



VORSCHLAG EINER BÜRGER - INFOVERANSTALTUNG ZUR THERMENSANIERUNG - HF STÄDTEBAU & LANDSCHAFTSENTWICKLUNG (MIT TEILWEISER MITWIRKUNG HF FINANZEN UND ENERGIE) 23.02.24

Ziel: Keine reine, übliche Präsentations-Show im Kurhaus oder Rathaus, mit kurzem Zeitrahmen und eingeschränkten Feedback-Möglichkeiten.

Idee: Eine längere Ausstellung mit Auftaktveranstaltung im Foyer der Therme, mit drei Kernelementen:

1. AUSSTELLUNG (KERNELEMENT) – DAUER MÄRZ BIS MAI 2024:

- Im Foyer mit den Architektenplänen, Renderings/Perspektiven und Mood-Board der Materialien wie in der Präsentation gezeigt. Auftakt dazu eine Erläuterung mit Frau Herrmann, idealerweise ergänzt durch eine Vertretung des Arch.-Büros 4a – Architekten (Projektleitender Architekt Andreas Ditschuneit?) Dabei auch Rundgang um die Therme mit weiteren Erklärungen der Maßnahmen.
- Vor oder nach dem Rundgang Beantwortung des Fragenkatalogs als Einstieg in die Diskussion, Informations-Vertiefung.
Vorgesehener Zeitrahmen: Begrüßung und Präsentation des Projektes/Ausstellung ca. 15-20 Minuten (Frau Herrmann/4a-Architekten)
Rundgang um (ev. auch Innen?) die Therme mit Erläuterungen zu dem Konzept ca. 20-30 Minuten
Fragenkatalog, weitere Fragen, Diskussion ca. 50-60 Minuten

2. "FEED-BACK"-BOX/-BRIEFKASTEN:

- Möglichkeit über einen gewissen Zeitraum weitere Fragen, Kommentare, Bemerkungen oder Wünsche einzuwerfen, Auswertung durch die Projektgruppe und/oder dem Handlungsfeld Städtebau & Landschaftsentwicklung

3. INFOSTUNDE (EVENTUAL-ELEMENT):

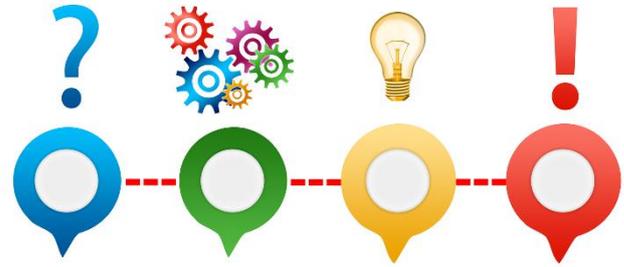
- Einrichtung einer Infostunde in der Ausstellung/Foyer Therme, z.B. an Samstagen über 2-3 Wochen. Dies als Möglichkeit für Bürger, noch einmal Rückfragen zu tätigen. Sprich ein (oder zwei) Mitglieder der Projektgruppe sind eine Stunde samstags in der Therme bei der Ausstellung anwesend und könnten da die Bürger noch einmal informieren, Erläuterungen geben, die Planung erklären.

WEITERE VORGEHENSWEISE...

- Regelmäßige Infos in den Gemeinderatsitzungen?
Öffentliche Baustellenrundgänge (siehe U-Strab Bau Karlsruhe)?

ANHÄNGE: - Fragenkatalog mit kurzer Erläuterung
- Herleitung und Hintergrundinformationen Fragenkatalog

FRAGENKATALOG



Kurze Erläuterungen zu dem Katalog:

Der Katalog umfasst fünf Themenblöcken, wobei der Schwerpunkt auf den Finanzen und dem zukünftigen Geschäftsmodell der sanierten Therme liegt (zu dem Thema dann auch die Herleitung/Hintergrundinformationen).

Diese wurden nicht formuliert um die Stadtwerke GmbH, deren Geschäftsführerin oder sonst jemanden zu hinterfragen oder einer Rechtfertigungserwartung auszusetzen.

