

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1454/2017
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 18.10.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 07.11.2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	21.11.2017	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	23.11.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	29.11.2017	Ö

Betreff:

Taubertsbergbad Mainz
hier: Zukunftskonzept

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, den 2. November 2017
Stadtverwaltung

gez.

Günter Beck
Bürgermeister

Mainz, den 3. November 2017
Stadtverwaltung

gez.

Christopher Sitte
Beigeordneter

Mainz, den November 2017
Stadtverwaltung

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen und der Wirtschaftsausschuss empfehlen, der Stadtrat:

1. beschließt die Sachkapitaleinlage der Grundstücke des Taubertsbergbades (Gemarkung Mainz, Flur 16, Flurstücksnummern 47/32, 47/35 und 47/ 38) mit einem Einbringungswert i.H.v. 5,4 Mio. EUR in das Vermögen der Mainzer Stadtwerke AG (MSW);
2. stimmt der Erhöhung des Grundkapitals der Mainzer Stadtwerke AG von 180 Mio. EUR um 5 Mio. EUR auf 185 Mio. EUR durch Ausgabe von 19 neuen nennwertlosen Stückaktien für die Stadt Mainz und die Einstellung von 0,4 Mio. EUR in die Kapitalrücklage der MSW als Gegenwert für die Sachkapitaleinlage zu;
3. beschließt die Zahlung eines pauschalen jährlichen städtischen Zuschusses i.H.v. 1,3 Mio.

EUR zzgl. USt in den ersten drei Wirtschaftsjahren (2018-2020) an die Mainzer Stadtbad GmbH und für die anschließenden Wirtschaftsjahre einen jährlichen Verlustausgleich in Höhe der jährlichen Defizite aus dem öffentlichen Badbetrieb (Hallen- und Freibad, sog. DAWI-Bereich) zzgl. USt an die Mainzer Stadtbad GmbH;

4. beschließt die Erhöhung des bisherigen Haushaltsansatzes von 1,07 Mio. EUR incl. USt auf 1,547 Mio. EUR incl. USt für die Jahre 2018-2020 und die Einstellung dieses Betrages in den Nachtragshaushalt 2018 und in den Doppelhaushalt 2019-2020 der Stadt Mainz;
5. beschließt die überplanmäßige Mittelbereitstellung i.H.v. 2,5 Mio. EUR im Teilhaushalt des Amtes 80 (Entgelte für Gebäudedienstleistungen) in 2017 aufgrund höherer Aufwendungen der GWM im Rahmen der Sanierung des Bades;
6. ermächtigt den Oberbürgermeister als Vertreter der Stadt Mainz in der Gesellschafterversammlung der Zentrale Beteiligungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH (ZBM), die Geschäftsführung der ZBM anzuweisen, in der Hauptversammlung der MSW einen Beschluss gem. § 119 Abs. 2 AktG in Bezug auf die Übernahme des Bades und der Übernahme des Badbetriebes und die notwendigen zu schließenden Vereinbarungen zu fassen;
7. ermächtigt den Oberbürgermeister als Vertreter der Stadt Mainz, in der Hauptversammlung der MSW in Bezug auf die städtischen Stimmrechte, einen Beschluss gem. § 119 Abs. 2 AktG in Bezug auf die Übernahme des Bades und der Übernahme des Badbetriebes und die notwendigen zu schließenden Vereinbarungen zu fassen.

1. Sachverhalt

Die Taubertsbergbad Mainz Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG (nachfolgend: TBBMB) hat am 08.09.2016 Insolvenz angemeldet. Am 01.11.2016 wurde über das Vermögen der TBBMB das Insolvenzverfahren eröffnet. Die TBBMB betrieb das im Eigentum der Stadt Mainz stehende Taubertsbergbad im Rahmen eines Pacht- und Betreibervertrages. Nach der Insolvenz der TBBMB hat der Stadtrat am 29.03.2017 in einem Grundsatzbeschluss die Fortführung des Taubertsbergbades (Drucksache Nr. 0270/2017) beschlossen.

