

## **Beratung TOP Therme am 10.12.2020 in der SVV**

**BSVV/0268/20**

Es wird die Beschlussvorlage wie geändert eingebracht:

### **Beschluss**

Die SVV beauftragt und ermächtigt die Bürgermeisterin, mit dem Vertragspartner Havel Therme GmbH einen Nachtrag zum Planungs- und Bauvertrag und dem Betriebs- und Instandhaltungsvertrag vom 21.08.2018 mit folgenden wesentlichen Eckdaten zu beschließen:

#### **1. Planungs- und Bauvertrag**

##### 1.1.

Es besteht Einvernehmen und wird vorsorglich vereinbart, dass die Stadt Werder (Havel) aus dem Planungs- und Bauvertrag für die Baufertigstellung inklusive Erweiterung der Havel Therme und alle damit zusammenhängenden Leistungen keine Zusatzvergütung für Mehrkosten jeglicher Art und jeglichen Grundes über dem vertraglich vereinbarten Globalpauschalfestpreis schuldet. Der Vertragspartner Havel Therme GmbH verzichtet ausdrücklich, endgültig und vollständig auf alle etwaigen Mehrforderungen aus dem Bau- und Planungsvertrag.

Es besteht Einvernehmen darüber, dass die Schlusszahlung für die Baufertigstellung einschließlich der Erweiterung dem Grunde nach entsprechend der vertraglichen Vereinbarung im Planungs- und Bauvertrag und unabhängig davon fällig wird, ob die Therme tatsächlich eröffnen kann.

##### 1.2.

Zur weiteren Unterstützung des Projektpartners bzw. zur Milderung seiner Probleme durch die Corona-bedingt erschwerte Anlaufphase der Therme wird die 2. Rate der Fertigstellungsprämie in Höhe von 619.387,50 € zzgl. MwSt. anteilig wie folgt auf die ersten Betriebsjahre vorgezogen:

2021: 154.846,87 €

2022: 154.846,87 €

2023: 154.846,87 €

2024: 154.846,87 €

Die Auszahlung erfolgt jeweils bis zum 30.03. des Kalenderjahres.

Voraussetzung der Zahlung ist, dass der Betreiber die Einhaltung aller Bedingungen des Betriebs- und Instandhaltungsvertrages nachweist, insbesondere seiner Verpflichtungen zur Instandhaltung bzw. alternativ zur Bildung/Anlage einer entsprechenden Instandhaltungsrücklage.

Es wird ausdrücklich klargestellt, dass die diesbezüglichen Verpflichtungen des Betreibers nicht gemindert oder aufgeschoben sind, gleich wie lange sich die pandemiebedingten Einschränkungen hinziehen.

## **2. Betriebs- und Instandhaltungsvertrag**

### 2.1.

Es besteht Einvernehmen und wird vorsorglich ausdrücklich vereinbart, dass die Havel Therme GmbH mit Übergabe der Havel Therme nach erfolgter Abnahme durch die Stadt Werder (Havel) als Bauherrin ohne Unterbrechung in den Betriebs- und Instandhaltungsvertrag eintritt. Dies ist auch dann der Fall, wenn eine Eröffnung aus pandemischen Gründen nicht möglich ist.

Damit tritt die Havel Therme GmbH umfassend in die Leistungspflichten aus dem Betriebs- und Instandhaltungsvertrag ein. Dies beinhaltet insbesondere auch die Gefahrtragung und Instandhaltungspflicht.

### 2.2

Bei behördlich bzw. staatlich bedingten Betriebseinschränkungen wegen der Covid-19-Pandemie (Nichtöffnung, eingeschränkte Öffnung oder Schließung), die dem Betreiber einen Betrieb nur mit 50% oder weniger erlauben, verzichtet die Stadt Werder (Havel) für die Zeit dieser Beschränkungen in voller Höhe auf die Zahlung der vereinbarten Pacht.

Als Bemessungsgrundlage wird hier die 100 % Kapazität der Havel Therme mit 1.000 Gästen vereinbart.

Der vorgenannte Pächterlass steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Betreiber nachweist, endgültig keine staatlichen Corona-Beihilfen wegen der Betriebsbeschränkungen erlangen zu können, was durch entsprechende rechtskräftige Bescheide nachzuweisen ist. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Pachtforderungen zu stunden.