Sie ergeben sich vielmehr aus den öffentlich bekannten Informationen und Aussagen, wenn man diese unter dem Gesichtspunkt der Unternehmens- und Projektfinanzierung bei Vorhaben dieser Größenordnung und dieses Zeitrahmens betrachtet.

Die Fragen wurden nicht in dem Sinne formuliert, dass man sich damit für oder gegen das Vorhaben ausspricht. Ob es sich um ein lohnendes und im Hinblick auf sein Chancen- und Risikoverhältnis vielversprechendes Projekt handelt oder nicht, hängt von den Antworten auf die Fragen, der Stadtentwicklungsstrategie, Anbindung an das Tourismuskonzept und der Risikobereitschaft der Stadt/Gemeinderat/Stadtwerke ab.

Die Arbeit und die Diskussionen im zuständigen Gremium, dem Aufsichtsrat, sind nicht öffentlich und sollten dies auch nicht sein oder werden. Wahrscheinlich wird man dort viele dieser Fragen bereits diskutiert haben, weswegen auch der Aufwand, die Antworten für die Informationsveranstaltung zusammen zu stellen, beherrschbar sein könnte.

Erfolgversprechend für die Veranstaltung wäre es eventuell, wenn auf Basis der Fragen eine Präsentation zusammengestellt werden könnte, die dann in der Ausstellung auch später durchlaufen könnte und die einen breiten Überblick über den Stand des Projektes vermitteln würde. Die Fragen können dann dafür als Leitlinie verstanden werden.

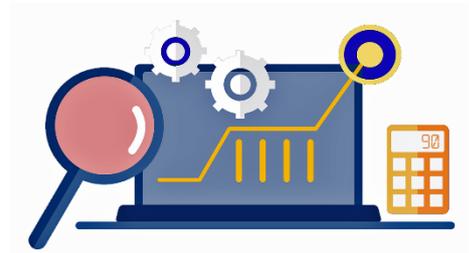
Die Themenblöcke sind:

- 1 - Finanzen/Geschäftsmodell** (noch einmal unterteilt in: Förderung – Invest.-Volumen – Erwartete Ergebnisse bis 2025 – Finanzierung – Erwartete Ergebnisse nach der Bauphase)
- 2 - Energie/Energieeffizienz**
- 3 - Bautechnik/Sanierung**
- 4 - Gestaltung/Architekturkonzept**
- 5 - Tourismus/Werbung**

Basierend vorhandenen Informationen, berücksichtigend dass die Zeit an dem Abend begrenzt sein wird und auch die Zeit von Frau Herrmann bei der Vorbereitung darauf, wurden diese Themenkomplexe gewählt.

Bei diesen wäre es nach unserem Verständnis hilfreich, dass die Bürgerinnen und Bürger der Stadt und auch der Gemeinderat, darüber zusätzliche Informationen und damit die Chance auf ein besseres Verständnis erhalten.

1. FINANZEN/GESCHÄFTSMODELL



FÖRDERUNG

- Ist sichergestellt, dass die Förderzusagen weiterhin (trotz ev. geänderter Rahmenbedingungen) in voller Höhe gelten?
- Gibt es dazu bereits eine Bestätigung der Förderinstitutionen? Falls nicht, wird diese noch eingeholt?
- Falls die volle Höhe nicht zugesichert wurde oder wird, wie können die dadurch fehlenden Mittel ausgeglichen werden?
- Wann wird erwartet, dass die Fördermittel ausgezahlt werden? Bereits mit dem Baufortschritt während der Bauphase oder erst nach Abschluss des Bauvorhabens und der Bereitstellung und Prüfung entsprechender Nachweise, also z.B. im Jahre 2026?
- Gibt es eine Aufschlüsselung des Investitionsvolumen von 14,8 Mio. EUR in die Bereiche, die gefördert werden und jene, welche nicht gefördert werden?
- Ist es geplant, weitere Förderungen oder Zuschüsse zu erzielen, z.B. KfW-Programm Energetisches Sanieren, welches nun wieder aufgelegt wurde?

