Schadensforderungen
 - **ab Jan. 2004** **40.000 € (netto)**
gem. 2. Nebenvertrag: nach Insolvenz von 'Rhein Dive' Übernahme des Tauchzentrums durch Monte Mare
- Vereinbarung im 2. Nebenvertrag: Neuverhandlung über Pacht nach Referenzzeitraum von 1 Jahr
Pacht soll sich zukünftig am wirtschaftlichen Ergebnis orientieren
- **ab Dez. 2004 – Juli 2006** **37.000 € (netto)**
 - **ab Aug. 2006 – 2010** **40.000 € (netto)**
 - **ab 2011** **20.000 € (netto)**
 - **Ab 1.1.2013 (geplant)** **5.000 € (netto)**

Besucherzahlen

	Freizeitbad	Sauna	Tauchen	Freibad	Gesamt
Prognose 2001	210.000	60.000	10.000	36.500	316.500

Ergebnis	Freizeitbad	Sauna	Tauchen	Freibad	Gesamt
■ 2002	170.908	49.094	00.426	11.680	232.108
■ 2003	217.012	73.520	01.313	33.310	325.155
■ 2004	244.357	84.926	00.575	15.446	355.304
■ 2005	230.545	95.921	09.669	19.572	355.707
■ 2006	196.480	92.783	11.354	22.653	323.252
■ 2007	213.153	96.599	13.025	07.548	330.225
■ 2008	204.862	97.789	17.465	10.726	330.842
■ 2009	178.606	86.025	14.088	09.088	287.807
■ 2010	178.535	99.983	11.473	14.145	304.136
■ 2011	208.225	102.871	13.657	05.490	330.243
■ 2012	196.462	93.171	12.828	10.878	313.329

