Wirtschaftsplan 2019
für den
Eigenbetrieb
Bäderbetriebe Bad Rothenfelde

Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Bäderbetriebe bis 2022
Gesundheitstherme
- Ergebnisplan -

	Plan 2018 €	Plan 2019 €	Plan 2020 €	Plan 2021 €	Plan 2022 €
Nutzungsentschädigung	431.100	445.800	450.000	450.000	450.000
Parkerlöse		100.000	110.000	110.000	110.000
Betriebliche Erlöse	**431.100**	**545.800**	**560.000**	**560.000**	**560.000**
Gebäudeversicherung	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000
Pacht	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
sonstige Aufwendungen	50.100	52.400	71.500	71.500	71.500
Grundstückaufwendungen	65.000	72.400	73.500	75.500	79.500
Verwaltungsaufwand allgemein	10.000	10.000	10.000	10.000	12.000
Aufwendungen	**196.100**	**205.800**	**226.000**	**228.000**	**234.000**
Betriebsleistung	431.100	545.800	560.000	560.000	560.000
gesamte Aufwendungen	196.100	205.800	226.000	228.000	234.000
Betriebsergebnis I	**235.000**	**340.000**	**334.000**	**332.000**	**326.000**
Zinsen/Finanzierungskosten	245.000	237.000	231.000	229.000	223.000
Abschreibungen	450.000	473.000	473.000	473.000	473.000
Betriebsergebnis II	**-460.000**	**-370.000**	**-370.000**	**-370.000**	**-370.000**
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	**-460.000**	**-370.000**	**-370.000**	**-370.000**	**-370.000**
Verlustausgleich Gemeinde	460.000	370.000	370.000	370.000	370.000
Über-/Unterdeckung	0	0	0	0	0

Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Bäderbetriebe bis 2022
Gesundheitstherme
- Vermögensplan -

	Plan 2018 €	Plan 2019 €	Plan 2020 €	Plan 2021 €	Plan 2022 €
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
Darlehensleistungen	**380.000**	**380.000**	**380.000**	**380.000**	**380.000**
OPG Parkraumbewirtschaftungstechnik	0	27.875	33.450	33.450	33.450
Neue Zufahrt	0	11.000	0	0	0
Leistung Parkraumbewirtschaftung	**0**	**38.875**	**33.450**	**33.450**	**33.450**

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.

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.
Die Schaffung einer neuen Zufahrt wird mit 11.000 EUR angesetzt.

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Bäderbetriebe bis 2022
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

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. Die Verringerung ist befristet bis zur Einrichtung eines Parkraumbewirtschaftungssystems auf dem Thermen- und Freibadparkplatz. Aus Gründen der vorsichtigen Planung wird diese monatliche Verringerung für 2019 für Januar und Februar angesetzt. Ab März 2019 soll die Parkraumbewirtschaftung in Betrieb genommen werden.

Parkerlöse

Für die ab 2019 dem Eigenbetrieb Bäderbetriebe zugeordnete Thermen- und Freibadparkplätze sind Einnahmen von 100.000 € eingeplant. Aufgrund der fehlenden Erfahrung hinsichtlich der Auswirkungen einer Schrankentechnik bzw. der Akzeptanz und Nutzung der Parkplatzbesucher wurden diese Einnahmen vorsichtig geschätzt. Nach Einsetzung eines Gewöhnungseffektes werden die Einnahmen mit 110.000 € angesetzt. 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.

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 2019 52.400 € angesetzt. Aufgrund einer vorsichtigen Planung wird der Betrag in 2020 auf 71.500 € erhöht und bleibt in den Folgejahren konstant auf dieser Höhe. Insbesondere Rechts- und Beratungskosten sind in dieser Position enthalten.

Grundstücksaufwendungen
Es handelt sich im Wesentlichen um die abzuführende Grundsteuer, evtl. nicht aktivierungspflichtige Aufwendungen aus dem Grundbudget sowie Kosten für die Parkplatzunterhaltung/-planung mit einem Planungsansatz von insgesamt 38.400 €. Zudem werden Aufwendungen für die Managementleistungen (inkl. Instandhaltungskosten der Abfertigungs- und Betriebstechnik) der neuen Parkraumbewirtschaftung in Höhe von 34.000 € pro Jahr zusätzlich berücksichtigt.

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. 13.400 €. Der Restbetrag des variablen Darlehens in Höhe von rd. 950.000 € zum 31.12.2018 wird/wurde in 2018 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. 14.000 € im Ergebnisplan 2019 berücksichtigt.

Die jährliche Zinsbelastung für den Gesamtkreditrestbetrag liegt 2019 bei rd. 223.000 € (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. 473.000 € (ohne Abrechnung von Auflösungsbeträgen aus den Sonderposten für Investitionszuschüsse). Für die Investitionen aus der Parkraumbewirtschaftung ist ein zusätzlicher Abschreibungsbetrag in Höhe von 23.000 €/Jahr angesetzt.

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 2018 €	Plan 2019 €	Plan 2020 €	Plan 2021 €	Plan 2022 €
Eintrittsgeld	87.000	89.000	89.000	89.000	89.000
Pacht Kiosk/Sonstige Erlöse (Werbung)	2.600	2.900	2.900	2.900	2.900
Betriebliche Erlöse	**89.600**	**91.900**	**91.900**	**91.900**	**91.900**
RHB	18.000	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
Wareneinsatz (1)	**63.900**	**60.900**	**60.900**	**60.900**	**60.900**
Personalaufwand gesamt (2)	**139.100**	**144.500**	**144.500**	**144.500**	**144.500**
Versicherungen	3.100	3.000	3.000	3.000	3.000
Grundstücks-/Gebäudeunterhaltung	31.000	51.000	31.000	31.000	31.000
sonstige Aufwendungen (3)	**34.100**	**54.000**	**34.000**	**34.000**	**34.000**
gesamte Aufwendungen (1-3)	**237.100**	**259.400**	**239.400**	**239.400**	**239.400**
Betriebsleistung	89.600	91.900	91.900	91.900	91.900
gesamte Aufwendungen	237.100	259.400	239.400	239.400	239.400
Betriebsergebnis I	**-147.500**	**-167.500**	**-147.500**	**-147.500**	**-147.500**
Zinsen/Finanzierungskosten	0	0	0	0	0
Abschreibung und GWG	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500
Betriebsergebnis II	**-175.000**	**-195.000**	**-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	**-175.000**	**-195.000**	**-175.000**	**-175.000**	**-175.000**
Verlustausgleich Gemeinde	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000
Über-/Unterdeckung	0	-20.000	0	0	0

Die Unterdeckung in 2019 soll durch die überplanmäßigen Einnahmen des Wirtschaftsjahres 2018 (außergewöhnlich langer und heißer Sommer) gedeckt werden. Die Grundrenovierung der sanitären Anlagen/Duschen (Gebäudeunterhaltung) ist hierdurch mit zu finanzieren.