

s.a.b. aqua balance
Gesundheits- und Badepark Leimen GmbH & Co. KG,
Peter-Disegna-Weg, 69181 Leimen

Friedrichshafen, 6. März 2008

Memorandum

zur Lage des Bades der s.a.b. aqua balance Gesundheits- und Badepark
GmbH & Co. KG Leimen,

- nachstehend: aqua balance genannt

1. Wirtschaftliche Lage des Bades aqua balance am 06. März 2008.

- Die Modernisierung des Frei- und Hallenbades in Leimen wurde am 01. Juni 2007 im Wesentlichen fertiggestellt. Das Baukostenbudget konnte mit ursprünglich 7,9 Mio. € (GU-Auftrag) nicht gehalten werden, es entstanden Mehrkosten in Höhe von 1,2 Mio. €.
- Die Betrachtung der ersten 9 Monate des Betriebes ergeben folgende operativen Erlöse und Kosten (gerundet)
Erlöse : 390.000,- €
Kosten : 1.110.000,- €
Operativer Verlust : 720.000,- €
- Die Zahlungen der Stadt Leimen sind vertragsgemäß forfaitiert und dementsprechend in obiger Rechnung nicht enthalten, ebenso wenig der vom aqua balance zu leistende Erbbauzins und die Abschreibungen sowie Rückstellungen.

2. Darstellung des Eigenbetriebes der Stadt Leimen

- Im Jahr 2000 musste die Stadt Leimen ihr Freibad aufgrund des baulichen Zustandes schließen, das Hallenbad entsprach bei Übernahme nicht mehr den technischen Anforderungen. Aus diesem Grunde hätte die Stadt Leimen wenigstens 10 Mio. € selbst investieren müssen um Frei- und Hallenbad zu modernisieren.
- Die operativen Kosten lagen für beide Bäder (Frei- und Hallenbad) bei etwa 1 Mio. € p.a.
- Wären die Investitionen von 10 Mio. € hinzugekommen, so hätte die Stadt Leimen zusätzlich Kapitalkosten in Höhe von etwa 600.000,- € zu tragen.
- Unter Berücksichtigung einer Verminderung der Energiekosten um etwa 50.000,-€ ergäben sich Gesamtkosten von 1.550.000,- € p.a.



Entspannung



Wohlbefinden



Loslassen



Individuell



Fitness



Genuss



Komfort



Natur

3. Darstellung der Ausgangslage

- Die Stadt Leimen prüfte in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young die Durchführbarkeit und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens aqua balance in Leimen.
Verifiziert wurden folgende Besucher- und Kundenzahlen :

Besucher Bad	215.000
Saunanutzer	50.000
Wellnesskunden	13.500
Kursteilnehmer aqua fitness	14.000
Mitgliedschaften Fitness	450
Besucher Gastronomie	180.000

- Auf diese Berechnung hat aqua balance vertraut und auf dieser Geschäftsgrundlage die Verträge mit der Stadt Leimen abgeschlossen.

4. Die tatsächlichen Besucherzahlen

Besucher Bad	80.000
Saunanutzer	14.000
Wellnesskunden	2.000
Kursteilnehmer aqua fitness	2.000
Mitgliedschaften Fitness	80
Besucher Gastronomie	20.000

Mögliche Gründe:

- 5 Jahre Schließungszeit Freibad hat mehr Abwanderung der Gäste bewirkt als erwartet
- Bevölkerung wurde zu wenig angesprochen
- Die Hinweisschilder/ Wegweisungen wurden erst 3 Monate nach Eröffnung installiert
- Stadtmarketing hat keinen oder zu geringen Beitrag geleistet
- Weggang der Kegelfreunde
- Verschärfung des Wettbewerbs durch andere Bäder in der Umgebung



Entspannung



Wohlbefinden



Loslassen



Individuell



Fitness



Genuss



Komfort



Natur

5. Realistische Beurteilung der Lage

- Bei unverändertem Fortgang des Betriebes kann diese Anlage nicht wirtschaftlich weitergeführt werden. Aus diesem Grund sind zusätzliche Anstrengungen beider Partner notwendig, um die PPP-Vereinbarung dauerhaft zu sichern



Entspannung



Wohlbefinden

6. Handlungsmöglichkeiten zur Optimierung

6.1 Steigerung der Besucherzahlen

von derzeit 80.000 auf 215.000 (wie Plan)
durch folgende Maßnahmen:

- Verstärkung der Marketingaktivitäten durch das Bad aqua balance
- Verstärkter Einsatz des Stadtmarketing mit erhöhtem Budget für aqua balance
- Verbesserung der Wegeführung insbesondere Hinweisung, Werbeschilder Inner- und außerorts
- Vertreter der Stadt zeigen durch Präsenz und öffentliche Äußerungen/Aktionen ihre Verbundenheit mit dem Bad aqua balance



Loslassen



Individuell



Fitness

- Zusammenlegung des Hotelgrundstücks mit dem Badgrundstück und damit Übernahme der Grundpfandrechte mit dem Ergebnis, dass die Hotelergebnisse zur Quersubventionierung der Badverluste dienen können

Die Stadt Leimen stimmt der Zusammenlegung der Grundstücke zu und akzeptiert die Grundpfandrechte in Höhe von 1,6 Mio. € auf dem gesamten Grundstück unter Verzicht auf die ursprünglich vereinbarte Erbpacht für das Hotel.



Genuss



Komfort



Natur

- 6.3 aqua balance investiert zusätzlich 1,3 Mio. € für
- eine höhere Ausnutzung der Angebotsflächen im Eingangsbereich und Fitness und
 - den Ausbau des Kegelbahnbereiches für Eventflächen oder Musik- und Tanzlokal
 - Deckung der Übergangsverluste

Die Stadt Leimen stimmt zur Finanzierung dieser zusätzlichen Investitionen einer weiteren Belastung des Gesamtgrundstückes in Höhe von 1,3 Mio. € zzgl. Nebenkosten zu.

- 6.4 Die zusätzlichen Grundstücke können mit Unterstützung der Stadt zu gewerblich sinnvollen Zwecken, wie z. B. der Erstellung eines weiteren Hotels mit Einzelhandelsflächen ohne Erbpachtkosten gepachtet werden . Die Einzelheiten werden dazu noch festgelegt.

- 6.5 Die Stadt Leimen stimmt grundsätzlich der Verpachtung sämtlicher Nutzflächen zu, soweit nicht der Betrieb von Hallen- und Freibad beeinträchtigt wird.

- 6.6 Die Kosten des Schwimmbadpersonals nach dem Personalgestellungsvertrag im Umfang Stand 31.12.2007 werden künftig ergebnisorientiert übernommen. Das heißt, sie werden aus dem operativen Gewinn des aqua balance geleistet.

Unterschrift

Wolfram Wäscher, Geschäftsführer s.a.b. aqua balance
Gesundheits- u. Badepark GmbH & Co. KG Leimen:



Entspannung



Wohlbefinden



Loslassen



Individuell



Fitness



Genuss



Komfort



Natur