Seit der Insolvenz der TBBMB haben der Stadtrat und der Aufsichtsrat der Mainzer Stadtwerke AG (nachfolgend: MSW) in verschiedenen Beschlüssen die Grundsteine für die Übernahme des Badbetriebs durch die MSW-Unternehmensgruppe gelegt. Hervorzuheben sind dabei der Beschluss des Stadtrates vom 28.06.2017 (Drucksache Nr. 0846/2017), den Unternehmensgegenstand der MSW um das Tätigkeitsgebiet „Bäderbetrieb“ zu erweitern und der Beschluss des Aufsichtsrates der MSW vom 29.06.2017 eine Badbetreibergesellschaft (Mainzer Bad GmbH) als 100%ige Tochtergesellschaft der MSW zu gründen, welche inzwischen unter Mainzer Stadtbad GmbH (nachfolgend: MSB) firmiert. Zur Fortführung des Betriebs des Taubertsbergbades soll die MSB das Personal der insolventen TBBMB im Rahmen eines Betriebsübergangs gem. § 613 a BGB zum 31.12.2017 vollständig übernehmen und ab dem 01.01.2018 als zukünftige Badbetreiberin fungieren.

Das Zukunftsmodell zur Fortführung des Taubertsbergbades sieht entsprechend den Ausführungen des Sachstandberichts für die Stadtratssitzung vom 27.09.2017 (Drucksache Nr. 1096/2017/1) vor, das Eigentum und den Betrieb des Bades innerhalb der MSW-Unternehmensgruppe voneinander zu trennen. Dazu sollen die bebauten Grundstücke des Taubertsbergbades eigentumsrechtlich von der Stadt Mainz auf die MSW übertragen und das Bad auf der Grundlage eines Pachtvertrages von der MSW an die MSB verpachtet werden.

zu Beschlussvorschlag Nr. 1

Zur Sicherstellung des Weiterbetriebes der öffentlichen Einrichtung des Taubertsbergbades ist die Entnahme des Grundstücks aus dem allgemeinen Grundvermögen der Stadt Mainz und die Sacheinlage mit einem Einbringungswert i.H.v. 5,4 Mio. EUR in das Vermögen der MSW zum 01.01.2018 beabsichtigt. Zwecks Übertragung des Eigentums am Taubertsbergbad soll zwischen der Stadt Mainz und der MSW ein notarieller Einbringungsvertrag geschlossen werden. Die Nebenkosten der Grundstücksübertragung (Grunderwerbsteuer, Notarkosten etc.) werden von der MSW getragen.

Das Taubertsbergbadgrundstück besteht aus den Flurstücken:

Gemarkung Mainz, Flur 16, Flurstücksnummern 47/32, 47/35 und 47/ 38

Fläche zusammen: 35.312 qm

Nutzung: Gebäude- und Freifläche, Erholung, Bad

Zur Sicherung eines bedingten Rückforderungsanspruchs bei Nichterfüllung eines dauerhaften Bade- und Sportbetriebs auf dem Taubertsbergbadareal durch die MSW und Nichteinhaltung eines Veräußerungsverbots soll die Eintragung einer bedingten Vormerkung ins Grundbuch bewilligt und eingetragen werden, die zum handelsrechtlichen Restbuchwert des bebauten Grundstücks bei Bedingungseintritt ausgeübt würde. Die Vormerkung sichert den bedingten Anspruch der Stadt Mainz auf Rückerwerb des Eigentums schuldrechtlich und dinglich.

Die Vormerkung soll im Grundbuch die ausschließlich erste Rangstelle erhalten und zugleich mit der Eigentumsumschreibung auf die MSW eingetragen werden.

a) Wertermittlung Grund und Boden

Im Flächennutzungsplan ist das Taubertsbergbadgelände als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Frei- und Hallenbad sowie Wasserfläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Für die Ermittlung des Einbringungswertes des 35.312 qm großen Areals wurden die aktuellen Bodenrichtwerte herangezogen. Das Gelände liegt zum größten Teil (30.087 qm) in der Richtwertzone 1049, die für die Nutzungsart „Mischgebiet“ einen Wert von 800 EUR/qm ausweist. Ein kleinerer Teil des Geländes im Nordwesten (5.225 qm) liegt in der Richtwertzone 1022, die mit 555 EUR/qm bewertet ist. Der flächenproportionale Mittelwert liegt bei 763 EUR/qm und kann als aktueller Bewertungsmaßstab für das Taubertsbergbadgrundstück herangezogen werden.