INVESTITIONSVOLUMEN

- Wird eine weitere Steigerung des Investitionsvolumens nach dem Vorliegen der Baugenehmigung und den Ergebnissen der Ausschreibung(en) erwartet? Falls dem so wäre: In welcher Höhe (prozentual oder in EUR) besteht ein Risiko? Für den Fall, dass nicht: Wie lautet die Begründung für diese Annahme und wird trotzdem eine „Puffersumme“ einkalkuliert, Stichwort Bestandssanierung?
- Gibt es eine Risiko-Analyse im Hinblick darauf, wie sich evtl. Verzögerungen bei der Umsetzung des Bauvorhabens (z.B. bis ins Jahr 2026 hinein) auf die Höhe des Investitionsvolumens auswirken könnten? Falls dem so wäre: Wie lautet das Ergebnis dieser Analyse? Für den Fall, dass nicht: Ist es vorgesehen eine derartige Analyse noch vor Beginn des Bauvorhabens zu erstellen? Falls nicht: Warum wird dies als nicht notwendig erachtet?

ERWARTETE ERGEBNISSE IN DER BAUPHASE BIS 2025

- Wie erklärt sich die Steigerung des erwarteten Verlustes der Therme in der wohl vergleichbaren „Ausschreibungsphase, ggf. Baubeginn“ um 0,216 Mio. EUR (> 20 %), wenn (wahrscheinlich ggü. der Planung von 2021 gestiegene) Betriebs- und Energiekosten wegfallen? Ist dies nur auf erhöhte Personalkosten zurückzuführen? Könnten diese Personalkosten z.B. durch einen Verleih des Personals gemindert werden? Ist dies geplant? Haben die Mitarbeiter dem ggf. bereits zugestimmt? Falls dies nicht für möglich gehalten wird: Gibt es eine Argumentation warum nicht und wie lautet diese?
- Mit welchem Verlust der Therme wird für die Bauphase im Jahr 2025 gerechnet und aus welchen erwarteten Kostenpositionen ergibt sich dieser Verlust? Falls es zu Bauverzögerungen kommen sollte: Gibt es eine Risikoanalyse, welche Auswirkungen auf die Höhe des Verlustes der Therme im Jahre 2026 untersucht? Falls dem so wäre: Wie lauten die Ergebnisse dieser Analyse für 2026? Falls nicht: Ist es vorgesehen eine derartige Analyse vor Beginn des Bauvorhabens zu erstellen? Falls nicht: Warum wird dies als nicht notwendig erachtet?

FINANZIERUNG/VERTRAG

- In welcher Höhe werden die Stadtwerke GmbH das Bauvorhaben zur Revitalisierung der Therme mit (einem oder mehreren) Darlehen finanzieren? Wie teilen sich diese Darlehen in die Vorfinanzierung des laufenden Verlustes der Therme, der Umsatzsteuer für das Bauvorhaben und der zugesagten Fördermittel auf und in welcher Höhe werden Darlehen für die von der Stadtwerke GmbH zu leistenden Investitionen aufgenommen?
- Wird erwartet, dass alle Darlehen zu gleichen Konditionen aufgenommen werden (müssen) oder wird angestrebt wg. der unterschiedlichen Risiken unterschiedliche Konditionen zu verhandeln? Sollen die Darlehen von einem oder von mehreren Kreditinstituten aufgenommen

werden? Wie lautet die Erwartung, welche Sicherheiten von der Stadtwerke GmbH oder der Stadt ggü. den Darlehensgebern zu leisten sein werden?

- Wie lautet die Erwartung, (bis) zu welchem Zeitpunkt die Finanzierung sichergestellt sein sollte – also die Darlehensverträge abgeschlossen sein werden – damit das Bauvorhaben am 4. Mai 2024 mit der Schließung der Therme beginnen kann?
- Wird der Vertrag mit den SW Ettlingen und der EnBW neu gestaltet/verhandelt bzw. gibt es eine Möglichkeit des Ausstieges? Falls nein, beteiligen sich die genannten Unternehmen an der Sanierung?

