

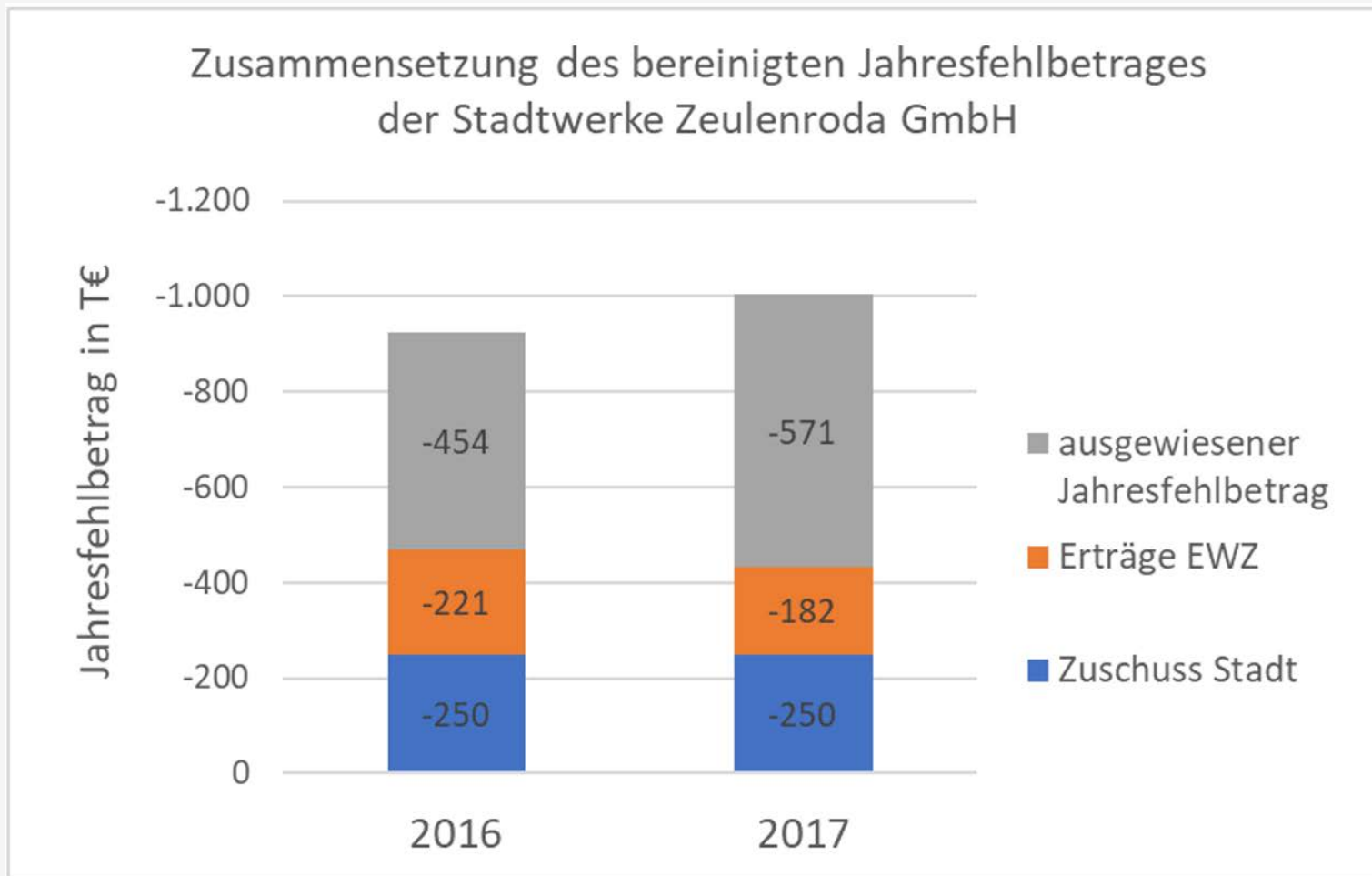
Sanierung Waikiki + alternative Szenarien

