

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1096/2017
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 11.08.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 05.09.2017			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Kenntnisnahme	12.09.2017	Ö
Stadtrat	Kenntnisnahme	27.09.2017	Ö

Betreff: Taubertsbergbad Mainz; hier: Sachstandsbericht
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 05. September 2017 Stadtverwaltung gez. Günter Beck Bürgermeister
Mainz, September 2017 Stadtverwaltung Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen, sowie der Stadtrat nehmen den Sachstandsbericht zur Kenntnis. Die Verwaltung wird bis zur Stadtratssitzung am 29. November 2017 ein tragfähiges Zukunftskonzept für das Taubertsbergbad vorlegen.

1. Sachverhalt:

Am 08.09.2016 hat der Pächter des Taubertsbergbades, die Taubertsbergbad Mainz Betriebsgesellschaft mbH & Co.KG, Insolvenz angemeldet. Das Insolvenzverfahren wurde am 01.11.2016 eröffnet. Die Stadt Mainz hatte mit Schreiben vom 07.12.2016 ihre Forderungen zur Insolvenztabelle angemeldet. Da das Insolvenzverfahren noch nicht abgeschlossen ist, kann noch keine Aussage zur Höhe einer etwaigen Befriedigung aus der Masse getätigt werden.

Mit Stadtratsbeschluss (Drucksache Nr. 1391/2016) vom 04.10.2016 wurde in enger Abstimmung mit dem Insolvenzverwalter der Pacht- und Betreibervertrag modifiziert, sodass der Weiterbetrieb des Taubertsbergbades und damit auch der Erhalt der Arbeitsplätze gesichert war und auch das Schul- und Vereinsschwimmen weiterhin gewährleistet wurde.

Am 29.03.2017 wurde vom Stadtrat der Grundsatzbeschluss zur Fortführung des Taubertsbergbades (Drucksache Nr. 0270/2017) einstimmig beschlossen.

Ferner wurde die Verwaltung ermächtigt, eine strategische Kooperation mit der Mainzer Stadtwerke AG (MSW AG) zu prüfen und ein solides, tragfähiges Zukunftskonzept für den Erhalt des Taubertsbergbades zu entwickeln. Parallel hierzu wurde der Vorstand der MSW AG gebeten zu prüfen, ob eine Übernahme der Betreiberfunktion für das Taubertsbergbad wirtschaftlich, technisch und personell möglich ist. Daraufhin wurden Teilprojektgruppen (Bauzustand/Technik/Wirtschaftlichkeit) eingesetzt, in denen die jeweiligen Maßnahmen zwischen Mitarbeitern der MSW AG, der Gebäudewirtschaft Mainz (GWM) und der Finanzverwaltung analysiert und abgestimmt werden. Die MSW AG hatte zusätzlich die Firma Con.Pro GmbH, Kommunalberatung, als Berater eingeschaltet.

Der Vorstand der MSW AG wurde in der Sonderaufsichtsratssitzung vom 26.05.2017 ermächtigt, Verhandlungen mit der Stadt Mainz und dem Insolvenzverwalter zur Übernahme des Taubertsbergbades zu führen.

Im Rahmen der Erarbeitung eines tragfähigen Zukunftskonzeptes für das Taubertsbergbad, soll der Badbetrieb durch den Stadtwerke-Konzern fortgeführt werden. Die Voraussetzungen hierzu wurden bereits durch Entscheidungen des Stadtrates (Drucksache Nr. 0846/2017) und des Aufsichtsrats der Mainzer Stadtwerke AG (MSW AG) geschaffen: der Aufsichtsrat der MSW AG hatte am 29.06.2017 der Gründung der Mainzer Bad GmbH (100 %-ige Tochtergesellschaft der MSW AG) und einer Erweiterung des Unternehmensgegenstandes der Mainzer Stadtwerke AG (Badbetrieb) sowie der damit verbundenen Satzungsänderung bei der MSW AG zugestimmt. Der Stadtrat hatte am 28.06.2017 ebenfalls der Satzungsänderung der MSW AG zugestimmt (Drucksache Nr. 0846/2017).

Die bisherigen Überlegungen gehen davon aus, den Badbetrieb und das Eigentum an der Immobilie in der Stadtwerke-Unternehmensgruppe voneinander zu trennen. Das Personal der insolventen Betreibergesellschaft Taubertsbergbad Mainz Betriebsgesellschaft mbH & Co.KG soll im Rahmen eines Betriebsübergangs gem. § 613 a BGB zum 31.12.2017 vollständig auf die Mainzer Bad GmbH übertragen werden und diese zukünftig als Betreibergesellschaft fungieren.