ERWARTETES ERGEBNIS UND GESCHÄFTSMODELL DER THERME NACH ENDE DER BAUPHASE

- Gibt es dazu eine aktualisierte Planung, welche das höhere Investitionsvolumen, die damit gestiegenen Abschreibungen, die konkretisierte Zinsbelastung (aus Darlehenshöhe und Zinssätzen), die aktualisierte Entwurfsplanung (z.B. Änderung des Ausmaßes der energetischen Sanierung, die nicht erfolgte Sanierung der Innenbecken und die daraus folgenden laufenden Kosten) und auch die sonstigen Entwicklungen (Steigerungen bei Personalkosten, Sachkosten, wirtschaftliche Entwicklung auf Auswirkungen auf die Kunden) berücksichtigt? Falls nicht: (Wann) Ist es vorgesehen eine Aktualisierung zu erarbeiten?
- Gibt es Überlegungen einer neuen Preisstruktur der Eintrittsgelder? Falls ja, wie sieht diese aus und wie wirken diese sich auf zukünftige Ergebnisse aus? Welche Zielgruppe soll mit dem neuen Konzept angesprochen werden? Gibt es zukünftig neue oder weitere "Sondertage" z.B. ein Familientag?

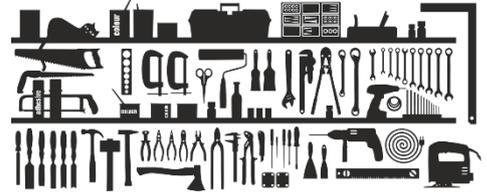
DEN THEMENKOMPLEX ABSCHLIESSEND: Wenn es noch Hinweise oder Informationen geben würde, die für ein besseres Verständnis des Vorhabens erforderlich wären, so wäre es begrüßenswert, wenn diese ebenfalls erläutert werden könnten.

2. ENERGIE/ENERGIEEFFIZIENZ



- Welches ist der Umfang der energetischen Sanierung? Ist diese mit der Bauphysik abgestimmt, dass die bestehende Glasfassade nicht erneuert wird (-> Mindestwärmeschutz, etc.)?
- Warum wird nur ein Teilbereich der Fassaden, der Pfosten-Riegel-Fassade saniert? Wäre es nicht günstiger, die Bauphase jetzt zu nutzen und dann auch von verminderten Betriebskosten zu profitieren? Wurde dies einmal kalkuliert, gegengerechnet mit einem Zusatz-Invest. einer vollständigen Fassadensanierung?
- Gibt es Überlegungen, auf eine erneuerbare Energietechnik umzusteigen (z.B. Flächengeothermie, Leitungsnetz in den Außenanlagen, mit Wärmepumpe)? Und würde diese ein eine kommunale Wärmeplanung mit einbezogen, z.B. Quartierslösung Schweizer Wiese mit angrenzender Bebauung?
- Ist es absehbar, wie lange die derzeitige Heizungs-/Lüftungs-/Sanitär- und Badetechnik, welche nicht ersetzt oder saniert wird, noch ohne größere Probleme laufen wird?
- Ist geplant, dass eine PV-Anlage auf den Dachflächen der Therme installiert wird, im Zuge der Dachsanierung (mittlerweile gibt es kostengünstige Gesamtpakete Gründach-PV)?
- Ist eine Nachhaltigkeits-Zertifizierung angestrebt, z.B. DGNB, LEEDS, ev. in Verbindung mit weiteren Fördergeldern?

3. BAUTECHNIK/SANIERUNG



- Wie werden die Dächer saniert? Gibt es wieder Gründächer?
- Wurde die Dachdecke (Rippendecke?) schon unterseitig untersucht? Erfahrungsgemäß sind hier oftmals Betonsanierungen erforderlich.
- Wann ist mit einem weiteren Sanierungsschritt zu rechnen (in Verbindung Frage Lebensdauer HLSK-Technik)? Ist es schon absehbar, welches dies sein werden, abseits der Innenbeckensanierung?
- Warum ist eine Innenbeckensanierung nun doch nicht notwendig, abgesehen von dem Thema Bestandsleitungen/Technik?
- Was geschieht mit dem ganzen Abbruch-Material?
- Werden vorbereitende Maßnahmen weiterer Sanierungsschritte vorgesehen, z.B. Leerrohrverlegungen, Anschlusspunkte Fassaden, etc.?
- Ist ein Projektsteuerer / Projektleiter / Bauleiter auf der Bauherrenseite geplant? Wenn nicht, warum wird bei einem Projekt dieser Größenordnung dies seitens des Bauherrenschaft nicht angedacht?

