

Niederschrift

über die Sitzung des Werksausschusses für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast am Donnerstag, 21.08.2008, 15:00 Uhr, im Rathaus I, großer Sitzungssaal.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Karlheinz Bäker
stellv. Ausschussvorsitzender:	Peter Tischer
Ausschussmitglieder:	Iko Chmielewski Erich Hillebrand Kurt Klose Walter Langer Georg Ralle
betriebsangehörige Vertreter:	Thorsten Lübben Mareike Schwarting Manfred Wilksen
stellv. Ausschussmitglieder:	Jost Etzold Jens-Olaf Fianke
sonstige Vertreter:	Holger Boomhuis
hinzugewählte Ausschussmitglieder:	Helmut Sauer
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Rolf Heeren Ingrid Köhler Jens Neumann
Gäste:	Dr. Hubertus Baumeister Kersten Duwe

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt
- 3 Stellungnahmen für den Bürgermeister
Kein Tagesordnungspunkt
- 4 Mitteilungen
- 4.1 Entwicklungs- und Umsetzungskonzept für den Eigenbetrieb "Kurverwaltung Nordseebad Dangast" - Erteilung einer Dienstleistungskonzession (Vorstellung und Festlegung der endgültigen Verfahrensinhalte)
- 4.2 Staatliche Anerkennung von Kur- und Badeorten

Protokoll:

Öffentlicher Teil

- 1 **Einwohnerfragestunde**
- 2 **Anträge an den Rat der Stadt Varel**
Kein Tagesordnungspunkt
- 3 **Stellungnahmen für den Bürgermeister**
Kein Tagesordnungspunkt
- 4 **Mitteilungen**
- 4.1 **Entwicklungs- und Umsetzungskonzept für den Eigenbetrieb "Kurverwaltung Nordseebad Dangast" - Erteilung einer Dienstleistungskonzession (Vorstellung und Festlegung der endgültigen Verfahrensinhalte)**

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen anlässlich der Sitzung des Werksausschusses am 30.04.2008 stellen die Herren Duwe und Dr. Baumeister in der heutigen Sitzung einen Zwischenbericht zum Ablauf des Vergabeverfahrens einer Dienstleistungskonzession vor.

Bevor das eigentliche Vergabeverfahren in Angriff genommen werden kann, sind laut Herrn Duwe einige Vorfragen rechtlicher und steuerlicher Art zu prüfen und zu bewerten. Darauf aufbauend müsse eine Verfahrensstruktur entwickelt werden, die grundsätzlich nicht mehr verändert werden kann. Das Ziel für heute ist die Diskussion der konkreten Eckpunkte der Veröffentlichungen im Rahmen des Vergabeverfahrens, d. h. Erwartungswerte und Vergabekriterien mit dem Ziel der Ermächtigung der Verwaltung durch die Politik, konkrete Formulierungen mit den Beratern abzustimmen.

Anhand der dieser Niederschrift anliegenden Präsentation erläutert Herr Duwe, dass die im April vorgestellte Vorgehensweise im Wesentlichen funktioniert. Er möchte jedoch auf drei Besonderheiten eingehen. Grundlegend soll ein Investor die Nutzung der Quellbades erhalten, dort 4,5 Millionen Euro investieren, das Bad betreiben und die Leistungen der Kurverwaltung übernehmen.

1. Das Eigentum am vorhandenen Gebäudebestand verbleibe bei der Stadt Varel, das am neuen Invest bei dem Investor. Die Vergabe eines Erbbaurechtes sei hier nicht ratsam, weil eine Verknüpfung der Gebäude entstehe. Die zu empfehlende Vorgehensweise sei hier, die Investition als „Bauten auf fremden Grund und Boden“ durchzuführen.
2. Der Betrag der Zuzahlung soll gedeckelt sein. Die steuerliche Behandlung des Zuzahlungsbetrages bei der Stadt Varel sei unklar. Es gehe um einen Betrag von 25.000 bis 150.000 Euro, über den eine Abstimmung mit der Finanzverwaltung erfolgen müsse.
3. Es müsse eine scharfe Rückfallklausel geben für den Fall, dass der Vertrag, der eine Laufzeit von 20 bis 25 Jahren haben sollte, vorzeitig beendet werde. Der Betreiber müsse dann eine Entschädigung für das von ihm finanzierte In-

vest bekommen. Dieser Entschädigungsbetrag solle wesentlich geringer sein als der der vorgegebenen Investition in Höhe von 4,5 Millionen Euro. Der Differenzbetrag sei die wirtschaftliche Absicherung, die die Banken benötigten für eine Kreditvergabe an den Investor. Diese Absicherung sei gedeckelt bezüglich des Rückzahlungsbetrages, den der Investor bei vorzeitigem Vertragsende auf die Immobilie erhalte. Dieses Konstrukt müsse Inhalt einer Schadenrückfallklausel sein.

