

Kooperationsvertrag

zwischen

der **Landeshauptstadt Mainz**, Jockel-Fuchs-Platz 1, 55116 Mainz („**Stadt Mainz**“)

und

der **Mainzer Stadtbad GmbH**, Rheinallee 41, 55118 Mainz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRB 47646 („**MSB**“)

Vorbemerkungen

- (A) MSB, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Mainzer Stadtwerke AG („**MSW**“), wird die zum Sauna & Erlebnisbad Taubertsbergbad Mainz (das „**Taubertsbergbad**“) gehörenden beweglichen Wirtschaftsgüter, Vertragsverhältnisse und Mitarbeiter/innen vom Insolvenzverwalter über das Vermögen der Taubertsbergbad Mainz Betriebsgesellschaft GmbH & Co. KG, Mainz, mit Wirkung zum 1. Januar 2018 vertraglich übernehmen.
- (B) MSB beabsichtigt, das Taubertsbergbad im eigenen Namen und für eigene Rechnung zu sanieren, dessen Attraktivität durch Verbesserung und Erweiterung der Baulichkeiten, der Einrichtungen und des Angebots zu steigern (Attraktivierung) und es als leistungsfähiges, zuverlässiges und den öffentlichen Interessen und Bedürfnissen des allgemeinen Publikums und des Schul- und Vereinssports entsprechendes Stadtbad zu betreiben.
- (C) Die Stadt Mainz ist bereit, die Sanierung und Attraktivierung sowie den Betrieb des Taubertsbergbads durch MSB zu bezuschussen; dies soll in Form von Zuschüssen mit preisauflügendem Charakter erfolgen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1

Sanierung- und Attraktivierung des Taubertsbergbads

(1) MSB verpflichtet sich, das Taubertsbergbad

- a) in der Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2020 (die „**Sanierungsphase**“) zu sanieren, insbesondere das Gebäude und die Technik in einen für ein attraktives Stadtbad üblichen Standard und dem Stand der Technik entsprechenden Zustand zu bringen (die „**Sanierung**“), wobei die Sanierung mindestens die in **Anlage 1** im Einzelnen aufgeführten Maßnahmen zu umfassen hat, sowie
- b) zu attraktivieren, d.h. die Baulichkeiten und Einrichtungen des Taubertsbergbads, insbesondere das Sport- und Freibad nebst Eingangsbereich sowie das Erlebnisbad, die Sauna und die Gastronomie, so zu verbessern und zu erweitern, dass die Attraktivität des Taubertsbergbads und dessen Angebot deutlich gesteigert wird (die „**Attraktivierung**“), wobei die Attraktivierung mindestens die in **Anlage 1** im Einzelnen aufgeführten Maßnahmen zu umfassen hat. MSB ist insbesondere berechtigt, das Angebot des Taubertsbergbads im Bereich Wellness zu erweitern.

(2) Durch die Sanierung und Attraktivierung erforderliche zeitweilige Schließungen des Taubertsbergbads für die Nutzung durch das allgemeine Publikum und/oder im Rahmen des Schul- und Vereinssports sind von MSB in eigener Verantwortung so festzulegen, dass dadurch der Betrieb des Sport- und Freibads möglichst wenig beeinträchtigt wird. MSB hat die Stadt Mainz über die Schließungszeiten rechtzeitig im Voraus zu informieren. MSB legt der Stadt Mainz bis zum 30.06.2018 einen vorläufigen Zeit- und Aktivitätenplan für die Sanierung und Attraktivierung zur Abstimmung vor. Durch die Sanierung und Attraktivierung bedingte Schließungszeiten während der Sanierungsphase führen nicht zu einer Verletzung der Betriebspflicht von MSB.

§ 2

Betrieb des Taubertsbergbads

(1) MSB verpflichtet sich, das Taubertsbergbad als Stadtbad, das dem allgemeinen Publikum sowie dem Schul- und Vereinssport zur Nutzung offensteht, zu betreiben (der „**Betrieb**“).