Im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung bei der MSW AG (bei der die Stadt Mainz zusätzliche neue Aktien von der MSW AG erhält) sollen die bebauten Grundstücke des Taubertsbergbades Eigentumsrechtlich von der Stadt Mainz auf die MSW AG übertragen und das Bad auf der Grundlage eines Pachtvertrags von der MSW AG an die Mainzer Bad GmbH verpachtet werden. Gegenwärtig ist eine Werthaltigkeitsbescheinigung nach § 183, Abs. 3 AktG für das Taubertsbergbad von der MSW AG beauftragt.

Die Behandlung der Defizite soll in der Weise erfolgen, dass die Stadt Mainz die Verluste aus dem öffentlichen Badbetrieb (Sport- und Freibad) der Mainzer Bad GmbH ohne einen ergänzenden Betrauungsakt ausgleichen kann. Diese Schlussfolgerung ergibt sich aus dem aktuellen Stand

der beauftragten EU-beihilfenrechtlichen Stellungnahme der KPMG Rechtsanwaltsgesellschaft, die lediglich von einer regionalen Ausrichtung des Taubertsbergbades ausgeht. Die gegenwärtigen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen gehen davon aus, dass sich der Freizeitbadbereich mit einem positiven und im schlechtesten Fall, mindestens ausgeglichenen, Ergebnis bewirtschaften lassen kann, so dass von keiner nachhaltigen wirtschaftlichen Belastung für den Stadtwerke-Konzern ausgegangen wird. Es wird angestrebt, den bisherigen jährlichen, städtischen Zuschuss für den Badbetrieb in derselben Höhe aufrechtzuerhalten wie bisher. Ob dies gelingt, wird vor allem von der Höhe der Sanierungskosten abhängen, sowie von der steuerlichen Handhabung der jährlichen Defizitausgleiche. Die umsatzsteuerliche Behandlung der Defizitausgleiche wird zurzeit noch überprüft.

Parallel zur Zukunftsmodellentwicklung wurde von der GWM und externen Fachbüros der Sanierungs- und Instandhaltungsstau ermittelt und ein Maßnahmenkatalog erstellt, an dessen Umsetzung bereits mit Hochdruck gearbeitet wird. Dies, und insbesondere die Umsetzung der Maßnahmen, ist erst durch den Eintritt des Insolvenzfalles möglich geworden. Vorher konnte die Stadt Mainz aufgrund der vertraglichen Situation ihre Eigentümerinteressen nur unzureichend durchsetzen. Dies hatte zur Folge, dass der Umfang des Sanierungsstaus erst jetzt umfassend ermittelt und mit der Schadensbehebung begonnen werden konnte.

Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat ergeben, dass die Sanierung im Bestand deutlich wirtschaftlicher im Vergleich zu einem Neubau wäre. Aufgrund der Kostensteigerungen seit 2002/2004 würde ein Neubau in gleicher Größenordnung nicht unter 40 Mio. Euro realisiert werden können.

Seit der Insolvenz wurden von der GWM und dem Insolvenzverwalter in gegenseitigem Einvernehmen bisher Maßnahmen in Höhe von ca. 3,5 Mio. Euro beauftragt, wobei Maßnahmen über ca. 1,6 Mio. Euro bereits durchgeführt wurden. Bürgermeister Günter Beck informierte hierüber bereits im Werkausschuss der GWM am 08.06.2017. Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen sind beauftragt und zum Teil auch schon durchgeführt worden:

A. Allgemein:

- Prüfung der notwendigen Maßnahmen im Bereich des Brandschutzes und der Gefahrenabwehr
- Erneuerung des Kassensystems
- Softwareabgleich in der Verwaltung
- Erneuerung der RWA Installation
- Erneuerung der gerissenen Brandschutzverglasung
- Wartung des Blitzschutzes, RWA, Brandschutztüren, Wandhydranten, etc.
- Reinigungsroboter für Becken

B. Erlebnisbad:

- Beheben von Fliesenschäden
- Sanierung des Umkleide- und Sanitärbereichs
- Beheben der Feuchteschäden
- Beseitigung der Unfallgefahren
- Betonuntersuchung des Beckens

C. Sportbad:

- Erneuerung der Fliesen im Lehrschwimmbekken
- Betonuntersuchung der Becken
- Austausch der Beleuchtung in LED
- Beseitigung der Unfallgefahren
- Erneuerung der Umkleidespinde und Wertschließfächer

D. Saunabereich:

- Sanierung der 90 Grad Sauna
- Sanierung des Dampfbades
- Sanierung und Erweiterung der Sanitär- und Duschräume
- Erneuerung der notwendigen Türen
- Erneuerung der Außensaunen
- Erneuerung des Thekenbereiches
- Erneuerung der Fußbecken
- Beheben der brandschutztechnischen Mängel