Soweit anderweitige Corona-Beihilfen zu erzielen sind, diese aber nicht die gesamte Pacht decken, wird die Pacht nach Vorliegen der rechtskräftigen Bescheide hierzu entsprechend anteilig erlassen.

Der Betreiberin obliegt die alleinige Entscheidung darüber, ob eine Öffnung der Havel Therme bei einer möglichen Auslastung bis zu einer Kapazität von 50% wirtschaftlich sinnvoll ist.

### 2.3.

#### **Antragsverpflichtung für staatliche Corona-Beihilfen**

Die Havel Therme GmbH verpflichtet sich, unverzüglich alle möglichen Anträge zur Erlangung staatlicher Corona-Beihilfen aller Art zu stellen und der Stadt die entsprechenden Anträge und Bescheide vorzulegen sowie in Abstimmung mit der Stadt auch alle Rechtsmittel zu ergreifen, die sich in diesem Zusammenhang bieten.

Dabei meint der Begriff „Corona-Beihilfe“ Zuwendungen aller Art wie Ersatzzahlungen und sonstige Hilfeleistungen, die sich im wirtschaftlichen Ergebnis als Zuschuss darstellen. Reine Kredite gelten nicht als anzurechnende Hilfeleistung.

2.4.

#### Entgelte für städtische Sonderleistungen

Die städtischen Zahlungen für die vereinbarten Sonderleistungen wie Senioren- und Familienrabatte, Rabatte für Gästekarteninhaber entfallen für den Zeitraum einer Thermenschließung/Nichtöffnung vollständig. Dies gilt auch für den Zeitraum mit einem Betrieb von weniger/gleich 50 % Auslastung, also stets bei vollständigem Pachterlass.

Bei einer Öffnung im Teilbetrieb mehr als 50% Auslastung werden die Entgelte anteilig gezahlt. Der Anteil richtet sich ausdrücklich nach der zugelassenen Kapazität.

Als Bemessungsgrundlage gilt auch hier die Gastzahl mit maximal 1.000 (100 % Kapazität).

Dies vorstehenden Regelungen gelten nicht für das vereinbarte Entgelt für das Schulschwimmen. Dieses ist in voller Höhe zu bezahlen, wenn das Schulschwimmen trotz pandemischer Einschränkungen vertragsgerecht durchgeführt werden kann.

Der Betreiberin steht es frei, in der Pandemiezeit keine Rabatte für Gästekarteninhaber zu gewähren.

Ändern sich die Verhältnisse im Laufe eines Monats, ist für diesen Monat zeitanteilig abzurechnen.

2.5.

#### Betriebskosten bei pandemisch bedingter Nichtöffnung/Schließung

Die Stadt Werder (Havel) beteiligt sich für die Zeit eines pandemiebedingten Schließung/Nichteröffnung (Schließzwang) der Havel Therme ab operativem Beginn des Betriebs- und Instandhaltungsvertrages an den fortlaufenden Betriebskosten, wenn endgültig keine Corona-Beihilfen im Sinne von Nr. 2.2 und 2.3 erzielbar sind.

Die Beteiligung beträgt pauschal in den Wintermonaten (November bis März) 50.000 €/Monat netto in den Sommermonaten (April bis Oktober) 25.000 €/Monat netto.

Soweit Corona-Beihilfen erzielt werden, sind diese auf die Zahlungen der Stadt anzurechnen. Die Stadt übernimmt dann ausschließlich gegebenenfalls entstehende Differenzbeträge.

Solange nicht abschließend feststeht, ob und in welcher Höhe Corona-Beihilfen gewährt werden, soll die Stadt die Zahlungen für die Energieversorgung der Therme stunden.

Ändern sich die Verhältnisse im Laufe eines Monats, ist für diesen Monat zeitanteilig abzurechnen.



Manuela Saß

Bürgermeisterin

## **Begründung**

Die Stadt erkennt die außerordentlichen Leistungen der Havel Therme GmbH bei Bau und der Baufertigstellung einschließlich Erweiterung der Havel Therme insbesondere unter den erschwerten Corona Bedingungen an und bedankt sich ausdrücklich bei ihrem Vertragspartner für das Engagement.