Die vorhandene Nutzungsart, die durch eine grundbuchliche Sicherung auch zukünftig beibehalten werden soll, qualifiziert das Gelände als Gemeinbedarfsfläche, d.h. eine der Allgemeinheit dienende öffentliche Fläche. Der Gutachterausschuss hat in einer Grundsatzentscheidung im Jahre 1996 den Wert für bestehende (historisch gewachsene) Gemeinbedarfsflächen, die auch weiterhin als solche genutzt werden, mit 25% des umliegenden Bodenrichtwertes festgelegt. Diese Praxis ist seit Jahren auf dem Mainzer Grundstücksmarkt etabliert und mittlerweile auch durch die BGH-Rechtsprechung bestätigt. Bei gleichartigem Vorgehen ergab sich ein angepasster Wert für das Taubertsbergbadgrundstück i.H.v. 191 EUR/qm ($=25\% * 763 \text{ EUR/qm}$).

In einer wertenden Gesamtbetrachtung wird angesichts der engen und ausschließlichen Nutzungsbindung, insbesondere der nur saisonbedingten nutzbaren Grundstücksfreiflächen und einer in der Fachwelt als üblich geltenden Marktschwankung, ein weiterer Abschlag von insgesamt 20% vorgenommen.

Die Übertragung des Grundstücks als Gemeinbedarfsfläche unter Maßgabe der grundbuchlichen Sicherung erfolgt gem. § 79 Abs. 2 GemO Rheinland-Pfalz zum gemittelten und flächenproportionalen Verkehrswert von 152 EUR/qm ($=191 \text{ EUR/qm} * 80\%$). Für das gesamte Grundstück ergab sich somit ein Verkehrswert von rund 5,4 Mio. EUR ($=152 \text{ EUR/qm} * 35.312 \text{ qm}$).

b) Wertermittlung Gebäude

Die Ermittlung des Zeitwerts der Gebäudesubstanz des Taubertsbergbades im Wege der Sachwertermittlung hat auf der Grundlage von Anschaffungs- und Herstellungskosten im Jahr 2004 in Höhe von rund 18,5 Mio. EUR zu erfolgen.

Ausgehend von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren für Hallenbäder liegt eine Alterswertminderung von rund 30% vor, mithin ein Zeitwert für ein ordnungsgemäß unterhaltenes, zwölfjähriges Gebäude von rund 12,5 Mio. EUR. Ein Sanierungsfall, wie vorliegend, wird davon nicht erfasst.

Bereits aktuell wurden Sanierungsmaßnahmen i.H.v. ca. 3,8 Mio. EUR beauftragt. Für die weiteren Maßnahmen werden Nettokosten von 12,5 – 18 Mio. EUR seitens der GWM geschätzt. In der Summe werden rund 20 Mio. EUR angenommen.

Der Zeitwert des Gebäudes des Taubertsbergbades reduziert sich damit auf 0 EUR.

Die Einbringung des Taubertsbergbades in das Vermögen der MSW erfolgt mithin zum aktuellen Verkehrswert für das Grundstück i.H.v. 5,4 Mio. EUR.

zu Beschlussvorschlag Nr. 2

Als Gegenleistung für die Übertragung des städtischen Grundstücks soll das Grundkapital der MSW von 180 Mio. EUR um 5 Mio. EUR auf 185 Mio. EUR durch Ausgabe von 19 neuen nennwertlosen Stückaktien für die Stadt Mainz erhöht werden. Weil das Grundkapital um einen vollen Millionen-EUR-Betrag erhöht werden soll, soll der Differenzbetrag i.H.v. 0,4 Mio. EUR in die Kapitalrücklage der MSW eingestellt werden.