Auf Grundlage der öffentlich zugänglichen Informationen

Ausgangssituation

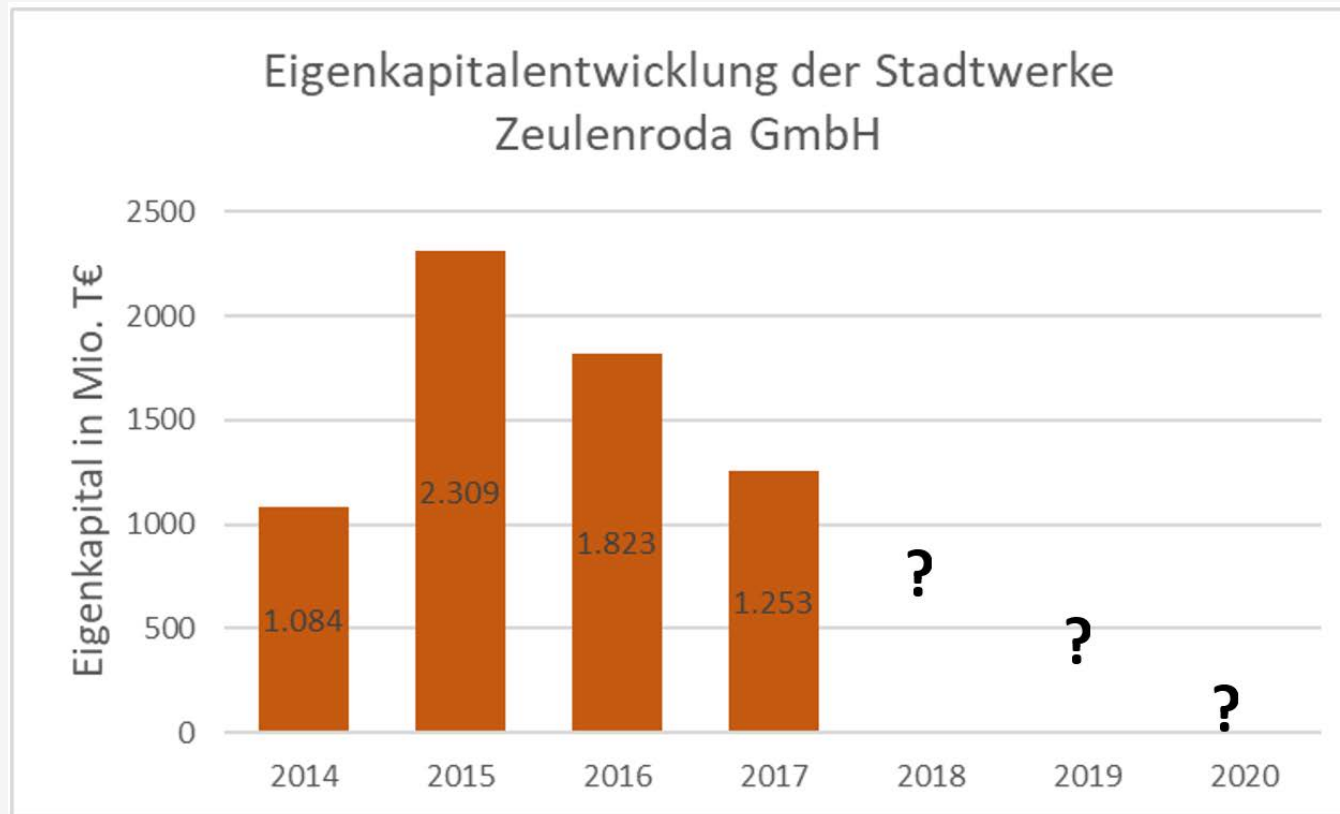
- Baderöffnung 1997, damals Impulsgeber für die touristische Entwicklung
- 2017 ca. 190.000 Besucher pro Jahr
- Schuldenstand Waikiki 2020 ca. 4,4 Mio. €
- bereinigtes Jahresergebnis von rund -1 Mio. € pro Jahr
- Anlagentechnik weist Instandhaltungsrückstände auf
- Lokale Konkurrenzsituation: nach der Waikiki-Eröffnung in den 90ern sind zahlreiche Bäder in Thüringen hinzu gekommen – Verschärfung des Wettbewerbs; zusätzlich: 2016 Eröffnung Bio-Seehotel Panorama Spa mit Sauna und 20 Meter Schwimmbad, ZR-TR verfügt heute wieder über 3 Freibäder