- (2) MSB wird die Stadt Mainz während der Sanierungsphase über die Eintrittspreise und Öffnungszeiten informieren.
- (3) MSB hat die Eintrittspreise für das Sport- und Freibad so festzulegen, dass sie sozialverträglich und für das breite Publikum erschwinglich sind. Die Eintrittspreise hat MSB der Stadt Mainz jährlich, erstmals jedoch für das Jahr 2021, zur Zustimmung vorzulegen. Die Vorlage hat jeweils bis spätestens Oktober des Vorjahres zu erfolgen. Äußert sich die Stadt Mainz nicht innerhalb von zwei Monaten nach Vorlage der Eintrittspreise, gilt ihre Zustimmung als erteilt. Die Zustimmung kann von der Stadt Mainz nur aus überwiegendem berechtigtem öffentlichem Interesse verweigert werden. Bei der Festlegung der Eintrittspreise sind einerseits das Interesse der Stadt Mainz an sozialverträglichen Eintrittspreisen, andererseits das Interesse von MSB an einer möglichst weitgehenden Deckung der Betriebskosten durch die Eintrittspreise zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen. Kostensteigerungen im Personal- und Energiebereich sind, sofern sich diese im üblichen Rahmen halten, bei der jährlichen Festlegung der Eintrittspreise zu berücksichtigen.
- (4) MSB hat die Öffnungszeiten für das Sport- und Freibad unter Berücksichtigung der Nachfragesituation und der Betriebskosten so festzulegen, dass das Sport- und Freibad zeitlich so umfangreich wie möglich für das allgemeine Publikum und den Schul- und Vereinssport zugänglich ist. Die Öffnungszeiten hat MSB der Stadt Mainz jährlich, erstmals jedoch für das Jahr 2021, zur Zustimmung vorzulegen. Die Vorlage hat jeweils bis spätestens Oktober des Vorjahres zu erfolgen. Äußert sich die Stadt Mainz nicht innerhalb von zwei Monaten nach Vorlage der Öffnungszeiten, gilt ihre Zustimmung als erteilt. Die Zustimmung kann von der Stadt Mainz nur aus überwiegendem berechtigtem öffentlichem Interesse verweigert werden. Bei der Festlegung der Öffnungszeiten sind einerseits das Interesse der Stadt an möglichst umfangreichen Öffnungszeiten, andererseits betriebliche Erfordernisse der MSB und ihr Interesse, die durch die Öffnungszeiten bedingten Betriebskosten möglichst gering zu halten, zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen.
- (5) MSB ist ab dem Jahr 2021 berechtigt, pro Geschäftsjahr das Taubertsbergbad ein- oder mehrmals für insgesamt max. 21 Kalendertage für das allgemeine Publikum und/oder den Schul- und Vereinssport zu schließen, um notwendige oder zweckmäßige Reparatur-, Revisions- oder Wartungsarbeiten durchzuführen. Diese Schließzeiten führen nicht zu einer Verletzung der Betriebspflicht der MSB.

- (6) MSB ist berechtigt, die Gastronomie sowohl im Innen- als auch im Außenbereich durch einen Dritten betreiben zu lassen.
- (7) MSB ist berechtigt, zur Entrichtung der Eintritts- oder sonstigen Entgelte für die Benutzung des Taubertsbergbads oder seiner Einrichtungen und Angebote Kassenautomaten aufzustellen und zusätzlich ein bargeldloses Bezahlssystem (z. B. mit Lastschriftverfahren) einzurichten.
- (8) MSB beabsichtigt, die Arbeitsverträge der Mitarbeiter/innen des Taubertsbergbades mit Wirkung ab dem 1. Januar 2021 in einen Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes überzuleiten und die im MSW-Konzern üblichen Betriebsvereinbarungen abzuschließen. Dabei gelten als maximale ECKeingruppierung für die Badaufsicht Entgeltgruppe 3, für Fachangestellte für Bäderbetriebe Entgeltgruppe 6 und für Meister für Bäderbetriebe Entgeltgruppe 9 jeweils in der Endstufe.
- (9) Mitarbeiter/innenbezogene Maßnahmen im Sport- und Freibad, die nicht nur in Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung der MSB erfolgen und die zu einer Erhöhung der jährlichen Personalkosten um mehr als 5 % führen, bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt Mainz, die nur aus überwiegendem berechtigtem öffentlichem Interesse verweigert werden darf. Ausgenommen sind Maßnahmen, deren Kosten im Wirtschaftsplan gemäß § 4 Abs. 7 berücksichtigt sind. Entscheidungen über die Bestellung eines zusätzlichen Geschäftsführers oder Einstellung von Mitarbeitern über die Entgeltgruppe 9 hinaus bedürfen der Zustimmung der Stadt Mainz. Maßnahmen gemäß vorstehendem Absatz 8 bleiben unberührt.
- (10) Die im Rahmen der jährlichen Wirtschaftsplanung von MSB vorgesehene Bahnbelegung im Hallen- und Freibad für das Schul- und Vereinsschwimmen ergibt sich aus der **Anlage 6**.

