



**Wirtschaftsplan 2024
für den
Eigenbetrieb
Bäderbetriebe Bad Rothenfelde**



Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Bäderbetriebe bis 2027
Gesundheitstherme
- Ergebnisplan -

	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
	€	€	€	€	€
Nutzungsentschädigung	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000
Parkerlöse	85.000	95.000	95.000	95.000	95.000
Betriebliche Erlöse	535.000	545.000	545.000	545.000	545.000
Gebäudeversicherung	30.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Pacht	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
sonstige Aufwendungen	65.000	65.000	70.000	70.000	72.000
Grundstückaufwendungen	85.000	85.000	90.000	96.000	105.000
Verwaltungsaufwand allgemein	14.000	14.000	14.000	18.000	18.000
Aufwendungen	264.000	269.000	279.000	289.000	300.000
Betriebsleistung	535.000	545.000	545.000	545.000	545.000
gesamte Aufwendungen	264.000	269.000	279.000	289.000	300.000
Betriebsergebnis I	271.000	276.000	266.000	256.000	245.000
Zinsen/Finanzierungskosten	186.000	176.000	166.000	156.000	145.000
Abschreibungen	435.000	420.000	420.000	420.000	420.000
Betriebsergebnis II	-350.000	-320.000	-320.000	-320.000	-320.000
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	-320.000	-320.000	-320.000	-320.000
Verlustausgleich Gemeinde	350.000	320.000	320.000	320.000	320.000
Über-/Unterdeckung	0	0	0	0	0

Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Bäderbetriebe bis 2027
Gesundheitstherme
- Vermögensplan -

	Plan 2023 €	Plan 2024 €	Plan 2025 €	Plan 2026 €	Plan 2027 €
Tilgung Ursprungsdarlehen 2 Mio. EUR	75.000	76.000	76.000	76.000	76.000
Tilgung Ursprungsdarlehen 7,5 Mio. EUR	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Darlehensleistungen	375.000	376.000	376.000	376.000	376.000
OPG Parkraumbewirtschaftungstechnik	33.450	5.575	0	0	0
Investition Energiemaßnahmen	200.000	100.000	0	0	0
Investition Überdachung Parkautomaten (2x)	25.000	0	0	0	0
Leistung Parkraumbewirtschaftung	258.450	105.575	0	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. In 2024 endet der 5-Jahres-Zeitraum und die Parkraumbewirtschaftungstechnik ist abbezahlt.

Investitionen

Investitionen mit der Maßgabe zur Energieeinsparung in der Therme carpesol sind in der Budgethöhe von 100.000 EUR (Zuschuss) angesetzt.

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Bäderbetriebe bis 2027 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. Ab dem 18. Betriebsjahr reduziert sich die Nutzungsentschädigung sukzessiv.

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
2026	450.000
2027	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 95.000 EUR p.a. eingeplant. Der Ansatz erfolgt durch eine vorsichtige Planungsgrundlage. Zudem steht der Planansatz unter dem Vorbehalt beschränkter Erfahrungswerte. Vergangenheitsbezogene Einschätzungen für 2024 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 hatte im Zuge der Brandschadenregulierung in 2019 vollumfänglich kooperiert. Die allgemeinen Kostensteigerungen werden auch in der Versicherungsprämie ihre Berücksichtigung finden und daher wird das Budget von 30.000 EUR auf 35.000 EUR angepasst.

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 änderte sich auf Grund der im Pachtvertrag enthaltenen Wertsicherungsklausel im Vorjahr auf jährlich rd. 70.000 EUR/netto (von 54.000 EUR/2022).

Sonstige Aufwendungen

Hier sind für das Jahr 2024 65.000 EUR angesetzt. Es erfolgt der Ausweis der Aufwendungen für die Managementleistungen (inkl. Instandhaltungskosten der Abfertigungs- und Betriebstechnik) der Parkraumbewirtschaftung in Höhe von rd. 38.000 EUR (Vj. 34.000 EUR) pro Jahr und 27.000 EUR für diverse Kosten (Rechtsanwaltsgebühren, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskosten etc.). Eine Fortsetzung der Managementleistungen für die Parkraumbewirtschaftung in ähnlicher finanzieller Größenordnung wird angestrebt.

Grundstücksaufwendungen

Es handelt sich im Wesentlichen um die abzuführende Grundsteuer in Höhe von 23.000 EUR, nicht aktivierungspflichtige Aufwendungen 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 2024: 21.783 EUR) und 800.000 EUR auf ein Darlehen der WL-Bank (Zinssatz 1,25%; Zinsbetrag 2024: 6.850 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 2024 in Höhe von 132.000 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 2024 bei rd. 10.547 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 2024 auf 4.314 EUR.

Die jährliche Zinsbelastung für den Gesamtkreditrestbetrag liegt 2024 bei rd. 175.493 EUR (Vj. 185.675 EUR). Er wird in 2024 mit rd. 376 TEUR getilgt. Der Darlehensrestbetrag wird sich zum 31.12.2024 auf rd. 6.307.670 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. 420.000 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 376.000 EUR pro Jahr (s.o.).

Freibad - Erfolgsplan

	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
	€	€	€	€	€
Eintrittsgeld	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000
Pacht Kiosk/Sonstige Erlöse (Werbung)	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900
Betriebliche Erlöse	97.900	97.900	97.900	97.900	97.900
RHB	17.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Kleinmaterial	900	900	900	900	900
Energie	67.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Wareneinsatz (1)	84.900	83.900	83.900	83.900	83.900
Personalaufwand gesamt (2)	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000
Versicherungen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Planungskosten 'Sanierung Freibad'	30.000	30.000	0	0	0
Grundstücks-/Gebäudeunterhaltung	25.000	26.000	26.000	26.000	26.000
sonstige Aufwendungen (3)	58.000	59.000	29.000	29.000	29.000
gesamte Aufwendungen (1-3)	297.900	297.900	267.900	267.900	267.900
Betriebsleistung	97.900	97.900	97.900	97.900	97.900
gesamte Aufwendungen	297.900	297.900	267.900	267.900	267.900
Betriebsergebnis I	-200.000	-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	-220.000	-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	-220.000	-220.000	-190.000	-190.000	-190.000
Verlustausgleich Gemeinde	220.000	220.000	190.000	190.000	190.000
Über-/Unterdeckung	0	0	0	0	0

Freibad - Vermögensplan

	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
	€	€	€	€	€
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00

^{*)} wird von der vorhandene Liquidität gedeckt