



**Privatisierung  
Kurbetrieb Varel – Dangast  
-Projektbeschreibung –  
Stand 30. April 2008**

RA/StB Kersten Duwe

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

**Privatisierung Kurbetrieb Varel - Dangast**

Grundlagen:

- derzeitige Tätigkeiten Eigenbetrieb
- Entwicklungskonzept Aqualon GmbH aus April 2007

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Privatisierung Kurbetrieb Varel - Dangast

### Vorschlag Aqualon GmbH:

- Erweiterung DANGastQUELLBAD mit Invest von ca. 4,5 Mio. EUR
- Realisierung Invest und zukünftiger Betrieb durch privaten Dritten
- Verwertung Nordseekuranlage Deichhörn
- Auflösung Eigenbetrieb

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Privatisierung Kurbetrieb Varel - Dangast

### denkbare Modelle:

	<u>Invest</u>	<u>Betriebs- risiko</u>
• Geschäftsbesorgung	Varel	Varel
• PPP	unter- schiedlich	unter- schiedlich
• Privatisierung	Dritter	Dritter

Mischformen denkbar

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Privatisierung Kurbetrieb Varel - Dangast

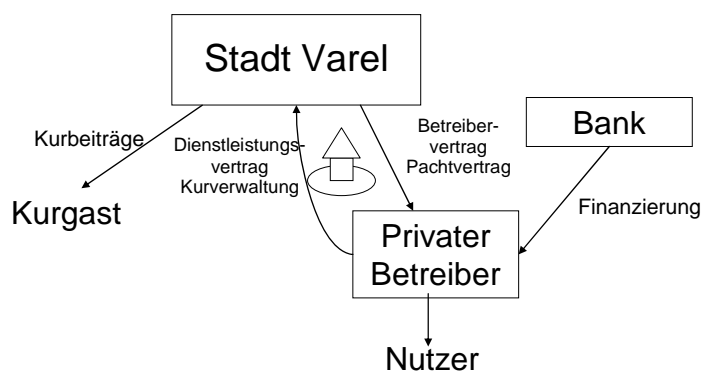
### Vorhaben Stadt Varel:

- ⇒ Privatisierung durch Dienstleistungskonzession
- = Dritter investiert und übernimmt das Betreiberisiko gegen (gedeckelte) Zuzahlung Stadt Varel

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Privatisierung Kurbetrieb Varel - Dangast

### Modell Stadt Varel:



© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Privatisierung Kurbetrieb Varel - Dangast

### Leistungen THO/BBG

Begleitung Stadt Varel bei

- wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung
- rechtlichen Fragestellungen
- Projektverträgen
- Vergabeverfahren

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Privatisierung Kurbetrieb Varel - Dangast

- 1. Wirtschaftliche Gesamtbetrachtung**
2. Rechtliche Fragestellungen
3. Projektverträge
4. Vergabeverfahren
5. Aufgabe Eigenbetrieb Stadt Varel

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Wirtschaftliche Gesamtbetrachtung

- Tourismus- und Entwicklungskonzept
- (gedeckelte) Zuzahlung an  
Betreibergesellschaft
- verbleibende Tätigkeiten Stadt Varel
- Effekte auf Kurbeitrag

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Privatisierung Kurbetrieb Varel - Dangast

1. Wirtschaftliche Gesamtbetrachtung
- 2. Rechtliche Fragestellungen**
3. Projektverträge
4. Vergabeverfahren
5. Aufgabe Eigenbetrieb Stadt Varel

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Rechtliche Fragestellungen

- Europarecht (BBG)
  - Vergabeverfahren
  - Beihilfeverbot
- Vermeidung Vergaberecht (BBG)
- sonstiges Öffentliches Recht (THO/BBG)
- Steuerrecht (THO)
- Vertragsrecht (THO)
- Baucontrolling (?)