§ 3

Ausgaben für Sanierung und Attraktivierung

- (1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass für die Sanierung des Taubertsbergbads voraussichtlich ein Betrag in Höhe von insgesamt EUR 16 Mio. (Euro sechzehn Millionen) notwendig ist, wobei davon ein Teilbetrag in Höhe von EUR 12 Mio. (Euro zwölf Millionen) auf die Sanierung der Gebäude und der weitere Teilbetrag in Höhe von EUR 4 Mio. (Euro vier Millionen) auf die Sanierung der Technik entfällt. Die weitere Aufteilung des Ausgabenbetrages ergibt sich aus **Anlage 1**. MSB ist berechtigt,

von den Beträgen, die den einzelnen in **Anlage 1** aufgeführten Gewerken von Sanierungsmaßnahmen zugeordnet sind, Teilbeträge in Höhe von bis zu 10% für Sanierungsmaßnahmen anderer Gewerke umzuschichten.

- (2) Ebenso sind sich die Parteien darüber einig, dass für die Attraktivierung des Taubertsbergbads voraussichtlich ein Betrag in Höhe von insgesamt EUR 4,5 Mio. (Euro vier Millionen fünfhunderttausend) notwendig ist, wobei davon ein Teilbetrag in Höhe von EUR 1,3 Mio. (Euro eine Million dreihunderttausend) auf die Attraktivierung des Sport- und Freibads nebst Eingangsbereich und der weitere Teilbetrag in Höhe von EUR 3,2 Mio. (Euro drei Millionen zweihunderttausend) auf die Attraktivierung des Erlebnisbads, der Sauna und der Gastronomie entfällt. Die weitere Aufteilung des Ausgabenbetrages ergibt sich aus **Anlage 1**. MSB ist berechtigt, von den Beträgen, die den einzelnen in **Anlage 1** aufgeführten Gewerken von Attraktivierungsmaßnahmen zugeordnet sind, Teilbeträge in Höhe von bis zu 10% für Attraktivierungsmaßnahmen anderer Gewerke umzuschichten.
- (3) Die Beträge in Abs. 1 und 2 sind Nettobeträge (ohne Umsatzsteuer).
- (4) Die Beträge gemäß Abs. 1 und 2 werden von der MSB im Namen und auf Rechnung der MSW verwaltet.
- (5) Sofern die Stadt Mainz bzw. deren Eigenbetrieb GWM bereits vor Abschluss dieses Vertrages mit Dritten Verträge über die Erbringung von Sanierungs- und/oder Attraktivierungsleistungen abgeschlossen hat, die im Einzelnen in **Anlage 4** genannt sind, werden sich MSB und die Stadt Mainz bzw. der Eigenbetrieb GWM bemühen, diese Verträge auf MSW zu übertragen. Die Stadt Mainz bzw. deren Eigenbetrieb GWM gehen davon aus, dass die offenen Zahlungsverpflichtungen aus diesen Verträgen bei EUR 1,0 Mio. liegen. Die Stadt Mainz bzw. deren Eigenbetrieb GWM werden die MSB unentgeltlich bei der Umsetzung dieser Maßnahmen in 2018 unterstützen und die dafür notwendigen personellen Ressourcen zur Verfügung stellen.
- (6) Soweit die Stadt Mainz Zahlungen an die Dritten aufgrund der Verträge nach vorstehendem Absatz 5 bis Jahresende 2017 leistet oder bereits geleistet hat, sind diese Beträge nicht zu erstatten; sie werden auch nicht auf die Beträge gemäß § 3 angerechnet. Dies gilt auch für Zahlungen von MSW nach dem 31.12.2017. Die Stadt informiert MSB über die geleisteten Zahlungen und übergibt ihr eine Kopie der erteilten offenen Aufträge.

