



**Wirtschaftsplan 2020  
für den  
Eigenbetrieb  
Bäderbetriebe Bad Rothenfelde**



**Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Bäderbetriebe bis 2023**  
**Gesundheitstherme**  
**- Ergebnisplan -**

|                              | Plan 2019<br>€  | Plan 2020<br>€  | Plan 2021<br>€  | Plan 2022<br>€  | Plan 2023<br>€  |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nutzungsschädigung           | 445.800         | 450.000         | 450.000         | 450.000         | 450.000         |
| Parkerlöse                   | 100.000         | 100.000         | 100.000         | 100.000         | 100.000         |
| <b>Betriebliche Erlöse</b>   | <b>545.800</b>  | <b>550.000</b>  | <b>550.000</b>  | <b>550.000</b>  | <b>550.000</b>  |
| Gebäudeversicherung          | 17.000          | 18.000          | 18.000          | 18.000          | 18.000          |
| Pacht                        | 54.000          | 54.000          | 54.000          | 54.000          | 54.000          |
| sonstige Aufwendungen        | 52.400          | 87.000          | 73.500          | 73.500          | 74.500          |
| Grundstückaufwendungen       | 72.400          | 51.000          | 56.500          | 60.500          | 64.500          |
| Verwaltungsaufwand allgemein | 10.000          | 10.000          | 10.000          | 12.000          | 12.000          |
| <b>Aufwendungen</b>          | <b>205.800</b>  | <b>220.000</b>  | <b>212.000</b>  | <b>218.000</b>  | <b>223.000</b>  |
| Betriebsleistung             | 545.800         | 550.000         | 550.000         | 550.000         | 550.000         |
| gesamte Aufwendungen         | 205.800         | 220.000         | 212.000         | 218.000         | 223.000         |
| <b>Betriebsergebnis I</b>    | <b>340.000</b>  | <b>330.000</b>  | <b>338.000</b>  | <b>332.000</b>  | <b>327.000</b>  |
| Zinsen/Finanzierungskosten   | 237.000         | 231.000         | 229.000         | 223.000         | 218.000         |
| Abschreibungen               | 473.000         | 469.000         | 469.000         | 469.000         | 469.000         |
| <b>Betriebsergebnis II</b>   | <b>-370.000</b> | <b>-370.000</b> | <b>-360.000</b> | <b>-360.000</b> | <b>-360.000</b> |
| neutrale Erträge             | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| neutraler Aufwand            | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| a.o. Erträge                 | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| a.o. Aufwand                 | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| <b>Ergebnis</b>              | <b>-370.000</b> | <b>-370.000</b> | <b>-360.000</b> | <b>-360.000</b> | <b>-360.000</b> |
| Verlustausgleich Gemeinde    | 370.000         | 370.000         | 360.000         | 360.000         | 360.000         |
| Über-/Unterdeckung           | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |

Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Bäderbetriebe bis 2023  
Gesundheitstherme  
- Vermögensplan -

|   | Plan 2019<br>€ | Plan 2020<br>€ | Plan 2021<br>€ | Plan 2022<br>€ | Plan 2023<br>€ |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Tilgung Ursprungsdarlehen 2 Mio. EUR    | 80.000         | 80.000         | 80.000         | 80.000         | 80.000         |
| Tilgung Ursprungsdarlehen 7,5 Mio. EUR  | 300.000        | 300.000        | 300.000        | 300.000        | 300.000        |
| <b>Darlehensleistungen</b>              | <b>380.000</b> | <b>380.000</b> | <b>380.000</b> | <b>380.000</b> | <b>380.000</b> |
| OPG Parkraumbewirtschaftungstechnik     | 27.875         | 33.450         | 33.450         | 33.450         | 33.450         |
| Neue Zufahrt                            | 11.000         | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Leistung Parkraumbewirtschaftung</b> | <b>38.875</b>  | <b>33.450</b>  | <b>33.450</b>  | <b>33.450</b>  | <b>33.450</b>  |

**Darlehen**

Die ersten 5 Jahre waren tilgungsfrei, daher setzte die Tilgung erst ab dem Jahr 2016 ein. In 2016 erfolgte aufgrund der Wahrnehmung niedriger Zinssätze eine Umschuldung. Die Tilgungsleistungen werden in gleicher Höhe, wie vor der Umschuldung vereinbart, erbracht. Auch in 2018 erfolgte eine Umschuldung. Die Tilgungsleistungen sind gleich geblieben. Noch in 2019 wird das variable Darlehen in ein festverzinsliches Darlehen umgewandelt.