Bisher bereinigt jährlich 1. Mio. Fehlbetrag durch das Waikiki



Quelle: Jahresabschlüsse
2016, 2017 der
Stadtwerke Zeulenroda
GmbH (SWZ)

Der hoch defizitäre Bäderbetrieb verbraucht das Eigenkapital



Um das Eigenkapital von 2015 zu erhalten, hätte der jährliche Zuschuss 800.000 € betragen müssen.

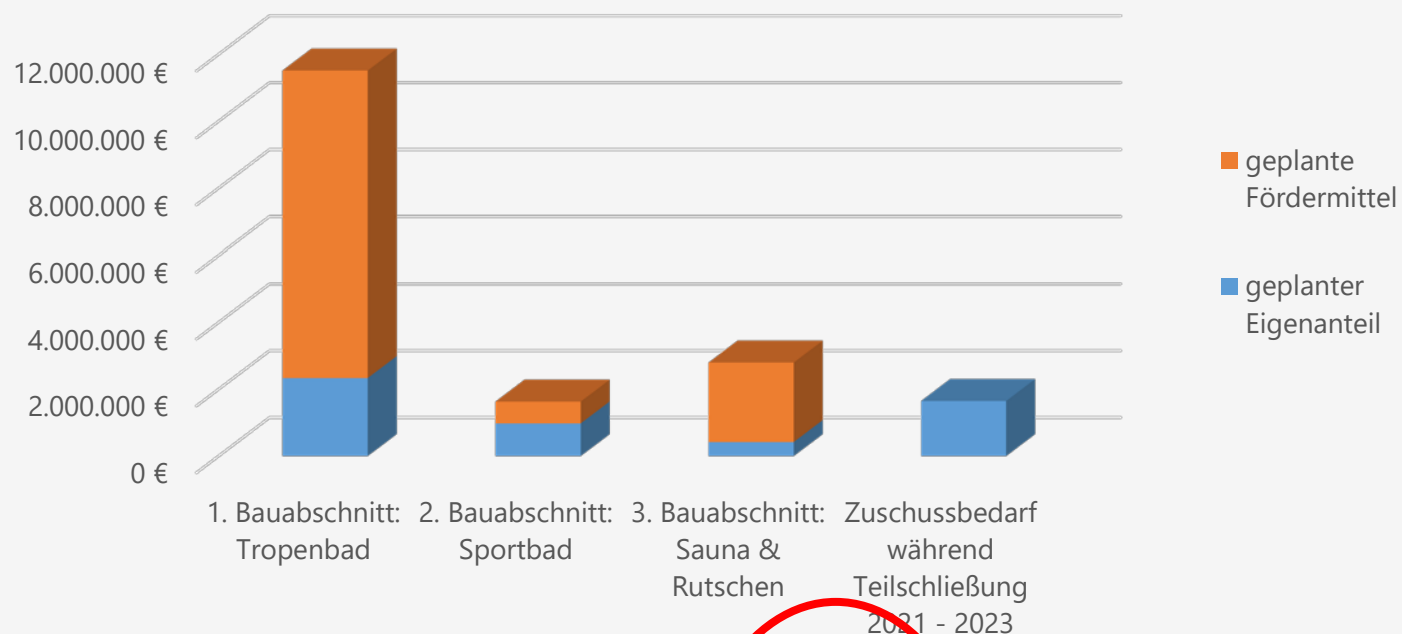
Quelle:
Jahresabschlüsse
2015, 2016, 2017 der
Stadtwerke
Zeulenroda GmbH