- (7) Droht der für die Sanierung und Attraktivierung nach Abs. 1 und 2 vorgesehene Betrag überschritten zu werden, hat MSB vor Ausführung der entsprechenden Sanierungs- und Attraktivierungsmaßnahmen die Zustimmung der Stadt Mainz einzuholen.
- (8) Über die Ausgaben für Sanierung und Attraktivierung gemäß den Absätzen 1, 2 und 7 wird seitens der MSB der Stadt Mainz unaufgefordert nach endgültiger Abnahme aller Maßnahmen eine Gesamtabrechnung bezogen auf die Sparten Sport- und Freibad sowie Freizeitbad (Erlebnisbad, Sauna) vorgelegt. Für die Aufteilung der Sanierungskosten gilt der Maßstab des § 4 Abs. 3 sofern nicht später ein verursachungsgerechter Schlüssel vereinbart wird.

§ 4 Zuschuss

- (1) Zur Ermöglichung des Schwimmsports im Taubertsbergbad während der Sanierungsphase, hat die Stadt Mainz MSB einen preisauffüllenden Zuschuss in Höhe von jährlich EUR 1,3 Mio. (Euro eine Million dreihunderttausend), zahlbar in 12 gleichen Monatsraten, zu gewähren. Verlängert sich die Sanierungsphase über den in § 1 Abs. 1 lit. a genannten Zeitraum hinaus aus Gründen, die nicht von MSB zu vertreten sind, ist der preisauffüllende Zuschuss auch für den Verlängerungszeitraum pro rata weiterzuzahlen, maximal jedoch für zwei Jahre.
- (2) Nach der Sanierungsphase hat die Stadt Mainz MSB pro Geschäftsjahr einen preisauffüllenden Zuschuss zu gewähren, der sich aus der Differenz
- a. 100 % des EBITDA der Sparten Sport- und Freibad und
 - b. 50 % des EBITDA der Sparte Erlebnisbad, Sauna und Gastronomie

errechnet.

Ist das EBITDA der Sparte Erlebnisbad, Sauna und Gastronomie negativ, wird hierfür ein Wert von EUR 0 (Euro null) angesetzt. Ist das EBITDA der Sparte Sport- und Freibad positiv, entfällt der Zuschuss.

Eine Beispielrechnung, die bezüglich der EBITDA auf der Spartenrechnung des Beraters ConPro basiert, des preisauffüllenden Zuschusses ist als **Anlage 3** beigelegt.

- (3) Bei der Ermittlung des EBITDA ist der von MSB an MSW gemäß Abs. 5 zu zahlende Pachtzins zu berücksichtigen. Die Pacht für die Sanierung des Gebäudes und der Technik im Keller entfällt – soweit eine spartenbezogene Einzelzuordnung nicht möglich ist – zu 80% auf das Sport- und Freibad, zu 20% auf das Erlebnisbad nebst Sauna; dieser Zuordnungsschlüssel basiert auf den aktuellen Kenntnissen über die technischen Voraussetzungen und Zuordnungsmöglichkeiten und wird bei Bedarf im Einvernehmen mit der Stadt Mainz angepasst.
- (4) Auf den preisauflüllenden Zuschuss nach Absatz 2 ist ein jährlicher Abschlag, zahlbar in 12 gleichen Monatsraten, zu leisten, dessen Höhe sich auf der Grundlage der im Wirtschaftsplan gemäß Abs. 7 für das betreffende Geschäftsjahr enthaltenen Zahlen nach der vorgenannten Formel errechnet. Eine endgültige Abrechnung des preisauflüllenden Zuschusses hat unmittelbar nach Vorlage des geprüften Jahresabschlusses für das betreffende Geschäftsjahr zu erfolgen. Nachzahlungen oder Überzahlungen werden mit den nächsten Abschlagszahlungen verrechnet.
- (5) MSB hat an MSW einen jährlichen Pachtzins in Höhe von 4,5% der während der Sanierungsphase angefallenen Ausgaben für die Sanierung des Gebäudes und der Technik (siehe § 3 Abs. 1) sowie Attraktivierung (siehe § 3 Abs. 2) zu zahlen. Klarstellend wird festgehalten, dass dies auch für die Ausgaben nach § 3 Abs. 6 sowie die Mehrausgaben gilt, denen die Stadt Mainz gemäß § 3 Abs. 7 zugestimmt hat. Der Pachtzins basiert auf einem Zinssatz von 2% per annum und einer Laufzeit von 30 Jahren. Die Parteien werden im Jahre 2026 die dem Pachtzins zugrunde gelegte Annuität im Hinblick auf eine etwaig eingetretene Veränderung des Marktzinsniveaus überprüfen und ggf. für die Jahre ab 2028 anpassen.