**Anlagewerte**

Die Investition in die Anlagegüter 'Technik Parkraumbewirtschaftung' über 167.250 EUR sind über einen gleichmäßigen Zeitraum von fünf Jahren à 33.450,- pro Jahr an die OPG Osnabrücker Parkstätten-Betriebsgesellschaft mbH auszugleichen.

## Erläuterungen zum Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Bäderbetriebe bis 2023 Gesundheitstherme

### Nutzungsentschädigung

In § 23 des Projektvertrages ist die Höhe der Nutzungsentschädigung geregelt. Sie beträgt:

|                        | Betrag € |
|------------------------|----------|
| <b>1. Betriebsjahr</b> | 325.000  |
| <b>2. Betriebsjahr</b> | 375.000  |
| <b>3. Betriebsjahr</b> | 425.000  |
| <b>4. Betriebsjahr</b> | 450.000  |
| <b>5. Betriebsjahr</b> | 450.000  |
| <b>6. Betriebsjahr</b> | 450.000  |

Das erste Betriebsjahr begann mit der Eröffnung (Juli 2013). Da diese unterjährig erfolgte, endete das erste Betriebsjahr mit dem Ablauf der auf die Eröffnung folgenden 12 Monate.

Daher ergeben sich folgende Ansätze im Wirtschaftsplan:

| Jahr        | Betrag € |
|-------------|----------|
| <b>2015</b> | 400.000  |
| <b>2016</b> | 437.500  |
| <b>2017</b> | 450.000  |
| <b>2018</b> | 431.100  |
| <b>2019</b> | 445.800  |
| <b>2020</b> | 450.000  |
| <b>2021</b> | 450.000  |
| <b>2022</b> | 450.000  |
| <b>2023</b> | 450.000  |

Aufgrund der Ergänzungsvereinbarung zur Parkraumbewirtschaftung mit carpesol aus der Besprechung vom 04. Oktober 2017 resultiert eine pauschale Verringerung der Nutzungsentschädigung von 2.100 EUR pro Monat in 2018 bis Februar 2019. Die Verringerung war befristet bis zur Einrichtung eines Parkraumbewirtschaftungssystems auf dem Thermen- und Freibadparkplatz. Ab März 2019 ist die Parkraumbewirtschaftung in Betrieb genommen worden.

### Parkerlöse

Für die ab 2019 dem Eigenbetrieb Bäderbetriebe zugeordnete Thermen- und Freibadparkplätze sind Einnahmen von 100.000 € p.a. eingeplant. Der Ansatz erfolgt durch eine vorsichtige Planung und der in 2019 aufgrund des Brandereignisses in der carpesol-Gesundheitstherme nur bedingt anwendbaren Erfahrungen hinsichtlich der Einnahmen aus der Parkraumbewirtschaftung des Thermenparkplatzes. Die Entwicklung ist für den weiteren Ansatz in den Planungen genau zu beobachten.

### Gebäudeversicherung

Da der Vermögenswert des Gebäudes beim Eigenbetrieb bilanziert wird, wurde seitens des Eigenbetriebes ab Inbetriebnahme des Bades eine Gebäudeversicherung abgeschlossen. Diese kooperiert hinsichtlich der Kostenübernahme aus der Brandschadensanierung der Gesundheitstherme bisher vollumfänglich.

### Pacht

Mit Datum vom 16.03.2011 wurde zwischen der Kur GmbH als Eigentümerin und dem Eigenbetrieb ein Pachtvertrag über die für die Therme benötigten Flächen mit einer Laufzeit von 30 Jahren geschlossen. Der monatliche Pachtzins beträgt 4.500 €/netto.