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Rechtliche Fragestellungen

### sonstiges Öffentliches Recht

- Kurbeitragsrecht
- Vorgaben der NGO
- öffentliches Förderrecht (nicht THO/BBG)

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Rechtliche Fragestellungen

### Steuerrecht

- steuerliches Konzept Betreibervertrag
- Umsatzsteuerpflicht Zuzahlung ?!
- steuerliches Konzept Dienstleistungsvertrag  
Kurverwaltung
- steuerliches Konzept Aufgabe Eigenbetrieb

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Privatisierung Kurbetrieb Varel - Dangast

1. Wirtschaftliche Gesamtbetrachtung
2. Rechtliche Fragestellung
- 3. Projektverträge**
4. Vergabeverfahren
5. Aufgabe Eigenbetrieb Stadt Varel

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Projektverträge

### Betreibervertrag

- Rahmenbedingungen
- Pachtvertrag Grundbesitz/Immobilie alt/TA und BGA
- Bauverpflichtung Immobilie neu

### Dienstleistungsvertrag Kurverwaltung

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Betreibervertrag/Rahmenbedingungen

### Regelungsbereiche (1)

- Laufzeit
- gedeckelte Zuzahlung (fix/Anreizmodelle)
- Kündigungsmöglichkeiten
- Rechtsfolgen Kündigung/Beendigung Vertrag

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Betreibervertrag/Rahmenbedingungen

### Regelungsbereiche (2)

- Bedingungen Rückfall Immobilie neu
- Risiko Überflutung
- Sicherung gegen Auswechslung Partner
- Rechtsfolgen Insolvenz Partner

## Betreibervertrag/Pachtvertrag

### Regelungsbereiche (1)

- Übertragung rechtliches und wirtschaftliches Betriebsrisiko
- Risiko/Kosten Dach + Fach + Heizung ?
- Sicherung Instandhaltung !
- Übertragung Verkehrssicherungspflichten
- zu übernehmende Dauerschuldverhältnisse

## Betreibervertrag/Pachtvertrag

### Regelungsbereiche (2)

- § 613a BGB !?
- Einfluss auf Leistungsangebot ?
  - Sicherung Prädikatisierung Nordseebad
  - Art der Leistung
  - Qualität
  - Quantität
  - Preis

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Betreibervertrag/Bauverpflichtung

### Regelungsbereiche (1)

- Einfluss auf Baubeschreibung ?!
  - Gestaltung Bau
  - Qualitätsmerkmale
  - Angebot
- Kontrolle Bau
- Sicherung Fertigstellung Bau

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Betreibervertrag/Bauverpflichtung

### Regelungsbereiche (2)

- Eigentum Neubau
- Rechtsfolgen Baumängel
- Finanzierung
  - kein Risiko Stadt Varel
  - Fördermittel ?

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Dienstleistungsvertrag Kurverwaltung

### Regelungsbereiche

- Leistungsbeschreibung
- Vergütung
- Laufzeit, Kündigung, Rechtsfolgen Beendigung

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Privatisierung Kurbetrieb Varel - Dangast

1. Wirtschaftliche Gesamtbetrachtung
2. Rechtliche Fragestellungen
3. Projektverträge
4. Vergabeverfahren
5. **Aufgabe Eigenbetrieb Stadt Varel**

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Aufgabe Eigenbetrieb Stadt Varel

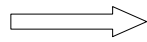
### Maßnahmen

- Verwertung Nordseekuranlage Deichhörn
- rechtliches und steuerliches Konzept
  - § 613a BGB
  - Übertragung Vermögen/Schulden
- Vorbereitung Erklärungen/Beschlüsse
- Umsetzung

© Treuhand Oldenburg GmbH/2008

## Privatisierung Kurbetrieb Varel - Dangast

- Europarecht
  - Vergabeverfahren
  - Beihilfeverbot
- Vermeidung Vergaberecht



RA Dr. Baumeister  
BBG und Partner, Bremen