Auf die Frage eines Ausschussmitgliedes, wie sich die Angelegenheit darstelle, sollte ein Investor fast die vollständige Investitionssumme aufnehmen müssen, erwidert Herr Duwe, ein Investor sei immer gezwungen ins wirtschaftliche Risiko zu gehen. Ein Investor, der über nicht ausreichende Mittel verfüge um ein Invest dieser Größe behandeln zu können, sei für dieses Verfahren nicht geeignet. Auf Anmerkung eines Ausschussmitgliedes erklärt Herr Duwe, es werde Verhandlungen mit potentiellen Investoren dahingehend geben, wie viel Eigenkapital diese einzubringen haben. Es besteht Einigkeit darüber, dass es zum Schutz der Stadt Varel notwendig ist, einen solventen Investor zu finden.

Bürgschaften der Stadt Varel seien nur vorstellbar in Höhe des in der Rückfallklausel definierten Betrages. Aus dem Ausschuss wird die Frage gestellt, wie bezüglich möglicher Förderungen zu verfahren sei. Wenn ein Investor Fördergelder erhalte, müssten diese gesondert dargestellt und nicht als Teil der Investition behandelt werden. Dies wird von Herrn Duwe bestätigt.

Eckpunkte des Verfahrens sind laut Herrn Duwe die Deckelung des von der Stadt Varel jährlich zu zahlenden Zuschusses und die Risikoabsicherung der Stadt Varel für den Fall, dass Probleme entstehen. Im Hinblick auf diese Punkte sei das Verfahren flexibel zu gestalten, wobei Flexibilität lediglich eine mögliche Verbesserung gegenüber der Festlegung des Aqualon-Gutachtens bedeuten könne.

Herr Duwe erläutert die Fortschreibung der Zahlen des Aqualon-Gutachtens. Die laut Aqualon geplante notwendige jährliche Zuzahlung erhöht sich danach um ca. 200.000 Euro. Es handele sich bei dieser Summe um kurortnotwendige Aufwendungen, die im Aqualon-Gutachten nicht ausreichend dargestellt wurden. Die Darstellung dieses Aufwandes sei jedoch auch nicht explizit im damaligen Auftrag an die Firma Aqualon enthalten gewesen.

Aus dem Ausschuss heraus wird in Frage gestellt, ob es für die Stadt Varel überhaupt eine Ersparnis geben wird. Von einer angedachten Halbierung der Zuschüsse sei man weit entfernt.

Herr Dr. Baumeister fügt hinzu, dass steuerliche Fragen ungeklärt seien. Wenn das Vergabeverfahren einmal in Gang gebracht sei, könne es nicht wieder gestoppt werden, selbst wenn sich aufgrund möglicher Steuerforderungen gar keine Verbesserung des Ergebnisses mehr ergeben sollte. Die mögliche Höhe zukünftiger Steuerforderungen lasse sich jedoch noch nicht bestimmen. Der Bürgermeister ergänzt, das Finanzamt könne zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Aussage zum „Status Quo“ hergeben. Wenn diese ergäbe, dass ein Erwartungswert größer Null anzunehmen sei, müsse man doch die Investition tätigen. Herr Duwe erklärt zu der angesprochenen Problematik zunächst, die Berater würden einen Vorschlag unterbreiten, durch den die Zuzahlung gedeckelt werde. Zur Prüfung möglicher Steuerforderungen sei eine Aussage des Finanzamtes in einem Zeitraum von 5 – 6 Wochen zu erhalten.