Durch die Ausgabe von 19 neuen Stückaktien wird die gesamte Aktienzahl der MSW von 1.246 auf 1.265 erhöht. Die Stadt Mainz wird künftig 79 Aktien anstatt ihrer bisherigen 60 Aktien halten und die städtische Beteiligungsquote an der MSW wird sich von 4,8% auf 6,2% erhöhen. Entsprechend wird sich die Beteiligungsquote der Zentrale Beteiligungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH (nachfolgend: ZBM) an der MSW bei 1.110 gehaltenen Stückaktien von 89,1% auf 87,8% reduzieren. Die MSW käme mit ihren 76 eigenen Stückaktien auf eine Beteiligungsquote von 6,0 % (bisher: 6,1%).

Die Grundkapitalerhöhung bei der MSW auf 185 Mio. EUR hat eine Satzungsänderung bei der MSW in § 4 (Grundkapital) zur Folge, die im Zuge der vom Stadtrat am 28.06.2017 (Drucksache Nr. 0846/2017) bereits beschlossenen Erweiterung des Gesellschaftsgegenstandes der MSW um die Tätigkeitsgebiete „Bäderbetrieb“ und „Baulandentwicklung“ zeitnah (gemeinsam mit dem Einbringungsvertrag) notariell beurkundet werden soll.

zu Beschlussvorschlag Nr. 3

Nach der Einbringung des Taubertsbergbadgrundstücks in das Vermögen der MSW wird diese Kredite zur Finanzierung der Badsanierung i.H.v. 12,5 – 18 Mio. € aufnehmen. Das Bad soll an die MSB zu einem angemessenen Pachtzins verpachtet werden, der mindestens den Kapitaldienst für die Kredite (Zins- und Tilgungsanteile) enthalten soll.

In den ersten drei Wirtschaftsjahren (2018 – 2020) soll ein pauschaler Defizitausgleich der Stadt Mainz an die MSB i.H.v. 1,3 Mio. EUR zzgl. USt gezahlt werden, da noch nicht abzuschätzen ist, wie sich die Gebäudesanierungsaufwendungen bei der MSW und das Betriebsergebnis bei der MSB (aufgrund noch nicht abgeschlossener Sanierung) darstellen werden.

Sobald sich der Geschäftsbetrieb nach den ersten drei Jahren verstetigt hat, soll die Stadt Mainz das Defizit aus dem öffentlichen Badbetrieb zzgl. USt ausgleichen. Dies macht es erforderlich, dass die MSB ihren Geschäftsbetrieb in 2 Sparten aufteilt: zum einen den öffentlichen Badbetrieb (Hallen- und Freibad, sog. DAWI-Bereich) und zum anderen den Freizeitbadbetrieb (Therme, Sauna, Gastronomie). Aufgrund eines von der MSW beauftragten betriebswirtschaftlichen Gutachtens wird davon ausgegangen, dass sich der Freizeitbadbereich profitabel bewirtschaften lässt; die in diesem Geschäftsbereich erzielten Ergebnisse sollen für spätere Investitionen in die Gebäudesubstanz des Bades verwendet werden und die Stadt Mainz wirtschaftlich entlasten.

Um die jährliche Zuschussgewährung der Stadt Mainz für den DAWI-Bereich an die MSB EU-beihilferechtlich abzusichern, soll ein Betrauungsakt erlassen bzw. ein Betrauungsvertrag zwischen der Stadt Mainz und der Stadtwerke über die zu erbringenden Leistungen der Daseinsvorsorge (Sicherstellung des Schul- und Vereinssports) geschlossen werden.

Die Details der künftigen Zuschussgewährung von der Stadt Mainz an die MSB und die Sicherstellung der Kontroll- und Mitspracherechte der Stadt Mainz - bspw. bezüglich der Erstellung jährlicher Spartenrechnungen (für den öffentlichen Badbereich und den Freizeitbadbereich) der MSB, des laufenden Geschäftsbetriebs und des jährlichen Wirtschaftsplans der MSB - sollen in einem gesonderten Vertrag zwischen der Stadt Mainz und der MSB geregelt werden.