2015 Akute Liquiditätskrise: Kapitalerhöhung durch Verkauf von 25 % der EWZ-Anteile für 3,5 Mio. €.

- Halbierung der EWZ Gewinnausschüttung
- Zuschussbedarf steigt

Im HH 2020 16 Mio. € Investitionskosten geplant

Investitionskosten Sanierung Waikiki Stand 2019



**5,4 Mio. €
Eigenmittel
erforderlich**

Quelle: Haushaltsplan 2020
Seite 14 - 16

	Förderquote unbestätigt	Geplanter Eigenanteil	Geplante Fördermittel	Summe Investition
1. Bauabschnitt: Tropenbad	90 %	2,34 Mio. €	9,18 Mio. €	11,52 Mio. €
2. Bauabschnitt: Sportbad	40 %	0,98 Mio. €	0,65 Mio. €	1,63 Mio. €
3. Bauabschnitt Sauna & Rutschen	90 %	0,42 Mio. €	2,38 Mio. €	2,80 Mio. €
erhöhter Zuschussbedarf 2021 - 2023		1,65 Mio. €		

Ein Vergleich von Äpfeln mit Birnen

- Staatlich anerkannte Kurorte Bad Elster und Bad Brambach
- Moor- und Mineralheilbad mit Jahrmillionen alter Thermalsole ein Alleinstellungsmerkmal
- Gesteigerte Auslastung über finanzierte Aufenthalte der Krankenkassen und Kurbesucher



Der Stadtrat beschließt 10,8 Mio. € für Sanierung*

* Bei Einbindung eines Beherbergungsbetriebes und einem max. städtischen Zuschussbedarf von 250.000 € für die SWZ

1. Bauabschnitt: Instandsetzung Tropenbad

- Abdichtung der undichten Becken im Tropenbad
- Erneuerung der Abwasser & Trinkwasserleitungen, erstmalig eine Trinkwasserzirkulation, Abdichtung von Spalten in verschiebbarer Glaskuppel
- Erneuerung Gebäudeleittechnik, Brandmeldeanlage, Elektroverteilung
- Barrierefreiheit
- Kleinere Attraktivierung, bessere Einbindung der Gastronomie

Sanierungskosten von Rutschen, Sauna, Sportbad sind hier noch nicht enthalten

Nach der Sanierung reduziert sich der Verlust um 800.000 €?

1. Betriebsjahr nach Neueröffnung:

Betriebsergebnis:	- 460.198 €
+ Divid. EWZ GmbH:	180.000 €
<u>Ergebnis</u>	<u>- 280.198 € (Zuschuss Stadt)</u>

2. Betriebsjahr nach Neueröffnung:

Betriebsergebnis:	- 315.083 €
+ Divid. EWZ GmbH:	180.000 €
<u>Ergebnis</u>	<u>- 135.083 € (Zuschuss Stadt)</u>

3. Betriebsjahr nach Neueröffnung:

Betriebsergebnis:	- 193.162 €
+ Divid. EWZ GmbH:	180.000 €
<u>Ergebnis</u>	<u>- 13.162 € (Zuschuss Stadt)</u>

Rechenbeispiel 1:

Wie viele Besucher brauche ich, um 1.000.000 € mehr Umsatz zu generieren, wenn ein Besucher für 13 € Umsatz sorgt?

Rund 77.000 zusätzliche Besucher

Entspricht einer Steigerung von ca. 40 %

Rechenbeispiel 2:

550 zusätzliche Schnitzelteller pro Tag (jeder Gast ein Teller) bei 2 € Gewinn pro Teller:

+ 400.000 € Gewinn

Nach der Sanierung reduziert sich der Verlust um 800.000 €?