4. GESTALTUNGS-/ARCHITEKTURKONZEPT



- Gibt es einen Masterplan mit weiteren Ausbausritten, abseits der Möglichkeit der zwei weiteren Außen-Sauna-Kabinen? Z.B. ein zukünftiger Anbau Richtung Tennisverein für ein 25m-Sportbecken oder ein separates Therapiebecken, Thema Gesundheitsvorsorge?
- Was sind die Alleinstellungsmerkmale für die Thermo bei dem Konzept? Heben diese unsere Thermo gegenüber den Mitbewerbern in der Region hervor?
- Werden die Themen Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft generell bei der Materialwahl berücksichtigt?
- Ist eine Wiederverwertung von Einrichtungsgegenständen geplant, z.B. die Umkleidekabinen
- Werden die neuen Materialien des Sauna-/Wellness-Bereiches auch in dem Bade-/Wasser-Bereich zu finden sein bzw. wird dieser Bereich dahingehend ebenfalls neugestaltet?
- Kann die neue Außenanlagen fortgesetzt und ausgebaut werden? Z.B. mit einem im Unterhalt kostengünstigen Naturbadesee?
- Ist eine Verbindung des neuen Außenbereiches mit der vorhandenen Anlage vorgesehen? Falls ja, wie wird diese funktionieren?

4. TOURISMUS/WERBEMASSNAHMEN



- Gibt es konkrete Überlegungen, wie die sanierte Thermo in ein Tourismuskonzept integriert wird? Falls nein, wird ein solches Konzept erstellt?
- Wie und wann wird mit der sanierten Thermo geworben?
- Gibt Überlegungen, gemeinsame Aktionen, Eintrittskarten, o.ä. mit den anderen "Thermen-Gemeinden" der Regionen zu starten und anzubieten, Stichwort Bäder-/Thermenkreis Calw? Albthermen Herrenalb/Waldbronn? Vorbild Thermentrio Bodensee?
- Wird mit der sanierten Thermo "fachfremd" geworben, um die Bekanntheit zu steigern, z.B. in Architektur-Fachzeitschriften oder Publikationen? In Print- und Online-Medien?

HERLEITUNG UND HINTERGRUNDINFORMATIONEN THEMENBLOCK FINANZEN/GESCHÄFTSMODELL

Grundlage der Fragestellungen sind die Protokolle der Gemeinderatssitzungen seit 2019 und die zugehörigen, öffentlich verfügbaren Anlagen. Nach den Herleitungen der Finanzthemen sind drei Dokumente noch aufgeführt.

Das erste ist eine Liste der Gemeinderatssitzungen, während denen über die Stadtwerke und / oder die Therme beraten wurde, samt Quellen, Thema und Beschlusslage, sowie den Investitionsvolumina und auch den erwarteten Ergebnissen / Zielen, welche mit den Investitionen erzielt wurden und werden sollten.

Das zweite Dokument eine grafische Darstellung der Investitionsvolumina über den Zeitverlauf und das dritte abschließend eine grafische Darstellung des erwarteten Erfolges der Sanierung über den Zeitverlauf.

HERLEITUNG FRAGEN FÖRDERUNG

- In der Pressemitteilung der Stadt vom 3. Juni 2022 findet sich über den Förderinhalt des 1. Bauabschnittes folgende Formulierung:

"In dem ersten Bauabschnitt soll nun die Gebäudehülle saniert werden, dabei stehen Wärmeschutz und Energieeinsparungen im Fokus. Ebenfalls angegangen werden die Undichtigkeiten im Innenbecken. Das Außenbecken soll eine Edelstahlverkleidung erhalten, zudem soll die Wasserlandschaft unter anderem durch Sprudelliegen und einen kleinen Whirlpool attraktiviert werden. Auch der Eingangsbereich wird neugestaltet. Kasse, Theke und Eingangszone werden vergrößert, um die Arbeitsabläufe zu verbessern."