### Sonstige Aufwendungen

Hier sind für das Jahr 2020 87.000 € angesetzt. Es erfolgt der Ausweis der Aufwendungen für die Managementleistungen (inkl. Instandhaltungskosten der Abfertigungs- und Betriebstechnik) der neuen Parkraumbewirtschaftung in Höhe von 34.000 € pro Jahr, rd. 40.000 € für potentielle Belastungen aus dem Brandereignis ‚Gesundheitstherme‘ sowie 13.000 für diverse Kosten (Rechtsanwaltsgebühren etc.). Der Inhaltsversicherer der carpesol-Betreibergesellschaft übernimmt bisher für die Vermögenswerte des Eigenbetrieb Bäderbetriebes („im fremden Eigentum stehend“; nicht Gebäudebestandteile) nur den Zeitwert und nicht den Neuwert der Gegenstände.

### Grundstücksaufwendungen

Es handelt sich im Wesentlichen um die abzuführende Grundsteuer in Höhe von 23.000 €, evtl. nicht aktivierungspflichtige Aufwendungen aus dem Grundbudget sowie Kosten für die Parkplatzunterhaltung/-planung.

### Verwaltungskosten allgemein

Unter dieser Position werden u. a. Bürobedarf, Nebenkosten des Geldverkehrs, Beiträge, allg. Verwaltungskosten etc. gebucht.

### Zinsen/Finanzierungskosten

Ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme fielen für den Fremdfinanzierungsanteil von 7,5 Mio. €, der über die kfw finanziert wurde, in Höhe von 4,1 % Zinsen pro Jahr an. In 2016 wurde für diesen Finanzierungsanteil eine Teilumschuldung in Höhe von 2,8 Mio. € vorgenommen. Davon wurden 2 Mio. € auf ein Darlehen der Nord LB (Zinssatz 1,59%) und 800.000 € auf ein Darlehen der WL-Bank (Zinssatz 1,25%) mit Zinsbindung bis zum Laufzeitende übertragen.

Der weitere Finanzierungsanteil von 2 Mio. € wurde am 30.09.2014 in ein langfristiges variables Darlehen umgewandelt. Der Zinssatz ist an den 3-Monats-Euribor gekoppelt. Anfang 2018 wurde aus diesem variablen Darlehen ein Betrag in Höhe von 900.000 € in ein Darlehen der Nord LB umgeschuldet (siehe Bäderbetriebsausschuss vom 21.03.2017, Protokoll Nr. X/020/2017). Es konnte ein fester Zinssatz von 1,58% bis an das Ende der Laufzeit im Jahr 2042 erzielt werden. Das gibt Zins- und Planungssicherheit. Die jährliche Zinsbelastung liegt hierfür derzeit bei rd. 12.800 €. Der Restbetrag des variablen Darlehens in Höhe von rd. 905 T€ zum 31.12.2019 wird derzeit mit < 0,2% verzinst. Die weitere Zinsentwicklung wird seitens der Geschäftsführung genau verfolgt. Da für diesen Betrag des variablen Darlehens keine Zinsbindung vorliegt und die Wahrscheinlichkeit einer Zinswende sich erhöht, wurde ein Zinssteigerungsrisiko in Höhe von rd. 18.000 € im Ergebnisplan 2019 berücksichtigt. Eine Kündigung des variablen Darlehens wurde durch die Sparkasse Osnabrück angekündigt. Die Festschreibung des Darlehens wird derzeit von der Verwaltung geprüft.

Die jährliche Zinsbelastung für den Gesamtkreditrestbetrag liegt 2020 bei rd. 213.000 € (Betrag ohne Zinssteigerungsrisiko).

### Abschreibungen

Abschreibungen fallen ab Inbetriebnahme der Therme an. Von den Gesamtinvestitionskosten von 19,525 Mio. € (18 Mio. € Baukosten lt. Projektvertrag + 150.000 € Soleertüchtigung, + 75.000 € Mehrkosten Quellensicherung/Erschließung + 600.000 € Zwischenfinanzierungskosten + 700.000 € Mehrkostenbeteiligung) fließen rd. 9 Mio. € an Zuschüssen, so dass nur 10,525 Mio. € ergebniswirksam zu aktivieren sind.

