



**Wirtschaftsplan 2023
für den
Eigenbetrieb
Bäderbetriebe Bad Rothenfelde**



Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Bäderbetriebe bis 2026
Gesundheitstherme
- Ergebnisplan -

	Plan 2022 €	Plan 2023 €	Plan 2024 €	Plan 2025 €	Plan 2026 €
Nutzungsschädigung	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000
Parkerlöse	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Betriebliche Erlöse	535.000	535.000	535.000	535.000	535.000
Gebäudeversicherung	29.700	30.000	30.000	30.000	30.000
Pacht	54.000	70.000	70.000	70.000	70.000
sonstige Aufwendungen	63.400	65.000	65.000	75.000	75.000
Grundstückaufwendungen	81.900	85.000	85.000	85.000	95.000
Verwaltungsaufwand allgemein	10.000	14.000	14.000	14.000	14.000
Aufwendungen	239.000	264.000	264.000	274.000	284.000
Betriebsleistung	535.000	535.000	535.000	535.000	535.000
gesamte Aufwendungen	239.000	264.000	264.000	274.000	284.000
Betriebsergebnis I	296.000	271.000	271.000	261.000	251.000
Zinsen/Finanzierungskosten	196.000	186.000	176.000	166.000	156.000
Abschreibungen	450.000	435.000	435.000	435.000	435.000
Betriebsergebnis II	-350.000	-350.000	-340.000	-340.000	-340.000
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	-350.000	-350.000	-340.000	-340.000	-340.000
Verlustausgleich Gemeinde	350.000	350.000	340.000	340.000	340.000
Über-/Unterdeckung	0	0	0	0	0

Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Bäderbetriebe bis 2026
Gesundheitstherme
- Vermögensplan -

	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
		€	€	€	€
Tilgung Ursprungsdarlehen 2 Mio. EUR	75.000	75.000	75.000	76.000	76.000
Tilgung Ursprungsdarlehen 7,5 Mio. EUR	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Darlehensleistungen	375.000	375.000	375.000	376.000	376.000
OPG Parkraumbewirtschaftungstechnik	33.450	33.450	5.575	0	0
Investition Energiemaßnahmen		200.000			
Investition Überdachung Parkautomaten (2x)		25.000	0	0	0
Leistung Parkraumbewirtschaftung	33.450	258.450	5.575	0	0

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. Siehe Erläuterungen zum Wirtschaftsplan.

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.

Investitionen

Investitionen mit der Maßgabe zur Energieeinsparung in der Therme carpesol sind, wie in dem Beschluss Y/2022/130 vom 20. Oktober 2022 in der Sitzung des Betriebsausschusses Eigenbetrieb Bäderbetriebe vorgesehen, in der Budgethöhe von 200.000 EUR angesetzt.

Zur Überdachung und zum Schutz der auf dem Thermen- und Freibadparkplatz vorhandenen Parkautomaten sowie deren Bediener (u.a. Kunden der Therme/Freibad) ist ein Betrag in Höhe von 25.000 EUR vorgesehen.

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Bäderbetriebe bis 2026 Gesundheitstherme

Nutzungsentschädigung

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

	Betrag EUR
1. Betriebsjahr	325.000
2. Betriebsjahr	375.000
3. Betriebsjahr	425.000
4. Betriebsjahr	450.000
5. Betriebsjahr	450.000
6. Betriebsjahr	450.000 ff.

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 EUR
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
2025	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.

Parkerlöse

Für den ab 2019 dem Eigenbetrieb Bäderbetriebe zugeordneten Thermen- und Freibadparkplatz sind Einnahmen in Höhe von 85.000 EUR p.a. eingeplant. Der Ansatz erfolgt durch eine vorsichtige Planungsgrundlage. Zudem steht der Planansatz unter dem Vorbehalt beschränkter Erfahrungswerte. Vergangenheitsbezogene Einschätzungen für 2023 können aufgrund des Brandereignisses in der carpesol-Gesundheitstherme in 2019 und unter Berücksichtigung der Corona-Pandemie in 2020/2021/2022 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 aus 2019 vollumfänglich kooperiert und wird entsprechend in Höhe von 30.000 EUR 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 Pachtzins ändert sich auf Grund der im Pachtvertrag enthaltenen Wertsicherungsklausel zum 01. Januar 2023 auf jährlich rd. 70.000 EUR/netto (von 54.000 EUR/Vorjahr).

Sonstige Aufwendungen

Hier sind für das Jahr 2023 80.000 EUR angesetzt. Es erfolgt der Ausweis der Aufwendungen für die Managementleistungen (inkl. Instandhaltungskosten der Abfertigungs- und Betriebstechnik) der Parkraumbewirtschaftung in Höhe von rd. 34.000 EUR pro Jahr und 31.000 EUR für diverse Kosten (Rechtsanwaltsgebühren, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskosten etc.).