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses konnte keine der Parteien die derzeitige Pandemielage voraussehen. Die Verträge enthalten dementsprechend keine Regelungen für höhere Gewalt im Bau oder Betrieb oder den Umgang mit verordneten Restriktionen für den Betrieb der Havel Therme.

Die Belastungen, die sich für die Havel Therme GmbH bereits im Bau und auch im Betrieb ergeben haben bzw. ergeben werden, wurden ausführlich im Badausschuss dargestellt.

Vor diesem Hintergrund sind die Vertragsparteien angehalten, über die abgeschlossenen Verträge zu verhandeln und eine für beide Vertragsparteien tragfähige Lösung zur Fortführung der Verträge zu finden.

Vor diesem Hintergrund wurden insbesondere nach der letzten Sitzung des Badausschusses umfangreiche Verhandlungen mit unserem Vertragspartner geführt. Das Ergebnis dokumentiert diese Vorlage.

### Zu 1. Planungs- und Bauvertrag

#### 1.1.

Für die Havel Therme GmbH hat ihr Geschäftsführer Herr Schauer ausdrücklich im Interesse einer weiteren guten Zusammenarbeit und als Entgegenkommen erklärt, bei Bewilligung der in den weiteren Ziffern der Beschlussvorlage dargestellten Förderung durch die Stadt insbesondere bei Erfüllung des Betriebs- und Instandhaltungsvertrages auf alle bislang geltend gemachten bzw. ausgewiesenen Mehrkosten bei der Fertigstellung einschließlich der Coronabedingten Mehrausgaben zu verzichten.

Die Stadt Werder (Havel) leistet also insbesondere keine ergänzenden Zahlungen wegen etwaiger nicht vom Global-Pauschal-Festvertrag abgedeckter erbrachter Mehrleistungen egal welcher Art und welchen Grundes (z.B. Brunnenanlage, zusätzliche Fluchttreppen und dergleichen) und auch keine Zahlungen wegen etwaiger Mehrkosten in Folge der Covid-19-Pandemie. Der Vertragspartner verzichtet ausdrücklich, endgültig und vollständig auf alle etwaigen Mehrforderungen aus dem Bauvertrag.

Im Einvernehmen mit dem Projektpartner soll mit dieser Regelung, die am Charakter des alles abdeckenden Global-Pauschal-Festpreis festhält, die Diskussion zu diesem Punkt beendet werden. Mit diesem Verzicht möchte der Projektpartner unterstreichen, dass er sein Engagement in Werder sehr langfristig sieht und sich auf den erfolgreichen Betrieb der gelungenen Therme freut.

Die hier vorgeschlagene Formulierung klärt nochmal eindeutig die Fälligkeiten für Zahlungen aus dem Planungs- und Bauvertrag ohne hier Änderungen vorzunehmen. Insbesondere wird klargestellt, dass auch ohne Eröffnung der Havel Therme Schlusszahlung und Zahlung der 1. Rate der Fertigstellungsprämie erfolgen.

Sollten sich im Rahmen der Abnahme der Stadt als Bauherrin Mängel oder noch zu erbringende Restleistungen ergeben, ist nach den vertraglich und gesetzlich geltenden Bestimmungen selbstverständlich ein Einbehalt bis zur Beseitigung oder Abarbeitung von der zu zahlenden Schlussrate möglich.

## 1.2.

Zur Sicherung der Leistungsstärke und Liquidität der Havel Therme GmbH wird die 2. Rate der Fertigstellungsprämie wie vorgeschlagen ausgezahlt. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass auch jenseits der zu Ziffer 2 gewährten Erleichterungen die Pandemielage Einschränkungen bei den Einnahmemöglichkeiten für den Projektpartner mit sich bringt und der Projektpartner insgesamt das Signal erhalten soll, dass die Stadt ihn in der schwierigen Phase nicht im Regen stehen lässt. Das vom Projektpartner ursprünglich präferierte Vorziehen der Zahlung auf einen sofortigen Einmalbetrag erfolgt nicht, um die Nachhaltigkeit der Stärkung der Havel Therme GmbH zu sichern, der Projektpartner hat dies akzeptiert.