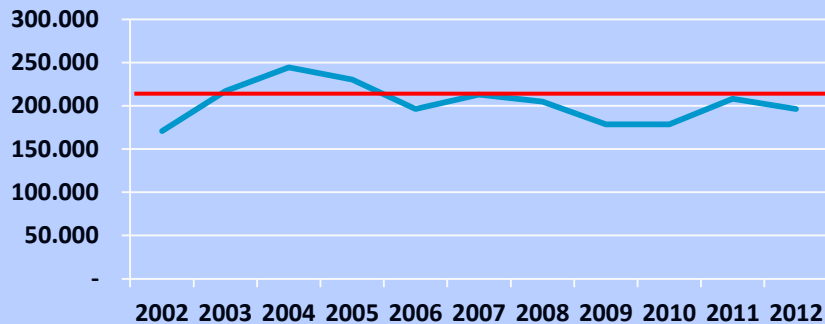
Quelle: Monte Mare

Mittelwert 318.199

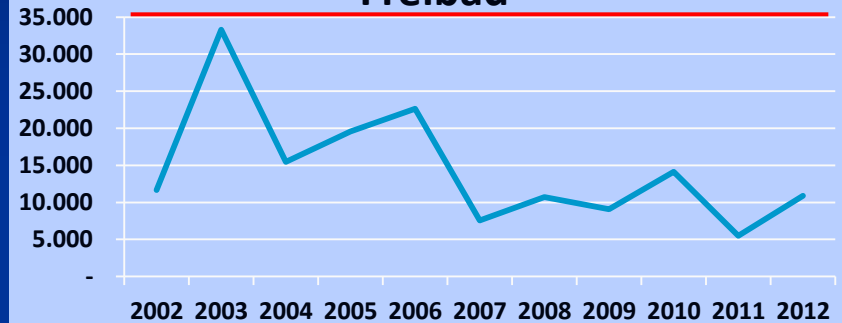
Tendenz der Besucherzahlen

rote Linie = Prognose von 2001

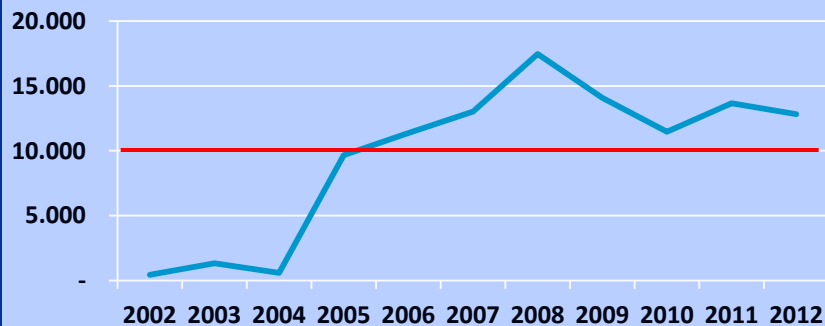
Freizeitbad



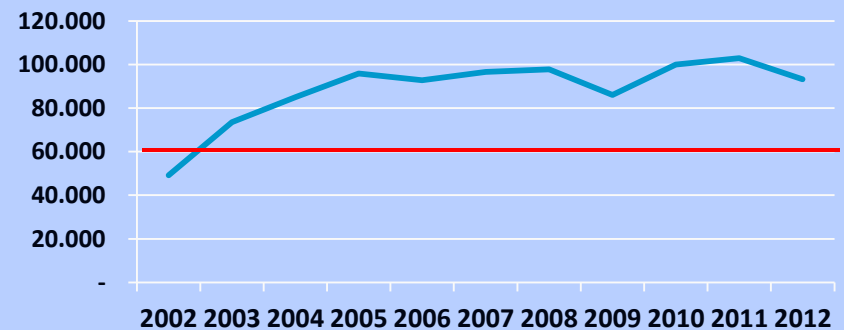
Freibad



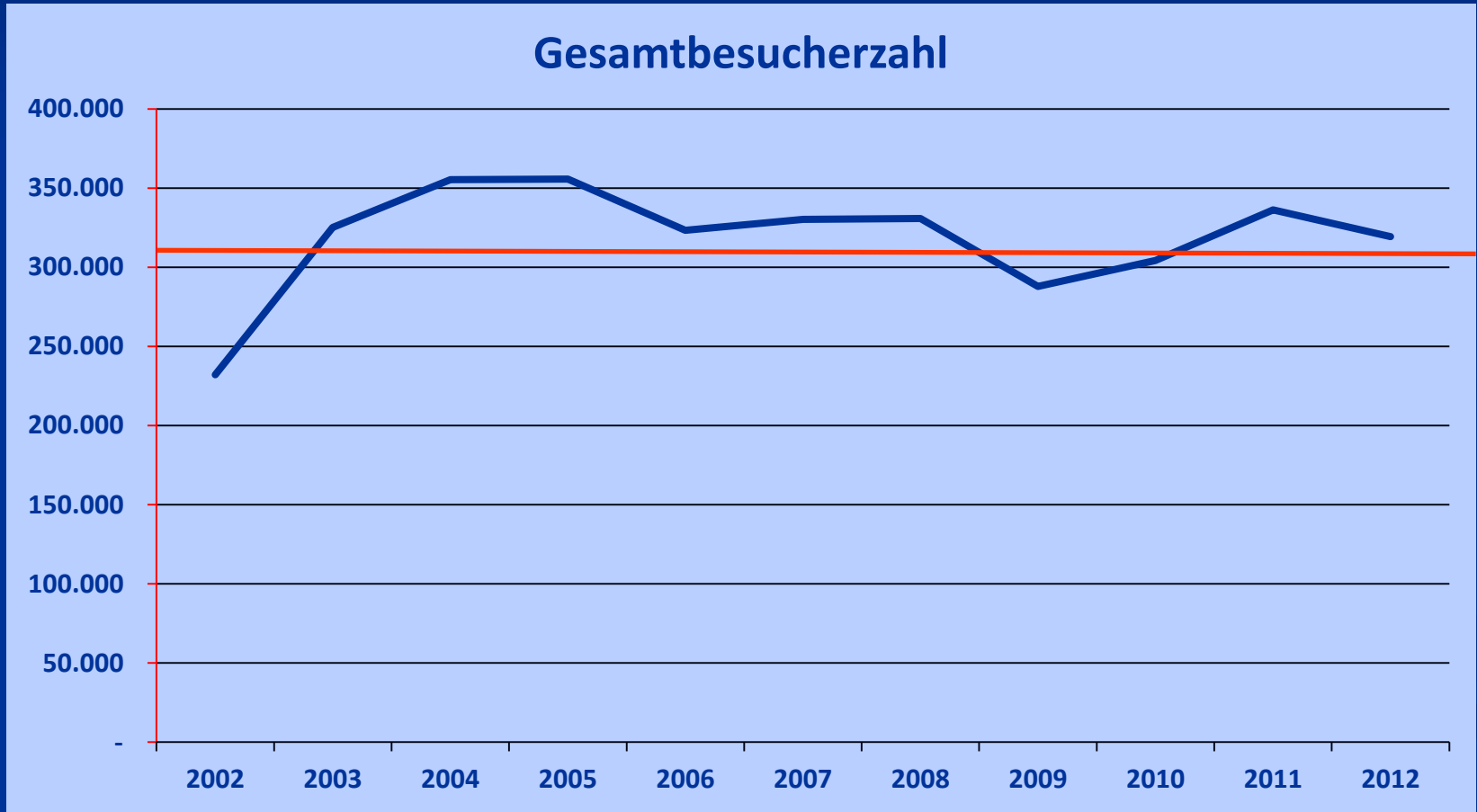
Tauchen



Sauna



Tendenz der Besucherzahlen 2002 -2012



Aufwendungen von Monte Mare im Bereich Pacht, Gewerbe- Grundsteuer und Instandhaltung

	Pacht	Gewerbesteuer	Grundsteuer	Instandhaltung Gebäude /AA	Instandhaltung BGA	Gesamt
2002	468.415 €	- €	1.125 €	5.106 €		474.646 €
2003	624.410 €	- €	- €	15.961 €		640.371 €
2004	622.740 €	- €	30.183 €	23.427 €		676.350 €
2005	499.977 €	60.380 €	30.183 €	65.730 €		656.270 €
2006	469.510 €	31.284 €	30.183 €	50.422 €	131.037 €	712.436 €
2007	480.000 €	31.284 €	30.183 €	54.687 €	131.647 €	727.801 €
2008	480.000 €	25.131 €	30.183 €	70.817 €	136.977 €	743.108 €
2009	480.000 €	11.750 €	30.183 €	67.778 €	141.107 €	730.818 €
2010	480.000 €	- €	31.264 €	53.979 €	111.721 €	676.964 €
2011	320.000 €	- €	32.422 €	92.656 €	122.022 €	567.100 €
2012	280.000 €	- €	32.422 €	81.502 €	158.624 €	552.548 €
2002-2012	5.205.052 €	159.829 €	278.331 €	582.065 €	933.135 €	7.158.412 €

