



**Wirtschaftsplan 2021
für den
Eigenbetrieb
Bäderbetriebe Bad Rothenfelde**



Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Bäderbetriebe bis 2024
Gesundheitstherme
- Ergebnisplan -

	Plan 2020 €	Plan 2021 €	Plan 2022 €	Plan 2023 €	Plan 2024 €
Nutzungschädigung	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000
Parkerlöse	100.000	80.000	90.000	90.000	90.000
Betriebliche Erlöse	550.000	530.000	540.000	540.000	540.000
Gebäudeversicherung	18.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Pacht	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
sonstige Aufwendungen	87.000	93.400	90.000	90.000	90.000
Grundstückaufwendungen	51.000	61.500	75.000	80.000	90.000
Verwaltungsaufwand allgemein	10.000	10.000	10.000	15.000	15.000
Aufwendungen	220.000	243.900	254.000	264.000	274.000
Betriebsleistung	550.000	530.000	540.000	540.000	540.000
gesamte Aufwendungen	220.000	243.900	254.000	264.000	274.000
Betriebsergebnis I	330.000	286.100	286.000	276.000	266.000
Zinsen/Finanzierungskosten	231.000	206.100	196.000	186.000	176.000
Abschreibungen	469.000	450.000	450.000	450.000	450.000
Betriebsergebnis II	-370.000	-370.000	-360.000	-360.000	-360.000
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
Ergebnis	-370.000	-370.000	-360.000	-360.000	-360.000
Verlustausgleich Gemeinde	370.000	370.000	360.000	360.000	360.000
Über-/Unterdeckung	0	0	0	0	0

Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Bäderbetriebe bis 2024
Gesundheitstherme
- Vermögensplan -

	Plan 2020 €	Plan 2021	Plan 2022 €	Plan 2023 €	Plan 2024 €
Tilgung Ursprungsdarlehen 2 Mio. EUR	80.000	75.000	75.000	75.000	76.000
Tilgung Ursprungsdarlehen 7,5 Mio. EUR	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Darlehensleistungen	380.000	375.000	375.000	375.000	376.000
OPG Parkraumbewirtschaftungstechnik	33.450	33.450	33.450	33.450	5.575
Neue Zufahrt	0	0	0	0	0
Leistung Parkraumbewirtschaftung	33.450	33.450	33.450	33.450	5.575

Darlehen

Die ersten 5 Jahre waren tilgungsfrei und 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. Ende 2019 wurde das variable Darlehen in ein festverzinsliches Darlehen umgewandelt. Der Tilgungsbetrag verringert sich übergangsweise geringfügig.

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 2024 Gesundheitstherme

Nutzungsentschädigung

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

	Betrag €
1. Betriebsjahr	325.000
2. Betriebsjahr	375.000
3. Betriebsjahr	425.000
4. Betriebsjahr	450.000
5. Betriebsjahr	450.000
6. Betriebsjahr	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 €
2015	400.000
2016	437.500
2017	450.000
2018	431.100
2019	445.800
2020	450.000
2021	450.000
2022	450.000
2023	450.000
2024	450.000

Aufgrund der Ergänzungsvereinbarung zur Parkraumbewirtschaftung mit carpesol aus der Besprechung vom 04. Oktober 2017 resultierte 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. Im März 2019 ist die Parkraumbewirtschaftung in Betrieb genommen worden.

Trotz der negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Thermenbetrieb wird im Planansatz von einer vertragsgemäßen Nutzungsentschädigung in Höhe von 450 T€ ausgegangen.

Parkerlöse

Für den ab 2019 dem Eigenbetrieb Bäderbetriebe zugeordnete Thermen- und Freibadparkplatz sind Einnahmen in Höhe von 80.000 € p.a. eingeplant. Der Ansatz erfolgt durch eine vorsichtige Planungsgrundlage. Zudem steht der Planansatz unter Vorbehalt beschränkter Erfahrungswerte. Vergangenheitsbezogene Einschätzungen für 2021 können aufgrund des Brandereignisses in der carpesol-Gesundheitstherme in 2019 und unter Berücksichtigung der Corona-Pandemie in 2020 nur beschränkte Aussagekraft entfalten. 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. Die Gebäudeversicherung hat im Zuge der Brandschadenregulierung vollumfänglich kooperiert. Aufgrund des Schadensereignisses ist ein gegenüber dem Vorjahr um 7 T€ höheren Versicherungsbeitrag für die Gebäudeversicherung eingeplant.