## Zu 2. Betriebs- und Instandhaltungsvertrag

### 2.1.

Nach Baufertigstellung der Havel Therme soll vereinbarungsgemäß eine Übergabe der Therme an die Betreiberin zum Betrieb erfolgen.

Zur Vermeidung von etwaigen Meinungsverschiedenheiten über den Beginn des Betriebs- und Instandhaltungsvertrag und im Sinne einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit wird hier vorgeschlagen, dass auch ohne mögliche Eröffnung ein fast nahtloser (logische Sekunde dazwischen) Eintritt in den Betriebs- und Instandhaltungsvertrag erfolgt.

### 2.2.

Es ist davon auszugehen, dass die Therme wegen der anhaltenden Pandemie nach Baufertigstellung nicht eröffnen kann und heute nicht zu sagen ist, wann eine Eröffnung möglich sein wird.

Für die Zeitdauer eines Öffnungsverbotes (Nichtöffnung oder Schließung) ist es der Havel Therme GmbH nicht möglich, aus dem Pachtvertrag Einnahmen zu erwirtschaften. Wenn und soweit andere staatliche Ebenen keinen Ersatz leisten, ist es daher ein Gebot der Fairness und auch sonst im Interesse der Stadt, die einen wirtschaftlich stabilen Betreiber haben möchte, dem Betreiber die Pacht zu erlassen.

Bis zur möglichen Eröffnung verzichtet die Stadt daher auf die Pacht in voller Höhe. Vereinbarte Entgeltzahlungen für Leistungen (Rabattgewährung für Familien etc.) durch die Stadt fallen entsprechend auch nicht an.

Sollte eine Öffnung der Therme eingeschränkt nur bis zu 50% Kapazität möglich sein, soll der Vertragspartner entscheiden können, ob eine Öffnung wirtschaftlich sinnvoll ist.

Es wird mit der Beschlussvorlage nunmehr vorgeschlagen, auch dann auf die Pachteinahmen in voller Höhe zu verzichten. Hintergrund für diesen vom bisherigen Vorschlag abweichenden Vorschlag sind die Kosten der „Querfinanzierung“ des Familien- und Kinderbereichs mit Sportbad.

Die kinder- und familienfreundlichen Eintrittspreise im Sport- und Familienbad sind nicht allein aus den Entgelten für die dortigen Eintrittsgelder und den städtischen Entgelten für die Gewährung von Rabatten zu finanzieren. Vielmehr findet hier eine betreiber-interne Querfinanzierung aus dem Thermen- und Saunabereich statt. Die wirtschaftliche Hauptleistung des Betreibers besteht also weniger in der Barzahlung der Pacht, als vielmehr

im zuschussfreien Betrieb des Familien- und Sportbades unter Geltung der vertraglich festgelegten sehr günstigen Eintrittspreise. Verliert der Pächter nun erhebliche Teile seiner Einnahmen, kann ein Pächterlass im lediglich gleichen prozentualen Umfang dies nicht auffangen, weil die Defizitsituation im Sport- und Familienbad dann auch teilweise ohne Ausgleich bleibt.

Solange wegen offener Fragen bzgl. anderweitiger staatlicher Hilfen/Ersatzleistungen nicht feststeht, ob und inwieweit die Pacht demnach zu erlassen ist, soll die Stadt die Pacht stunden, soweit dies nicht schädlich für Ersatz- bzw. Hilfsansprüche gegenüber anderen staatlichen Stellen ist.

### 2.3.

Die Betreiberin ist verpflichtet, vorrangig soweit möglich staatliche Corona-Beihilfen in Anspruch zu nehmen.

### 2.4.

Solange die Havel Therme nicht öffnen kann, sind durch die Stadt auch nicht die vereinbarten Entgelte für Sonderleistungen fällig.

Bei anteiliger Öffnung bis 50 % Kapazität entfallen die Entgelte ebenfalls. Dies ist wie bereits dargestellt mit dem Pachtverzicht verbunden.

Bei über 50 % Betriebsmöglichkeit sind die Entgelte mit entsprechendem Anteil zu zahlen.

Der Betreiberin steht es frei, in der Pandemiezeit keine Rabatte für Gästekarteneinhaber zu gewähren.