Eine Beispielrechnung, die bezüglich der EBITDA auf der Spartenrechnung des Beraters ConPro basiert, des preisauflüllenden Zuschusses ist als **Anlage 3** beigefügt.

- (6) Die Zuschussbeträge in Abs. 1 und 2 sind Nettobeträge (ohne Umsatzsteuer).
- (7) MSB hat für den Betrieb des Taubertsbergbads jeweils ungeprüfte Jahresabschlüsse für die Sparten Sportbad, Freibad, Erlebnisbad, Sauna und Gastronomie aufzustellen und der Stadt Mainz bis spätestens April des Folgejahres vorzulegen. Die Gemeinkosten sind nach dem in **Anlage 2** niedergelegten Schlüssel auf die genannten fünf Sparten aufzuteilen. Beabsichtigt MSB, den Schlüssel hinsichtlich der Aufteilung der Gemeinkosten auf die einzelnen Sparten in einem Geschäftsjahr zu ändern und führt

dies zu einer Verschlechterung des EBITDA der Sparten Sport- und Freibad, hat sie dies zuvor der Stadt Mainz zur Zustimmung vorzulegen. Äußert sich die Stadt Mainz nicht innerhalb von zwei Monaten nach Vorlage der geänderten Aufteilung, gilt ihre Zustimmung als erteilt. Die Zustimmung kann von der Stadt Mainz nur aus überwiegendem berechtigtem Interesse verweigert werden.

- (8) MSB hat, erstmals für das Geschäftsjahr 2021, bis zum 30.09. des Vorjahres der Stadt Mainz für das folgende Geschäftsjahr einen Wirtschaftsplan (bestehend aus einer Vermögens-, Finanz-, Ertrags-, Investitions- und Stellenplanung) für den Betrieb des Taubertsbergbads, aus dem das jeweils geplante EBITDA für die Sparten Sport- und Freibad einerseits sowie Erlebnisbad, Sauna und Gastronomie andererseits ersichtlich sind, hinsichtlich der Sparten Sport- und Freibad zur Genehmigung vorzulegen. Hierbei sind der Stadt Mainz die zugrunde liegenden Prämissen, insbesondere bezüglich der Öffnungs- und Schließungszeiten, Eintrittspreisen sowie der Gemeinkostenschlüsselung zu erläutern. Äußert sich die Stadt Mainz nicht innerhalb von zwei Monaten nach Vorlage des Wirtschaftsplans, gilt ihre Genehmigung als erteilt. Die Genehmigung kann von der Stadt Mainz nur aus überwiegendem berechtigtem öffentlichem Interesse verweigert werden. MSB hat der Stadt Mainz Halbjahresberichte vorzulegen.
- (9) Die Parteien werden alle zwei Jahre, erstmals für das Jahr 2024, überprüfen, ob die Regeln für die Zuschusspflicht der Stadt Mainz gemäß dieses § 4 interessengerecht und praktikabel sind und ggf. den Mechanismus entsprechend nach Treu und Glauben ändern.