1. Betriebsjahr nach Neueröffnung:

Betriebsergebnis:	- 460.198 €
+ Divid. EWZ GmbH:	180.000 €
<u>Ergebnis</u>	<u>- 280.198 € (Zuschuss Stadt)</u>

2. Betriebsjahr nach Neueröffnung:

Betriebsergebnis:	- 315.083 €
+ Divid. EWZ GmbH:	180.000 €
<u>Ergebnis</u>	<u>- 135.083 € (Zuschuss Stadt)</u>

3. Betriebsjahr nach Neueröffnung:

Betriebsergebnis:	- 193.162 €
+ Divid. EWZ GmbH:	180.000 €
<u>Ergebnis</u>	<u>- 13.162 € (Zuschuss Stadt)</u>

Rechenbeispiel 3:

Ein Hotelinvestor baut ein Hotel mit 100 Betten.

Auslastung zu 50%, jeder Gast geht **täglich** in das Waikiki:

18.250 zusätzliche Gäste

ca. 10 % Besuchersteigerung

Jeder Hotelgast geht nur jeden zweiten Tag ins Waikiki:

ca. 5 % Besuchersteigerung

Aktuelle freiwillige Leistungen der Stadt im Wert von 800.000 €

- Musikschule
- Freizeitzentrum Am Puschkinpark
- Zuschuss zur Bewirtschaftung des Waldstadions an TSV
- Museum
- Tiergehege
- Stadtbibliothek
- Stadtarchiv
- Spiel- & Bolzplätze, Dorfgemeinschaftshäuser, Stadt- & Dorffeste, Freibad Triebes, Rad- und Wanderwege

Quelle: Vergleich freiwillige Leistungen 2018 - 2026

Zwischenfazit Sanierung

- Die Sanierung ermöglicht mit Fördermitteln eine Instandsetzung des Waikiki und ggf. eine Attraktivierung um weiteren Besucherverlusten entgegen zu wirken
- Erhebliches Risiko einer Kostensteigerung während Sanierung für den städtischen Haushalt → +/- 40 % der Kostenschätzung von 16 Mio. €
- Fördermittel sind noch nicht bewilligt, und können nur mit Aussicht auf Erfolg beantragt werden, wenn am Standort ein Hotelinvestor gefunden wird
- Eine Reduzierung des Zuschussbedarfs durch eine Sanierung ist nicht nachvollziehbar belegt.
- Die Erneuerung der Anlagentechnik kann lediglich den Anstieg von Energiekosten bremsen → wesentliche Energiekosteneinsparungen sind nicht realistisch

Insolvenz

- Es wird ein unabhängiger Insolvenzverwalter eingesetzt
- alle Gläubiger werden durch Auflösen von Rückstellungen, Verkauf von Unternehmensbestandteilen (EWZ) oder über Zuschüsse des Gesellschafters (Stadt) bedient
- Ein Erhalt der EWZ für die Stadt ZR-TR ist aus finanziellen Gesichtspunkten sehr wünschenswert
- 2015: bundesweite Schlagzeilen durch die Insolvenz der Stadtwerke Gera – ausgelöst durch einen defizitären Nahverkehr, Sahnestücke wie Anteile an den Energiewerken und der Wohnungsbaugesellschaft wurden verkauft und teilweise mit viel Geld wieder zurück gekauft

Konsequenzen: Bad zu, EWZ vielleicht weg, Imageschaden

Neuausrichtung: Schließung Tropenbad aber Erhalt der Stadtwerke

- Im Zuge der Corona-Krise wird das Tropenbad vollständig außer Betrieb genommen und für eine Nachnutzung gesichert
- Es erfolgt eine Umschuldung der Restschuld von 4,4 Mio. € von der SWZ auf die Stadt, Vorteil von niedrigem Zinsniveau nahe 0
- Die Stadtwerke Zeulenroda GmbH kann als Hülle mit der Beteiligung an der EWZ erhalten bleiben

Konsequenzen: Tropenbad zu, EWZ bleibt erhalten und kann durch gezielte Anteilsrückkäufe gestärkt werden