Anhand der Präsentation entwickelt Herr Duwe die Idee, die Projekte der Privatisie-

rung zu verbinden. Es könne wirtschaftlich günstiger sein, das Verfahren der Privatisierung des DanGastQuellbades zu verbinden mit der Verwertung der Grundstücke und Gebäude der Nordseekuranlage Deichhörn, vielleicht auch mit dem Projekt der Änderung der Hauptdeichlinie vor das DanGastQuellbad. Dies könne möglicherweise dazu führen, dass das Projekt für potentielle Investoren attraktiver würde. Ob eine solche Verknüpfung erfolgen soll, müsse vor Einstieg in das Verfahren entschieden werden. Man könne im laufenden Verfahren entscheiden, das Angebot wieder zu verkleinern, es sei jedoch nicht möglich, umgekehrt die Ausschreibung zu erweitern, wenn sich herausstellen sollte, dass die ursprünglich geplante Basisversion nicht ausreichend sei.

Die Berater empfehlen die erweiterte Ausschreibung unter Einbeziehung der Nordseekuranlage und der Deichänderung, um für mögliche Bieter ein interessanteres Objekt anbieten zu können und damit ein breiteres Feld an solventen Bietern zu erhalten. Den Bietern wäre bereits im Vorfeld bekannt, dass sie sich auf einen wettbewerblichen Dialog einzulassen hätten.

Das Verfahren der Ausschreibung würde sich durch die Einbeziehung der weiteren Bereiche nur unwesentlich ändern, auch die Kosten für die Berater würden sich zunächst nur unwesentlich erhöhen.

Als möglichen Grund dafür, dass ein erweitertes Angebot für einen Investor interessanter sein könnte, führt Herr Duwe an, bei einer Übernahme lediglich des Quellbades müsse ein Investor mit dem gegebenen Zustand des Ortes vorlieb nehmen. Bekäme er jedoch die Kuranlage dazu, sei ein wesentlicher Teil der Attraktionen des Ortes in seinem Besitz und er könne damit wesentlichen Einfluss auf die Grundstruktur des Ortes und die Grundattraktivität des Ortes nehmen.

Ein Ausschussmitglied gibt den Hinweis, dass seines Wissens vor dem Jahre 2012 nicht mit Deichbaumaßnahmen zu rechnen sei. Bezüglich der Nordseekuranlage habe man bereits in Vorjahren erfahren müssen, dass nur ein mehrgeschossiger Bau für Investoren attraktiv sei. Dies sei aber abzulehnen. Herr Dr. Baumeister erklärt, kein Investor würde sich auf eine Übernahme des Bades einlassen, solange keine Deichsicherheit gewährleistet sei. Bezüglich eines möglicherweise zu errichtenden Hotels erklärt Herr Dr. Baumeister, der Vorteil eines wettbewerblichen Dialogs sei doch, dass die Stadt Varel vorgeben könne, wie sie sich ein solches Gebäude vorstelle. Nach Ansicht der Berater sei die Einbeziehung aller drei Bereiche die einzig erfolversprechende Lösung.

Die Durchführung des Verfahrens würde nach Aussage der Berater nur eine unwesentliche Erhöhung der Beratungskosten bedeuten. Substantieller Mehraufwand würde sich nur in der zweiten Stufe ergeben, jedoch nur dann, wenn sich auch ein Mehrwert ergeben würde.

Es hat sich nach gründlicher Prüfung der vorliegenden Informationen herausgestellt, dass die Zahlen von Aqualon von vor dreieinhalb Jahren heute nicht mehr so erfreulich aussehen. Die Berater könnten jedoch der Stadt Varel die Option eröffnen, unter Einbeziehung der Faktoren Deichänderung und Nordseekuranlage Investoren ein attraktives Angebot unterbreiten zu können, das auch zu einem Mehrwert für die Stadt Varel führe. Der Politik obliege es, entsprechende Entscheidungen zu fällen. In diesem Zusammenhang müssten auch Weichen gestellt werden, indem einem möglichen Investor vorgegeben werden kann und auch muss, wie ein mögliches Hotel auszusehen hat oder was nicht gewollt ist (wie hoch darf das Gebäude werden, welche Grundfläche darf es haben und anderes mehr). Die Stadt Varel hat als Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit, hier Vorgaben zu

machen, damit sich ein Vorhaben in den Ort einfügt. Auch für einen Investor ist es notwendig zu wissen, an welche Vorgaben er sich zu halten hat.

Auf die Frage eines Ausschussmitgliedes, ob eine mögliche Verlagerung der Hauptdeichlinie mit dem Deichband abgesprochen sei, erwidert der Bürgermeister, der Deichband sei an einer Grundlagenplanung durch die Stadt Varel interessiert, ebenfalls bestehe erhebliches Interesse an der Vorstellung eines Modells einer öffentlich-privaten Partnerschaft auch im Hinblick auf deichbauerische Maßnahmen.