Die jährlichen Abschreibungen betragen demnach rd. 469.000 € (ohne Abrechnung von Auflösungsbeträgen aus den Sonderposten für Investitionszuschüsse). Für Investitionen aus der Parkraumbewirtschaftung ist ein zusätzlicher Abschreibungsbetrag von 19.000 €/Jahr angesetzt. Die Abschreibungsdauer entspricht der max. Vertragslaufzeit von 9 Jahren.

Die Tilgung für den Fremdkapitalanteil von 9,5 Mio. € setzte zum 30.09.2016 ein. Sie beträgt unverändert 4 %, so dass sich für die Jahre ab 2017 ein Tilgungsbetrag von 380.000 €/Jahr ergibt. Dieser ist unverändert geblieben.

Freibad

|                                       | Plan 2019<br>€  | Plan 2020<br>€  | Plan 2021<br>€  | Plan 2022<br>€  | Plan 2023<br>€  |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Eintrittsgeld                         | 89.000          | 89.000          | 89.000          | 89.000          | 89.000          |
| Pacht Klosk/Sonstige Erlöse (Werbung) | 2.900           | 2.900           | 2.900           | 2.900           | 2.900           |
| <b>Betriebliche Erlöse</b>            | <b>91.900</b>   | <b>91.900</b>   | <b>91.900</b>   | <b>91.900</b>   | <b>91.900</b>   |
| RHB                                   | 15.000          | 15.000          | 15.000          | 15.000          | 15.000          |
| Kleinmaterial                         | 900             | 900             | 900             | 900             | 900             |
| Energie                               | 45.000          | 45.000          | 45.000          | 45.000          | 45.000          |
| <b>Wareneinsatz (1)</b>               | <b>60.900</b>   | <b>60.900</b>   | <b>60.900</b>   | <b>60.900</b>   | <b>60.900</b>   |
| <b>Personalaufwand gesamt (2)</b>     | <b>144.500</b>  | <b>144.500</b>  | <b>144.500</b>  | <b>144.500</b>  | <b>144.500</b>  |
| Versicherungen                        | 3.000           | 3.000           | 3.000           | 3.000           | 3.000           |
| Grundstücks-/Gebäudeunterhaltung      | 51.000          | 51.000          | 31.000          | 31.000          | 31.000          |
| <b>sonstige Aufwendungen (3)</b>      | <b>54.000</b>   | <b>54.000</b>   | <b>34.000</b>   | <b>34.000</b>   | <b>34.000</b>   |
| <b>gesamte Aufwendungen (1-3)</b>     | <b>259.400</b>  | <b>259.400</b>  | <b>239.400</b>  | <b>239.400</b>  | <b>239.400</b>  |
| Betriebsleistung                      | 91.900          | 91.900          | 91.900          | 91.900          | 91.900          |
| gesamte Aufwendungen                  | 259.400         | 259.400         | 239.400         | 239.400         | 239.400         |
| <b>Betriebsergebnis I</b>             | <b>-167.500</b> | <b>-167.500</b> | <b>-147.500</b> | <b>-147.500</b> | <b>-147.500</b> |
| Zinsen/Finanzierungskosten            | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Abschreibung und GWG                  | 27.500          | 27.500          | 27.500          | 27.500          | 27.500          |
| <b>Betriebsergebnis II</b>            | <b>-195.000</b> | <b>-195.000</b> | <b>-175.000</b> | <b>-175.000</b> | <b>-175.000</b> |
| neutrale Erträge                      | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| neutraler Aufwand                     | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| a.o. Erträge                          | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| a.o. Aufwand                          | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| <b>Ergebnis</b>                       | <b>-195.000</b> | <b>-195.000</b> | <b>-175.000</b> | <b>-175.000</b> | <b>-175.000</b> |
| Verlustausgleich Gemeinde             | 175.000         | 175.000         | 175.000         | 175.000         | 175.000         |
| Über-/Unterdeckung                    | -20.000         | -20.000         | 0               | 0               | 0               |

Die Unterdeckung in 2020 soll durch die überplanmäßigen Freibadeinnahmen des Wirtschaftsjahres 2019 (außergewöhnlich langer und heißer Sommer (insg. 104 TE/Mj. 130 TE)) gedeckt werden. Aufwertungsmaßnahmen bzw. Grundrenovierungen (sanitäre Anlagen/Pflasterung eines Weges) können hierdurch mit finanziert werden.