Zur Sicherstellung der Kontroll- und Mitspracherechte der Stadt Mainz in Bezug auf die Gebäudesanierungskosten wird angeregt, dass der Aufsichtsrat der MSW zunächst für die ersten 3 Jahre einen Stadtbad-Ausschuss mit beratender Funktion aus seiner Mitte bildet. Diesem Ausschuss sollten auch der Sportdezernent und bei Bedarf weitere Sachverständige angehören.

zu Beschlussvorschlag Nr. 4

In den Doppelhaushalt 2017-2018 der Stadt Mainz wurden als jährlicher Betriebskostenzuschuss für das Taubertsbergbad insgesamt 1,07 Mio. EUR incl. USt eingestellt. Die Erhöhung des jährlichen städtischen Zuschusses für die Jahre 2018-2020 auf 1,547 Mio. EUR incl. USt macht eine Erhöhung des bisherigen Haushaltsansatzes um 0,477 Mio. EUR für das Jahr 2018 im Nachtragshaushalt 2018 der Stadt Mainz erforderlich. Weiterhin sind jährliche Zuschussbeträge i.H.v. 1,547 Mio. EUR incl. USt in den Doppelhaushalt 2019-2020 der Stadt Mainz einzustellen.

zu Beschlussvorschlag Nr. 5

Die Aufwendungen für die Sanierung in 2017 hat die Gebäudewirtschaft Mainz (GWM) zunächst aus den ihr zur Verfügung gestellten Entgelten für Gebäudedienstleistungen im Rahmen ihres Wirtschaftsplanes geleistet. Überplanmäßige Mittel mussten hierfür bislang nicht zur Verfügung gestellt werden. Die beauftragten Sanierungsaufwendungen für das Taubertsbergbad machen es nun aber notwendig, der GWM bis zum Jahresende 2,5 Mio. EUR überplanmäßig bereit zu stellen, um einerseits noch anstehende Aufgaben erfüllen und die Liquidität sicherstellen zu können. Die Mittel sind im Teilhaushalt des Amtes 80 überplanmäßig bereit zu stellen.

zu Beschlussvorschlägen Nr. 6 und Nr. 7

Der Vorstand der MSW hält es für geboten, dass die ZBM als Mehrheitsaktionärin und die Stadt Mainz als Minderheitsaktionärin der MSW die Übernahme des Bades durch die MSW im Rahmen einer Hauptversammlung gemäß § 119 Abs. 2 AktG beschließen, um dem Vorstand die Verantwortung für die Übernahme eines möglicherweise wirtschaftlich nicht zu betreibenden Bades abzunehmen. Konkret soll die Hauptversammlung selbst eine Entscheidung darüber treffen, ob das Eigentum an dem Taubertsbergbad durch die MSW und der Betrieb des Taubertsbergbades durch die MSB übernommen werden sollen. Nach dem Beschluss der Hauptversammlung ist der Vorstand der MSW verpflichtet den Beschluss auszuführen.

Grundsätzlich hat die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft in Fragen der Geschäftsführung keine Zuständigkeit. Sie kann daher im vorliegenden Fall nicht von sich aus einen Beschluss fassen, der verbindliche Wirkung für den Vorstand hätte. Eine Entscheidung in Fragen der Geschäftsführung kann die Hauptversammlung vielmehr nur dann treffen, wenn der Vorstand es verlangt (§ 119 Abs. 2 AktG).

2. Lösung

Den vorgenannten Beschlussvorschlägen wird gefolgt

3. Alternative

Aufgrund der Erfahrungen mit dem bisherigen Badbetreiber wurde ein solches Modell - Betrieb durch einen privaten Dritten - als nicht mehr tragbar bewertet.

Zur aktuellen und dauerhaften Sicherung des Schul- und Vereinsschwimmens und zur unterbrechungslosen Weiterführung der Beschäftigungsverhältnisse im Bad kommt eine andere Alternative nicht in Betracht.

4. Bewertung und Analyse geschlechtsspezifischer Folgen

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Wir verweisen auf die Beschlussvorschläge Nr. 4 und Nr. 5