Grundstücksaufwendungen

Es handelt sich im Wesentlichen um die abzuführende Grundsteuer in Höhe von 23.000 EUR, evtl. nicht aktivierungspflichtige Aufwendungen aus dem Grundbudget in Höhe von 15.000 EUR, potentielle Gebäudereparaturkosten in Höhe von 25.000 EUR, Kosten für die Parkplatzunterhaltung 17.000 EUR sowie diverses in Höhe von 5.000 EUR.

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. EUR, der über die KfW finanziert wurde, Zinsen in Höhe von 4,1 % pro Jahr an. In 2016 wurde für diesen Finanzierungsanteil eine Teilumschuldung in Höhe von 2,8 Mio. EUR vorgenommen. Davon wurden 2 Mio. EUR auf ein Darlehen der Nord LB (Zinssatz 1,59%; Zinsbetrag 2023: 23.055 EUR) und 800.000 EUR auf ein Darlehen der WL-Bank (Zinssatz 1,25%; Zinsbetrag 2023: 7.250 EUR) mit Zinsbindung bis zum Laufzeitende übertragen. Der Restbetrag des Ursprungsdarlehens über 4,7 Mio. EUR hat einen Zinssatz von 4,1% und einen Zinsbetrag 2023 in Höhe von 139.708 EUR.

Der weitere Finanzierungsanteil von 2 Mio. EUR 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 EUR 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 2023 bei rd. 11.115 EUR.

Der Restbetrag des variablen Darlehens in Höhe von rd. 867 TEUR 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 EUR (vorher 44 TEUR) und steigt konstant an. Der Zinssatz beläuft sich auf 0,59%. Die Zinssumme beläuft sich für 2023 auf 4.547 EUR.

Die jährliche Zinsbelastung für den Gesamtkreditrestbetrag liegt 2023 bei rd. 185.675 EUR (Vj. 195.856 EUR). Er wird in 2023 mit rd. 375 TEUR getilgt. Der Darlehensrestbetrag wird sich zum 31.12.2023 auf rd. 6.683.356 EUR belaufen.

Abschreibungen

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

Die jährlichen Abschreibungen betragen demnach insgesamt rd. 435.000 EUR (ohne Abrechnung von Auflösungsbeträgen aus den Sonderposten für Investitionszuschüsse). Für Investitionen aus der Parkraumbewirtschaftung ist ein Abschreibungsbetrag von rd. 18.000 EUR/Jahr angesetzt. Die Abschreibungsdauer entspricht der max. Vertragslaufzeit von 9 Jahren.

Die Tilgung für den Fremdkapitalanteil von 9,5 Mio. EUR setzte zum 30.09.2016 ein. Sie beträgt rd. 4 %, so dass sich für die Jahre ab 2017 ein Tilgungsbetrag von 380.000 EUR/Jahr ergibt. Durch die letzte Festschreibung sinkt der Betrag geringfügig auf 375.000 EUR pro Jahr (s.o.).

Freibad

	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
	€	€	€	€	€
Eintrittsgeld	61.000	95.000	95.000	95.000	95.000
Pacht Kiosk/Sonstige Erlöse (Werbung)	1.900	2.900	2.900	2.900	2.900
Betriebliche Erlöse	62.900	97.900	97.900	97.900	97.900
RHB	15.000	17.000	17.000	17.000	17.000
Kleinmaterial	900	900	900	900	900
Energie	47.000	67.000	67.000	67.000	67.000
Wareneinsatz (1)	62.900	84.900	84.900	84.900	84.900
Personalaufwand gesamt (2)	149.400	155.000	155.000	155.000	155.000
Versicherungen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Planungskosten 'Sanierung Freibad'	0	30.000	0	0	0
Grundstücks-/Gebäudeunterhaltung	30.000	25.000	25.000	25.000	25.000
sonstige Aufwendungen (3)	33.000	58.000	28.000	28.000	28.000
gesamte Aufwendungen (1-3)	245.300	297.900	267.900	267.900	267.900
Betriebsleistung	62.900	97.900	97.900	97.900	97.900
gesamte Aufwendungen	245.300	297.900	267.900	267.900	267.900
Betriebsergebnis I	-182.400	-200.000	-170.000	-170.000	-170.000
Zinsen/Finanzierungskosten	0	0	0	0	0
Abschreibung und GWG	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Betriebsergebnis II	-202.400	-220.000	-190.000	-190.000	-190.000
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	-202.400	-220.000	-190.000	-190.000	-190.000
Verlustausgleich Gemeinde	175.000	220.000	190.000	190.000	190.000
Über-/Unterdeckung	-27.400	0	0	0	0