Dies kann ausdrücklich nicht für das vereinbarte Entgelt für das Schulschwimmen gelten. Hier müssen auch bei eingeschränktem Betrieb 3 Bahnen im Sportbad in der Zeit von 08:00 bis 13:00 Uhr zur Verfügung stehen. Diese Bahnen stehen in dieser Zeit logischerweise nicht für die Öffentlichkeit bereit, Einnahmen können nicht erzielt werden. Soweit also die drei Bahnen tatsächlich zur Nutzung zur vertragsgemäßen Nutzung Schulschwimmen zur Verfügung stehen und Schulschwimmen normal durchgeführt werden kann, sind die Entgelte in voller Höhe zu bezahlen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass selbst unter den zur Zeit geltenden Bestimmungen der Eindämmungsverordnung die Durchführung von Schulschwimmen als Bestandteil des Sportunterrichtes uneingeschränkt möglich wäre bzw. ist.

### 2.5.

In der Zeit, in der die Therme vollständig geschlossen ist, kann der Betreiber keinerlei Einnahmen erzielen. Trotzdem fallen fortlaufende Betriebskosten an, die dem Betreiber für den Fall der Nichtverfügbarkeit anderer Hilfs- bzw. Ersatzleistungen von der Stadt erstattet werden sollen:

Mit dem Betriebs- und Instandhaltungsvertrag wird der Havel Therme GmbH das alleinige Nutzungsrecht nach Übergabe des Vertragsobjektes eingeräumt. Die Übernahme wird nach der Abnahme des Bauwerkes gemäß dem Planungs- und Bauvertrag durchgeführt werden.

Selbstverständlich ist der Pachtgegenstand dann zu unterhalten, instand zu halten und auch zu modernisieren.

Zum heutigen Zeitpunkt kann niemand sagen, wann eine Betriebsaufnahme möglich ist. Wie bereits mehrfach dargestellt, ist die Pandemie als höhere Gewalt einzustufen und keine der

Vertragsparteien hat auch nur ansatzweise Einflussmöglichkeiten auf die Beendigung des jetzigen Zustandes.

Erst mit der Eröffnung und dem Betrieb der Therme wird es möglich sein, aus dem Pachtgegenstand auch die Früchte, das heißt Einnahmen zu ziehen.

Gleichwohl muss die Therme in betriebsbereitem Zustand gehalten werden und es fallen hier nach plausiblen Angabe der Betreiberin in einem Wintermonat ca. 57.000 € Betriebskosten an. Diese setzen sich im Wesentlichen aus Energie- und Unterhaltungskosten für die Technik und Personalkosten für Haustechniker und auch Reinigungspersonal zusammen. Allein die Energiekosten belaufen sich nachweislich (die Stadt ist hier Energie- und Wärmelieferant über das BHKW) auf ca. 30.000 € im Monat. Dies sind jedoch die Zahlen der kalten Jahreszeit, in der warmen Jahreszeit stellt sich der Wärme- und Strombedarf wesentlich geringer dar. Für den nicht wünschenswerten Fall, dass die Einschränkungen sich in den Mai hinein bzw. darüber hinaus hinziehen, ist der Betrag für die „warmen Monate“ entsprechend zu reduzieren.

Es wird auch nochmal deutlich klargestellt, dass die Zahlungen der Stadt nur dann erfolgen, wenn keine staatlichen Corona-Hilfen möglich sind.

Für den Fall, dass es keine zeitnahe Entscheidung zuständiger Stellen über Anträge auf Corona-Beihilfen gibt, sind die von der Stadt zu stellenden Rechnung für Strom- und Wärmelieferungen zu stunden. Es ist dabei darauf zu achten, dass eine Stundung sich nicht schädlich auf die Gewährung staatlicher Corona-Beihilfen auswirkt.

Die Beschlussvorlage ist eine ausgewogene Lösung, die den Interessen beider Vertragsparteien umfassend Rechnung trägt und die gute Zusammenarbeit stärken soll. Sie berücksichtigt insbesondere auch die in den Ausschussberatungen eingebrachten Bedenken und Anregungen. Es wäre sehr wünschenswert, wenn sich alle Stadtverordneten hinter diese ausgewogene Vergleichslösung stellen könnten.