Herr Duwe erläutert zum Abschluss die weitere Vorgehensweise. Zunächst muss von Seiten der politischen Gremien der Stadt Varel eine Entscheidung über den Umfang der Ausschreibung getroffen werden, Vorgaben für mögliche Investoren müssen erarbeitet werden.

Im Rahmen des Vergabeverfahrens wäre ein Erwartungswert festzulegen. Als Eignungskriterien wären fachliche Kompetenz und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu definieren. Fachliche Kompetenz wäre durch Erfahrungen im Bereich des Managements von Fremdenverkehrseinrichtungen, dazu möglicherweise Erfahrungen im Betrieb von Bädern zu belegen. Referenzen in beiden Bereichen wären hilfreich. Die wirtschaftliche Kompetenz würde durch die Vorlage der Jahresabschlüsse der letzten drei Jahre bewiesen werden, Patronatserklärungen einer Muttergesellschaft oder positive Bankbestätigungen wären ebenfalls ausreichend. Festzulegen wäre die Wertung der Merkmale. Die Berater empfehlen, die fachliche Kompetenz mit einem Drittel zu gewichten, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit dagegen mit zwei Dritteln.

Nach Vorstellung der Berater sollte eine konkrete Formulierung der Ausschreibungsunterlagen nicht durch den Werksausschuss erfolgen, sondern dieser sollte die Verwaltung hierzu ermächtigen. Die politischen Ausschüsse seien nun gefordert die erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

Dr. Baumeister ergänzt, im Teilnehmerwettbewerb müsste eine Höchstzahl der zuzulassenden Bieter festgelegt werden. Mindestens drei, höchstens sechs Bieter sollten zugelassen werden. Erwartungswerte wie die Höhe der Investition (von 4,5 Millionen Euro) oder die Einnahmen durch den Verkauf der Grundstücke müssten ebenfalls konkretisiert werden.

Diskutiert wird die Laufzeit des Nutzungsvertrages für das DanGastQuellbades im Hinblick auf das Alter des Bades und zukünftig notwendige Investitionen in den Altbestand des Gebäudes oder die technischen Anlagen. Hier besteht Klärungsbedarf, wer diese Investitionen zu finanzieren hat, Betreiber oder Eigentümer. Da es noch weiteren Beratungsbedarf gibt, wird festgelegt, dass die Fraktionen zunächst zu ihrer Entscheidungsfindung Fragen formulieren, die in einer nächsten Sitzung des Ausschusses zu beantworten sind.

4.2 Staatliche Anerkennung von Kur- und Badeorten

Herr Heeren teilt mit, dass die staatlichen Anerkennungen der Ortsteile der Stadt Varel als Erholungsort (Varel-Stadt, Ortsteile Büppel, Dangastermoor, Moorhausen, Obenstrohe), sowie für den Ortsteil Dangast als Nordseebad und Ort mit Heilquellen-Kurbetrieb mit Wirkung des 30. April 2010 auslaufen. Nur, wenn das Fortbestehen bis dahin beim Niedersächsischen Wirtschaftsministerium beantragt und

von dort erkannt wurde, dürfen die Prädikate weiterhin verwendet werden. Es ist eine Entscheidung der städtischen Gremien notwendig, wie sich die Stadt Varel zukünftig diesbezüglich aufstellen will, ob die Prädikate weiterhin erhalten werden sollen oder nicht. Für den Ortsteil Dangast ist nach Ansicht der Verwaltung das Prädikat „Nordseebad“ ausreichend, auf das Prädikat „Ort mit Heilquellen-Kurbetrieb“ kann verzichtet werden. Für die Erhebung eines Kurbeitrages in allen Ortsteilen wäre es ausreichend, einen einzigen Ortsteil mit einem Prädikat auszustatten. Es wäre dazu aber beispielsweise ausreichend, Dangast lediglich als „Küstenbadeort“ prädikatisieren zu lassen.

Es wird vereinbart, dieses Thema in einer gemeinsamen Sitzung des Wirtschaftsausschusses und des Werksausschusses für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast zu behandeln.

Zur Beglaubigung:

gez. Karlheinz Bäker
(Vorsitzende/r)

gez. Ingrid Köhler
(Protokollführer/in)