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 2021 93.400 € angesetzt. Es erfolgt der Ausweis der Aufwendungen für die Managementleistungen (inkl. Instandhaltungskosten der Abfertigungs- und Betriebstechnik) der neuen Parkraumbewirtschaftung in Höhe von rd. 34.000 € pro Jahr, rd. 50.000 € für potentielle Belastungen aus dem Brandereignis ‚Gesundheitstherme‘ sowie 9.400 € 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.

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%; Zinsbetrag 2021: 25.599 €) und 800.000 € auf ein Darlehen der WL-Bank (Zinssatz 1,25%; Zinsbetrag 2021: 8.050 €) mit Zinsbindung bis zum Laufzeitende übertragen. Der Restbetrag des Ursprungsdarlehens über 4,7 Mio. € hat einen Zinssatz von 4,1% und einen Zinsbetrag in Höhe von 155.124 EUR.

Der weitere Finanzierungsanteil von 2 Mio. € wurde am 30.09.2014 in ein langfristiges variables Darlehen umgewandelt. Der Zinssatz war 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 gab weitere Zins- und Planungssicherheit. Die jährliche Zinsbelastung für dieses Darlehen liegt für 2021 bei rd. 12.253 €.

Der Restbetrag des variablen Darlehens in Höhe von rd. 867 T€ zum 31.12.2020 wurde im Dezember 2019 aufgrund einer Kündigungsankündigung der Sparkasse Osnabrück (siehe Bäderbetriebsausschuss vom 12.11.2019, Protokoll Nr. X/154/2019) festgeschrieben. Die jährliche Tilgungsrate beläuft sich auf rd. 39.000 € (vorher 44 T€) und steigt konstant an. Der Zinssatz beläuft sich auf 0,59%. Die Zinssumme beläuft sich für 2021 auf 5.010 € (Vj. 5.239 €).

Die jährliche Zinsbelastung für den Gesamtkreditrestbetrag liegt 2021 bei rd. 206.036 €. Er wird in 2021 mit rd. 375 T€ getilgt.

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. 450.000 € (ohne Abrechnung von Auflösungsbeträgen aus den Sonderposten für Investitionszuschüsse). Für Investitionen aus der Parkraumbewirtschaftung ist ein zusätzlicher Abschreibungsbetrag von rd. 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 rd. 4 %, so dass sich für die Jahre ab 2017 ein Tilgungsbetrag von 380.000 €/Jahr ergibt. Durch die letzte Festschreibung sinkt der Betrag geringfügig auf 375.000 € pro Jahr.

5

Freibad

	Plan 2020 €	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
Eintrittsgeld	89.000	61.000	89.000	89.000	89.000
Pacht Kiosk/Sonstige Erlöse (Werbung)	2.900	1.900	2.900	2.900	2.900
Betriebliche Erlöse	91.900	62.900	91.900	91.900	91.900
RHB	15.000	15.000	16.000	16.000	16.000
Kleinmaterial	900	900	900	900	900
Energie	45.000	46.000	46.000	46.000	46.000
Wareneinsatz (1)	60.900	61.900	62.900	62.900	62.900
Personalaufwand gesamt (2)	144.500	145.000	145.000	145.000	145.000
Versicherungen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Grundstücks-/Gebäudeunterhaltung	51.000	31.000	31.000	31.000	31.000
sonstige Aufwendungen (3)	54.000	34.000	34.000	34.000	34.000
gesamte Aufwendungen (1-3)	259.400	240.900	241.900	241.900	241.900
Betriebsleistung	91.900	62.900	91.900	91.900	91.900
gesamte Aufwendungen	259.400	240.900	241.900	241.900	241.900
Betriebsergebnis I	-167.500	-178.000	-150.000	-150.000	-150.000
Zinsen/Finanzierungskosten	0	0	0	0	0
Abschreibung und GWG	27.500	25.000	25.000	25.000	25.000
Betriebsergebnis II	-195.000	-203.000	-175.000	-175.000	-175.000
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
Ergebnis	-195.000	-203.000	-175.000	-175.000	-175.000
Verlustausgleich Gemeinde	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000
Über-/Unterdeckung	-20.000	-28.000	0	0	0

Als Investition (und damit der Abschreibung unterliegend) ist ein Betrag in Höhe von 15.500 EUR für ein steuerrechtlich konformes neues Kassensystem anzusetzen.
Die voraussichtliche Liquiditätsunterdeckung in 2021 in Höhe von **18.500 EUR** (28.000 EUR Verlust ohne Abschreibungen in Höhe von 25.000 EUR zzgl. Investition 15.500 EUR) soll durch die vorhandene Liquidität abgedeckt werden.