Quelle: Monte Mare

Betriebsergebnisse 2011 und 2012

Quelle: Monte Mare

	2011	2012
• Sportbad u. Freibad	- 559 T€	- 562 T€
• Freizeitbad, Tauchzentrum, Sauna/Wellness, Gastronomie	+ 570 T€	+ 701 T€

Marktsituation

■ Ursprünglich Alleinstellung in der Region

- Eines der komplexesten und anspruchsvollsten Freizeitbäder Deutschlands
- Großer Bekanntheitsgrad und großes Einzugsgebiet (Tauchsportzentrum)

■ Verschärfung der Konkurrenzsituation

- Umbau, Erweiterung und Attraktivierung bestehender Bäder im Umfeld
- Eröffnung des Oktopus-Bades in Siegburg mit Tauchturm
- Badeparadies in Euskirchen in Ausführung

Entscheidungsgrundlagen

für derzeitige Vertragsgestaltung

- Gutachten Con-Pro GmbH Kommunalberatung
- Vorlage der Jahresabschlüsse (Bilanzen) durch Monte Mare
- Überprüfung Bilanzen durch unabhängigen Wirtschaftsprüfer 'DHPG'
- Überprüfung des Vertrages durch eine renommierte Rechtsanwaltskanzlei
- Abstimmung des Vertragsinhalts mit der Kommunalaufsicht
- Absehbarer Erneuerungsbedarf
 - Technik
- Derzeitige Belastung des Haushaltes ca. 1,8 Mio. € (1,25 Mio. € o. Zinsen)
 - Zinsen: 550.000 €
 - AfA pro Jahr (bis 2025) 953.000 €
 - Jährliche Aufwand für Instandsetzung (geschätzt) 225.000 €