4 Szenarien wurden erarbeitet – was kostet es die Stadt über 10 Jahre ?

- A** **Weiterführung ohne Ertüchtigung**
- B** **Ertüchtigung mit INVESTOR**
- C** **Insolvenz**
- D** **Neuausrichtung Waikiki**

Annahmen für einen Szenarienvergleich

A Weiterführung ohne Ertüchtigung

- Steigerung der Einnahmen um 2 % pro Jahr, Steigerung Betriebsaufwand und Personal um 3 % pro Jahr

B Ertüchtigung mit INVESTOR

- Umsatzsteigerung von 20 %
- Eigenmittel Sanierung 3,7 Mio. €
- 3 Jahre eingeschränkter Bäderbetrieb während Sanierung
- Ab 2024 Bäderbetrieb über einen INVESTOR → der Zuschuss ist für den Betrieb des Tropenbades auf 250.000 € gedeckelt + 250.000 Zuschuss für Sportbad

Annahmen für einen Szenarienvergleich

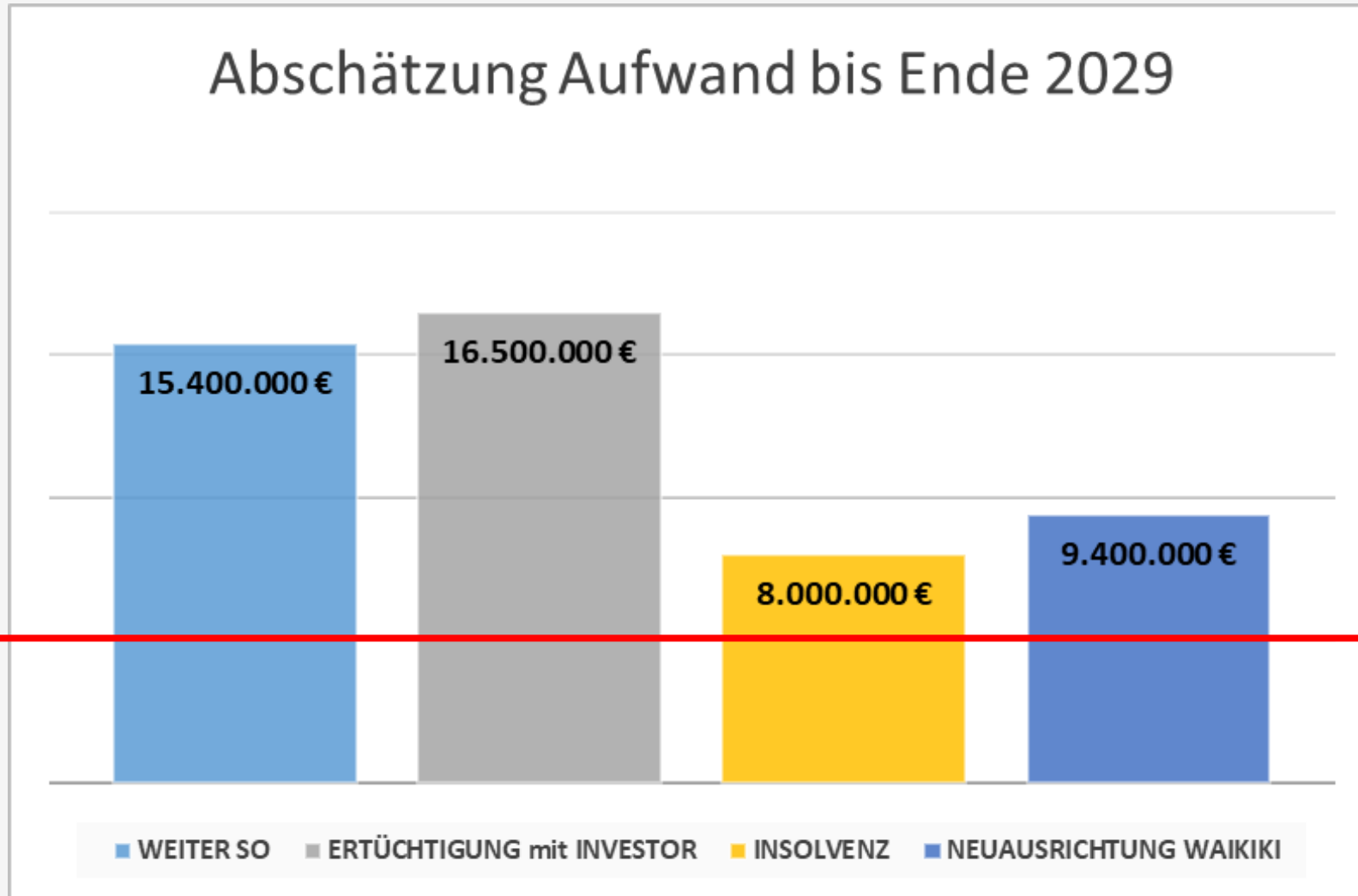
C Insolvenz

- Begleichen aller Schulden und aufgelaufenen Defizite
- Schließung des kompletten Waikiki, kein Sportbad, keine Sauna, kein Tropenbad
- Verlust der verbliebenen EWZ-Anteile → Verlust der EWZ-Ausschüttung von ca. 200.000 € pro Jahr
- jährlich 80.000 € für Sicherung des Gebäudes, Grundsteuer, Versicherung...

D Neuausrichtung Waikiki

- ½ Mio. € Abwicklungskosten zur Beendigung des Tropenbades
- ½ Mio. € für Sicherung des Sportbades (Umbau Technik)
- **Weiterbetrieb des Sportbades** mit einem städtischen Zuschuss von 250.000 €/a
- Jährlich 100.000 € für den laufenden Unterhalt

Abschätzung der Szenarien über 10 Jahre



Rote Line bei 5 Mio. €
als Ausgangssituation
mit den bisherigen
Ausgaben für 2020
und den bestehenden
Verbindlichkeiten

Wesentliche Treiber der 4 Szenarien sind:

A Weiterführung ohne Ertüchtigung