E. Gastronomiebereich Therme:

- Erneuerung der Küche im Erlebnisbad und Saunabereich
- Demontage des Rolltores und Erneuerung
- Erneuerung der Brandschutztüren

F. Technik:

- Austausch der defekten Notstrombatterien
- Austausch der Elektrolyseanlage
- Erneuerung Chlordosierung

G. Freibad:

- Erneuerung des Kinderspielplatzes
- Rasenpflegemaßnahmen
- Pflegemaßnahmen des Baumbestandes
- Errichtung eines Sonnensegels am Kinderplanschbecken
- Erweiterung der Spindanlage
- Neue Abdeckplane mit Aufrollvorrichtung am Schwimmerbecken
- Entfernen des baufälligen Verkaufshauses

Ursprünglich wurde eine Nutzungsunterbrechung für notwendige Analyse- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Erlebnisbades und der Sauna von 8 – 12 Wochen veranschlagt. Mit Beginn der Freibadsaison wurde daher am 01.05.2017 das Erlebnisbad und zum 06.06.2017 der Saunabereich geschlossen. Die ersten tiefergehenden Bodenöffnungen und Bohrungen ergaben, dass die Durchnässung, insbesondere des Bodens, ein weitaus größeres Ausmaß als zunächst angenommen, hatte. So musste beispielsweise der komplette Saunabodenbereich zurückgebaut werden. Dies führte zu verlängerten Schließzeiten. Aktuell wird intensiv am Wiederaufbau des Saunabereiches gearbeitet, sodass dieser zum 01.12.2017 wieder geöffnet werden kann.

Neben den oben angeführten Sanierungsmaßnahmen, welche bereits beauftragt und zum Teil auch bereits umgesetzt wurden, wurden noch folgende Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen ermittelt:

- Komplettsanierung des Daches mit Dämmung, Dampfsperre, Sparren, Lichtkuppeln und Anschlüssen und ggf. auch der Deckenverkleidung
- Neuer Bodenaufbau als Feuchtraumaufbau inkl. Fliesen und Rohbaufugen
- Erneuerung der Becken inkl. Untergrund und Fliesen
- Sanierung der Innen- und Außenwände
- Austausch der Glaswand im Inneren des Eingangsbereichs
- Betonsanierung der Beckenunterseite und –wänden und Fugenverpressung an den Rändern im Sportbad
- Sanierung der äußeren Glaswand und Ertüchtigung der Glasbrüstungen
- Ergänzende Brandschutzmaßnahmen im Gebäude
- Anlagentechnik, inkl. Einbau Lüftungsanlage und der Filteranlagen, Pumpen, Steuerungstechnik, Brandmeldeanlage
- Attraktivierungsmaßnahmen

Da hierüber jedoch noch kein abschließender Untersuchungsbericht vorliegt, konnte die GWM bisher lediglich die Kostenschätzungen dem Grunde nach verplausibilisieren. Aktuell wird für diese Maßnahmen eine vorläufige Nettokostenschätzung von 12-18 Mio. Euro angenommen. Sobald ein abschließender Untersuchungsbericht hierüber vorliegt, werden die Maßnahmen und Kostenschätzungen von der GWM konkret überprüft.

Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung klärt die Handhabung des Defizitausgleichs und stimmt sich diesbezüglich mit der MSW AG ab.

Parallel werden die Sanierungskosten konkretisiert und zwischen Stadt, GWM und MSW AG abgestimmt.

Zur gesellschaftsrechtlichen Absicherung der Übernahme des Badbetriebs durch die MSW AG soll ein Weisungsbeschluss an den Vorstand gem. § 119 Abs. 2 AktG erfolgen, der durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 29.11.2017 zu beschließen sein wird. Durch den Beschluss des Stadtrates wird die Stadtverwaltung ermächtigt, den Weisungsbeschluss sowohl in der Gesellschafterversammlung der ZBM (am 14.12.2017) als auch in der darauf folgenden Hauptversammlung der MSW AG (nach dem 14.12.2017) umzusetzen. In der Gesellschafterversammlung der ZBM wird die Geschäftsführung der ZBM durch die Stadtverwaltung angewiesen, in der Hauptversammlung der MSW AG einen Beschluss gem. § 119 Abs. 2 AktG zu fassen. In der Hauptversammlung der MSW AG wird die Stadtverwaltung denselben Beschluss in Bezug auf die städtischen Stimmrechte ausüben.

Die Verwaltung wird zur Stadtratssitzung am 29.11.2017 ein tragfähiges Zukunftsmodell dem Stadtrat zur Entscheidung vorlegen.