Gutachten Con-Pro GmbH Kommunalberatung

■ Szenario 1: Weiterbetrieb im Status Quo

Kosten: 11.716.594 €

- „Bei einer Fortführung des Status quo ist damit zu rechnen, dass die monte mare Rheinbach Freizeitbad GmbH & Co. KG die Pachtzahlungen nur noch teilweise bzw. spätestens ab 2015 überhaupt nicht mehr erwirtschaften kann. Wirkt sich das neue Badeparadies Euskirchen mit einem Umsatzrückgang von 15 % für das monte mare Rheinbach aus, was ein durchaus realistischer Wert ist, dann wird das Unternehmen spätestens ab dem Betriebsjahr 2013 keine Pacht mehr zahlen können.“

Gutachten Con-Pro GmbH Kommunalberatung

■ Szenario 2: Attraktivierung Freizeitbad

Kosten: 10.445.913 €

- „Auch unter der Prämisse, dass das monte mare Rheinbach durch eine Attraktivierung des Freizeitbadbereichs sich dem Konkurrenzangebot in Euskirchen stellt, ist damit zu rechnen, dass die monte mare Rheinbach Freizeitbad GmbH & Co. KG die Pachtzahlungen ab spätestens 2012 nicht mehr erwirtschaften kann.“

Gutachten Con-Pro GmbH Kommunalberatung

■ Szenario 3: Ausbau zum Gesundheitsstandort

Kosten: 568.486 €

- „Auch unter der Prämisse, dass das monte mare Rheinbach durch eine Neupositionierung als Gesundheitsbad dem Konkurrenzangebot in Euskirchen besonders aktiv begegnen kann und möglicherweise keinen größeren Auswirkungen zu spüren sind, ist damit zu rechnen, dass die monte mare Rheinbach Freizeitbad GmbH & Co. KG die Pachtzahlungen aufgrund der neuen Belastungen durch AfA und Zins spätestens ab 2017 nicht mehr erwirtschaften kann.“

Gutachten Con-Pro GmbH Kommunalberatung

■ Szenario 4: Teilung des Betriebs

Kosten: 13.240.130 €

- „Die Belastung für die Stadt Rheinbach würde sich bei dem Szenario eines geteilten Betriebs bereits aus dem operativen Bereich gegenüber dem Status quo deutlich erhöhen. Dabei sind bei diesem Szenario eventuelle Kosten für die Instandsetzung der technischen Anlagen und bauliche Sanierungen innerhalb der nächsten 10 Jahre noch nicht berücksichtigt (Annahme: ´auf Verschleiß fahren´).“

Gutachten Con-Pro GmbH Kommunalberatung

■ Szenario 5: Ausbau Rückbau zum Sporthallenbad

Kosten: 13.658.364 €

- „Die Belastung für die Stadt Rheinbach würde sich gegenüber dem Szenario eines geteilten Betriebs aufgrund der Rückbaukosten und Sonder-abschreibung sowie Übernahme des Restsaldos aus dem Darlehen für die Errichtung des Wellnesshauses noch einmal deutlich verschlechtern. Dabei sind bei diesem Szenario eventuelle Kosten für die Instandsetzung der technischen Anlagen und bauliche Sanierungen innerhalb der nächsten 10 Jahre noch nicht berücksichtigt (Annahme: ´auf Verschleiß fahren´).“

Gutachten Con-Pro GmbH Kommunalberatung

■ Szenario 5: Ausbau Rückbau zum Sporthallenbad

Kosten: 13.658.364 €

- „Die Belastung für die Stadt Rheinbach würde sich gegenüber dem Szenario eines geteilten Betriebs aufgrund der Rückbaukosten und Sonder-abschreibung sowie Übernahme des Restsaldos aus dem Darlehen für die Errichtung des Wellnesshauses noch einmal deutlich verschlechtern. Dabei sind bei diesem Szenario eventuelle Kosten für die Instandsetzung der technischen Anlagen und bauliche Sanierungen innerhalb der nächsten 10 Jahre noch nicht berücksichtigt (Annahme: ´auf Verschleiß fahren´).“