In der Pressemitteilung des Landtags vom 26. April 2023 findet sich über den Förderinhalt des 2. Bauabschnittes folgende Formulierung:

- *„(...) die Sanierung der Innenräume der Therme und der technischen Anlagen an, nachdem in einem ersten Schritt, ebenfalls mit Unterstützung von TIP-Mitteln, bereits die Gebäudehülle, Becken und Außenanlagen erneuert worden seien.“*

In der Präsentation der Entwurfsplanung der 4a Architekten vor dem Gemeinderat am 31. Januar 2024 wurde erläutert, dass die Innenbecken (und damit in der Folge die Undichtigkeiten), die Gebäudehülle (Verglasung) und die technischen Anlagen (mit Hinweis auf sich ändernde oder geänderte DIN-Normen) nicht, bzw. nicht umfassend saniert werden, bzw. diese Sanierung in einem weiteren Schritt in der Zukunft erfolgen müsse.

HERLEITUNG FRAGEN INVESTITIONSVOLUMEN

- Das geplante Investitionsvolumen (vor Förderung) für die Revitalisierung der Therme ist über die konkreter werdenden Konzepte größer geworden.
- Beginnend mit dem Vorstellung des 1. Konzeptes (Dorena) am 4. Sept. 2019 in Höhe von 12,1 Mio. EUR, dem ersten Beschluss über die Sanierung auf jener Basis (Dorena) vom 25. Nov. 2020 in Höhe von 12 Mio. EUR, der Empfehlung für das Konzept von Fritz Partner vom 28. Juni 2021 in Höhe von 13,4 Mio. EUR, der Vorstellung der Vorentwurfsplanung von 4a Architekten vom 28. Juni 2023 in Höhe von 14,4 Mio. EUR und der Entwurfsplanung (4a Architekten) vom 31. Januar 2023 in Höhe von 14,8 Mio. EUR.

Dies ist grob gerechnet eine Kostensteigerung von > 5 % pro Jahr in diesem Zeitraum, welche höher ist, als die Inflation (auf Basis des Verbraucherpreisindex des statistischem Bundesamts

https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html),

welche in diesem Zeitraum ca. 3,9 % pro Jahr betrug.

- Die am 31. Jan. 2024 erläuterte Entwurfsplanung (4a Architekten) soll aussagegemäß die Basis für den Bauantrag sein. Sie basiert demgemäß nicht auf Ergebnissen von Ausschreibungen mit verbindlichen Angebotspreisen und kann dies auch nicht, da die Baugenehmigung noch nicht vorliegt.

HERLEITUNG FRAGEN ERWARTETE ERGEBNISSE IN DER BAUPHASE BIS 2025

- Im Rahmen der Vorstellung der Empfehlung für das Konzept von Fritz Partner vom 28. Juni 2021 wurden für den Projektablauf der Sanierung der Therme jährliche Verluste der Therme in Höhe von 0,984 Mio. EUR in der „Ausschreibungsphase, ggf. Baubeginn“ (damals angenommen für 2022, dies entspräche für das aktuelle Konzept wohl am ehesten dem Jahr 2024) und in Höhe von insgesamt 0,829 + 0,854 = 1,683 Mio. EUR für die sich über mehr als 1 Jahr erstreckende „Bauphase, Wiederöffnung“ (dies entspräche aktuell wohl den Jahren 2025 und 2026) erwartet.

- Im Rahmen der Vorstellung der Vorentwurfsplanung von 4a Architekten vom 28. Juni 2023 wurde ausgeführt, dass es „(...) es keine Betriebsbedingten Kündigungen geben (...)“ wird, mit der Argumentation „(...) Bäderpersonal ist heute so schwer zu kriegen, dass man direkt nach der Entlassung anfangen müsste, neues Personal zu suchen.“
- Weiterhin wurde für das Jahr 2024 mit einem Verlust der Therme in Höhe von 1,2 Mio. EUR gerechnet, da „(...) während der Schließung aber auch die Betriebs- und Energiekosten wegfallen (...)“ würden.