Reine Theorie zur Orientierung – Verluste steigen linear weiter – nicht finanzierbar !

B Ertüchtigung mit INVESTOR

Der Verlust in den Umbaujahren massiv und aufgrund des Zuschusses an den Investor und die Tilgung neuer Schulden nach 2023 nur geringfügig besser

C Insolvenz

Das günstigste Szenario

D Neuausrichtung Waikiki

Mit einem nur geringfügig höheren Gesamtaufwand kann die Stadt und der Tourismus selbst gestaltet werden

Zusammenfassung

- Szenarien **A** und **B** aus finanzieller Sicht schwer zu realisieren
- Insolvenz - **C** - kann einen erheblichen Imageschaden für die Stadt bedeuten
- Die Beendigung Tropenbad - **D** – sichert das Waikiki und ermöglicht perspektivisch eine aktive Neugestaltung der Liegenschaft
 - Realistische Reduzierung des städtischen Zuschussbedarfs
 - Zeit für Umschuldungsverhandlungen wird gewonnen
 - EWZ Anteile können erhalten oder ggf. an die Stadt veräußert werden
 - Abtrennung Sportbad/Kommunalbad kann in Eigenregie angegangen werden

Perspektiven nach einer Waikiki-Neuausrichtung

- Wiederaufnahme des Badbetriebes im Kommunalbad, Angebotsfokussierung
- Neue Akzente durch die Umnutzung des Tropenbades entwickeln (Kletterhalle, Stadthalle, Indoorspielplatz...)
- Unterstützung von neuen Wegen durch die LEG prüfen
- Investor für Saunalandschaft, keine Investition oder Betriebsführung durch die Stadt → Ziel: weitere Minderung von Betriebsrisiken für die Stadt, aber Angebotserhaltung
- Fokussierung der SWZ auf Betrieb eines Kommunalbades, der zwei Strandbäder in Zeulenroda und Ausbau der EWZ-Beteiligung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!