Gutachten Con-Pro GmbH Kommunalberatung

■ Szenario 6: Schließung und Abriss

Kosten: 7.242.071 €

- „Durch die Verpflichtung zur Übernahme des Darlehens aus der Investition Wellnesshaus wird der kommunale Haushalt ohne entsprechende Gegenleistung belastet. Daher ist im Sinne einer kaufmännischen Betrachtung nicht nur der Restsaldo des Darlehens anzusetzen (zusätzliche Kosten für Sondertilgungen sind dabei nicht berücksichtigt), sondern auch der Wertverlust nach Gebäudeabriss. Alleine aus den Verpflichtungen für das Wellnesshaus und den Abriss- und Entsorgungskosten ergibt sich ein Betrag von knapp 4 Mio. € (ohne AfA).“

Gutachten Con-Pro GmbH (Übersicht)

■ Szenario 1:

- Fortführung des Status quo 11.716.594 €

■ Szenario 2:

- Attraktivierung Freizeitbad 10.445.913 €

■ Szenario 3:

- Ausbau zum Gesundheitsstandort 568.486 €
unrealistisch wegen hoher Investitionen des Pächters

■ Szenario 4:

- Teilung des Betriebs (Freizeit-, Sportbad/Wellness) 13.240.130 €

■ Szenario 5:

- Rückbau zum Sporthallenbad 13.658.364 €

■ Szenario 6:

- Schließung und Abriss 7.242.071 €

Abschließende Empfehlung (Zitat):

„Somit stellt sich letztlich eine maßvolle Attraktivierung des Freizeitbades als mittel- bis langfristig wirtschaftlich sinnvollstes Entwicklungsszenario dar.“

Aktueller Vertrag

Neugestaltung des Vertragsverhältnisses gem. §§ 7,8 des Hauptvertrages u. 2. Nebenvertrag

- **Pachtzeit:** bis 31.03.2029
- **Pachtzins (umsatzbezogen)
ggf. mit 'Erfolgsbeteiligung':** 1,33 % des jährl. Nettoumsatzes
von mind. 4,3 Mio. €
Vorauszahlung: monatl. 5.000 €
- **Beidseitige Sonderkündigungsrechte**
- **Regelung der Zuständigkeit für Instandhaltungen**
- **Befreiung der Stadt vom Schuldenübernahmerrisiko für von Monte Mare
vorgenommene Investitionen bei Ablauf der Pachtzeit**
- **Wechselseitiger Anspruchsverzicht auf gegenseitige Forderungen**
- **Controlling: Entwicklung des Bades zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit**

Resümee

- **Das 'Monte Mare' Freizeitbad ist bisher konzeptionell ein Erfolgsmodell**
 - Besucherzahlen sind höher als veranschlagt
 - Großer Einzugsbereich: SU - K – BN – EU – BM – AW - KO – AA – NL
- **Es dient der Sicherung von Sozialfunktionen und der Daseinsfürsorge für die Bevölkerung**
 - Sportvereine
 - Schulen
 - Medizinisch-´gesundheitslich – therapeutische´ Bedeutung für Bürger(-innen)
- **Bedeutender Wirtschaftsfaktor in Rheinbach**
 - ca. 70 Arbeitsplätze (fest angestellt) – 44 Aushilfskräfte nach Bedarf
 - Frequenzbringer für die Innenstadt
 - Wichtiger Standortfaktor für die Tourismusentwicklung
 - Werbeträger und Steuerzahler

Schlussbetrachtung

- Kommunale Bäder sind ohne finanzielle Beteiligung der Kommunen wirtschaftlich nicht zu betreiben
- Die Monte Mare Betreibergesellschaft war bisher ein stets zuverlässiger und kooperativer Vertragspartner
- Zum Erhalt des Freizeitbades in Rheinbach gibt es keine wirtschaftliche Alternative
 - Ggf. ist ein Paradigmenwechsel in der Betriebsstruktur infolge der zu erwartenden Auswirkungen des Bades in Euskirchen vorzunehmen.
 - Das Ziel, die Haushaltsbelastung der Stadt Rheinbach zu minimieren, wird weiterverfolgt