HERLEITUNG FRAGEN FINANZIERUNG/VERTRAG

- Im Verlauf der Diskussion über den Jahresabschluss 2022 der Stadtwerke GmbH am 28. Juni 2023 wurde angemerkt,
"dass der sehr gute Stand des Barvermögens der Stadtwerke auch daher kommt, dass die Stadtwerke den von der Stadt an die Stadtwerke zu zahlenden Abmangel für die Therme - nach Verbrauch für die Tilgung - die Restsumme nicht vollumfänglich wieder in die Therme reinvestieren."

Woraufhin begegnet wurde, dass

"dies im Grunde richtig ist, die Stadtwerke jedoch ab ca. Mai die negativen Zahlen der Therme vorfinanzieren müssten und hierzu Teile der Abschreibung verwendet werden."

Mit dem Monat „Mai“ wird wohl der Mai 2024 gemeint sein, da zu jenem Zeitpunkt der Mai 2023 bereits abgelaufen war.

Ausweislich der Bilanz zum 31.12.2022 belief sich das angesprochene Barvermögen (Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten) auf 2 Mio. EUR. Der im Jahre 2024 aktuelle Stand des Barvermögens ist nicht öffentlich bekannt.
- Da ein Teil dieses Barvermögens zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebes und der Investitionen der Stadtwerke GmbH in deren anderen Sparten (Wasser, Stromnetz + -vertrieb, Messstellenbetrieb, Freibad, Dienstleistung) benötigt werden wird, wird nicht der volle Betrag zur Finanzierung der Verluste der Therme während der Bauphase (siehe Punkt 3.) verfügbar sein, was dazu führen könnte, dass diese Verluste über ein Darlehen (vor-) finanziert werden müssten.
- Der Verlustausgleich durch die Stadt Bad Herrenalb erfolgt jeweils ein Jahr verzögert, nach Fertig- und Feststellung des jeweiligen Jahresabschlusses der Stadtwerke GmbH. Für 2024 also in der zweiten Hälfte des Jahres 2025, 2025 im Jahre 2026 und so fort.

Ein derartiges Darlehen könnte zusätzlich zu dem Investitionsvolumen (siehe Punkt 2.) in Höhe von momentan prognostizierten 14,8 Mio. EUR ohne Umsatzsteuer, bzw. 17,6 Mio. mit Umsatzsteuer erforderlich werden.

Es ist dabei zu bedenken, dass ein Teil der Umsatzsteuer ebenfalls (vor-) finanziert werden muss, da die Abrechnung mit dem Finanzamt jeweils mit 1 - 2 Monaten Verzögerung erfolgt, bzw. erfolgen kann. Sollte also in einem Monat eine große Teilrechnung aus dem Bauvorhaben fällig werden, so kann es bis zu 2 Monate dauern, bis die dabei gezahlte Umsatzsteuer vom Finanzamt zurück an die Stadtwerke GmbH fließt. Dabei kann es um 6-stellige Beträge gehen.