§ 5 Vertragsdauer

- (1) Dieser Vertrag tritt am 1. Januar 2018 in Kraft und wird für eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2037 abgeschlossen. Er verlängert sich um jeweils weitere 5 (fünf) Jahre, sofern er nicht zuvor von einer Partei mit einer Frist von 12 Monaten zum Ablauf der betreffenden Laufzeit gekündigt wurde.
- (2) Jede Partei ist berechtigt, diesen Vertrag aus wichtigem Grunde ohne Einhaltung einer Frist außerordentlich zu kündigen. Ein wichtiger Grund, der die Stadt Mainz zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, liegt insbesondere vor, wenn

- a) MSB gegen wesentliche Pflichten aus diesem Vertrag in nicht nur unerheblichem Maße verstoßen hat und diesen Verstoß nicht spätestens 30 (dreißig) Tage, nachdem MSB hierzu schriftlich von der Stadt Mainz aufgefordert wurde, rückgängig gemacht oder die Stadt Mainz schadlos gehalten hat;
 - b) die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen von MSB beantragt wurde.
- (3) Kündigungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 6

Rechtsfolgen der Beendigung des Vertrages

- (1) Wird dieser Vertrag durch die Stadt Mainz ordentlich oder durch MSB aus wichtigem Grunde gekündigt oder wird er zur Vermeidung einer ordentlichen Kündigung der Stadt Mainz oder einer außerordentlichen Kündigung durch MSB einvernehmlich aufgehoben, und wird deshalb eine Einstellung und Abwicklung des Betriebs des Taubertsbergbades erforderlich, hat die Stadt Mainz MSB von allen Kosten, die hierdurch verursacht werden, insbesondere von allen Kosten für eine etwa erforderliche Entlassung der Mitarbeiter/innen, freizustellen.
- (2) MSB verpflichtet sich, die Einstellung und Abwicklung des Betriebs mit größtmöglicher Kosteneffektivität durchzuführen und kostenauslösende Maßnahmen nur im Einverständnis mit der Stadt Mainz vorzunehmen. Weiter verpflichtet MSB sich, die Stadt Mainz über die Vorbereitung und Umsetzung der Einstellung und Abwicklung des Betriebs laufend umfassend zu unterrichten und etwaige Weisungen der Stadt Mainz zu befolgen.

§ 7

Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung des Schriftformerfordernisses bedarf ihrerseits der Schriftform.

(2) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird hierdurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Vertragsklausel verpflichten sich die Parteien, eine gesetzlich wirksame Vertragsklausel, die dem wirtschaftlich gewollten Zweck der unwirksamen Vertragsklausel am nächsten kommt, zu vereinbaren. Dies gilt auch im Falle einer Vertragslücke.

Anlagen

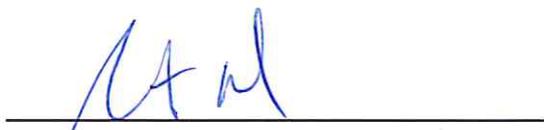
- Anlage 1: Zusammenstellung der Ausgaben für Sanierungs- und Attraktivierungsmaßnahmen
- Anlage 2: Berechnung / Festlegung der Gemeinkosten nach Sparten
- Anlage 3: Beispielberechnung für die Zuschussberechnung
- Anlage 4: Liste der in 2017 auf Rechnung der Stadt beauftragten Maßnahmen, die erst in 2018 fertiggestellt werden
- Anlage 5: Pachtvertrag zwischen MSW und MSB
- Anlage 6: Bahnbelegung im Hallen- und Freibad für das Schul- und Vereinsschwimmen

Mainz, den 22. Dezember 2017

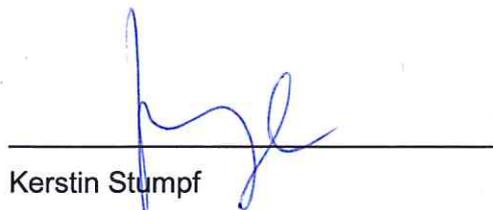
Mainz, den 22. Dezember 2017

Stadt Mainz

Mainzer Stadtbad GmbH



Günter Beck
Bürgermeister



Kerstin Stumpf
Geschäftsführerin