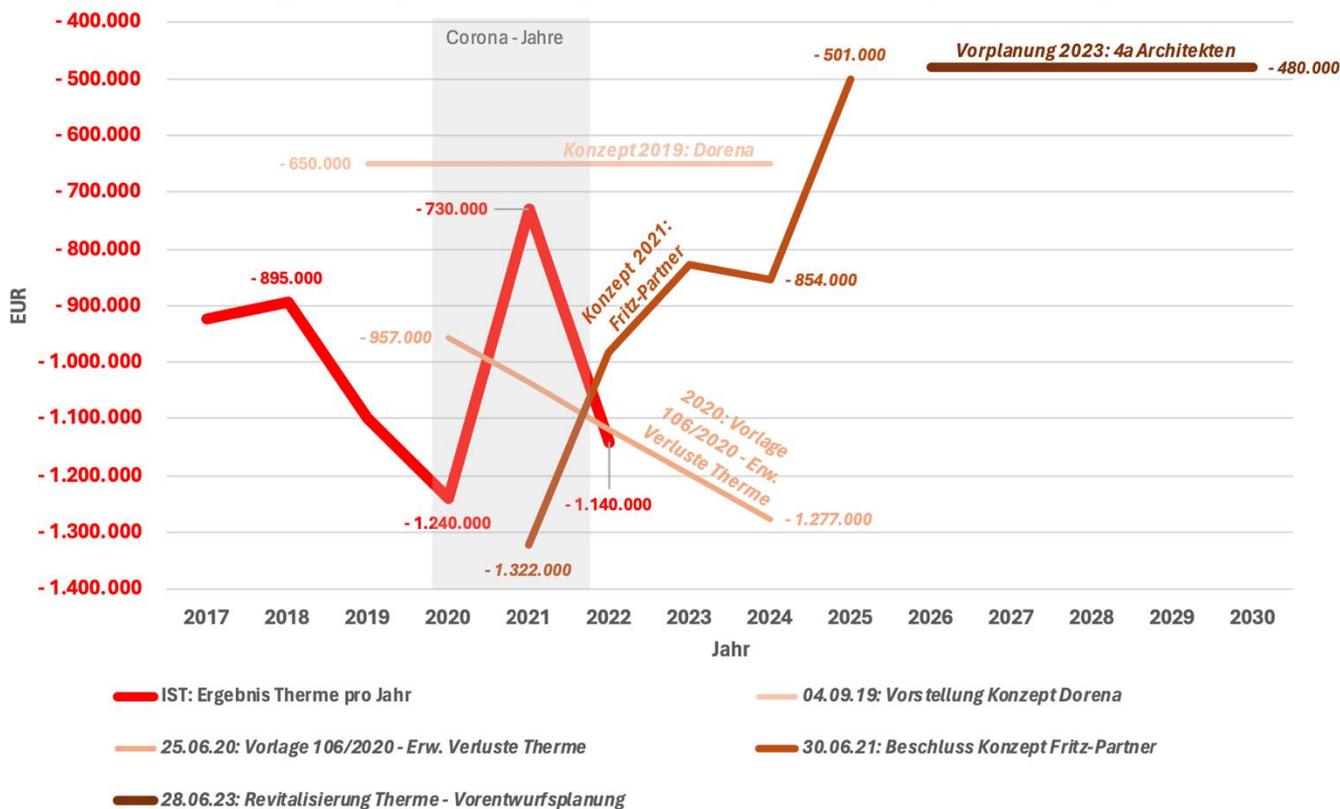
HERLEITUNG FRAGEN ERWARTETES ERGEBNIS UND GESCHÄFTSMODELL DER THERME NACH ENDE DER BAUPHASE

- Im Rahmen der Vorstellung der Empfehlung für das Konzept von Fritz Partner vom 28. Juni 2021 wurde für den „Regelbetrieb“ nach Wiedereröffnung der Therme für das Jahr 2025 ein Verlust der Therme in Höhe von 0,501 Mio. EUR in Aussicht gestellt.
- Im Rahmen der Vorstellung der Vorentwurfsplanung von 4a Architekten vom 28. Juni 2023 wurde *"(...) die Besucher- und Umsatzprognose für die Zeit nach dem Umbau bewusst konservativ auf Basis der bisherigen Umsätze und den Zahlen vergleichbarer Einrichtungen in Nachbarkommunen gemacht (...)"*

wodurch
"sich das operative Ergebnis deutlich wie dargestellt auf ein Minus von 480 TSD Euro verbessern (...)" soll, „(...) wobei hier sogar noch Luft nach oben ist (...)“.

DOKUMENT 2

Erfolg Therme pro Jahr in EUR, IST-Werte und PLAN-Werte je nach Konzept



DOKUMENT 3

Investition in Therme, inkl. erhaltener Förderung, nach Konzept & Jahr

