



ZBK – Zukunft Bad König e.V.

Stadtverordnetenfraktion

Vorsitzender: Martin Schlingmann, Am Kalkofen 20, 64732 Bad König

Bad König, den 07.11.2013

Herrn Stadtverordnetenvorsteher

Thomas Seifert

c/o Rathaus Bad König

Schloßplatz 3

64732 Bad König

Umstrukturierung der Kurgesellschaft Bad König GmbH

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

die Fraktion der ZBK in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad König bittet Sie folgenden Antrag in der kommenden Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu behandeln:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad König möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, die zeitnahe Prüfung und Umsetzung folgender Maßnahmen zur Umstrukturierung der Kurgesellschaft Bad König GmbH zu veranlassen:

- 1. Übertragung des Betriebsgrundstücks sowie des damit zusammenhängenden Darlehens von der Kurgesellschaft Bad König GmbH auf die Stadt Bad König,*
- 2. Gründung einer Stadtmarketing GmbH durch die Stadt Bad König unter Beteiligung sonstiger Interessierter, z.B. der Kurgesellschaft, des Gewerbevereins und des VKT.*

Begründung:

Trotz der aner kennenswerten Bemühungen des Magistrates, der Geschäftsführung und des Verwaltungsrates der Kurgesellschaft Bad König GmbH, bedeutende Verlustquellen der Gesellschaft zu schließen bzw. einzudämmen (Abschluss eines neuen Wärmelieferungsvertrages, Verpachtung der Gastronomie), lässt die derzeitige Struktur der Gesellschaft eine wesentlich weitergehende Reduzierung der Verluste nicht zu. So entfielen in den letzten 3 Jahren mehr als 80% der von der Stadt auszugleichenden Verluste auf Abschreibungen und Zinsen für das Betriebsgrundstück und das damit zusammenhängende Darlehen. Außerdem muss die Kurgesellschaft neben ihrem eigentlichen Kerngeschäft, dem Betrieb der Odenwald-Therme, vielfältige Aufgaben des Marketings und der Tourismuswerbung für die Stadt erledigen. Sie erhält dafür aus dem

städtischen Haushalt eine pauschale Vergütung, über deren Höhe und Angemessenheit es immer wieder zu Auseinandersetzungen kommt. Außerdem kommt es hierdurch zu einem nicht immer koordinierten Nebeneinander mit vielfältigen anderen Aktivitäten privater Vereine und Interessengemeinschaften.

Zur Verbesserung dieser Situation ist daher anzustreben,

- 1. Die Kurgesellschaft von Kosten zu entlasten, die nichts mit dem eigentlichen Geschäftszweck, dem Betrieb der Odenwaldtherme, zu tun haben,*
- 2. die Stadt durch Nutzung günstigerer Kommunalkreditkonditionen finanziell zu entlasten,*
- 3. Aufgaben, die nichts mit dem eigentlichen Geschäftszweck der Kurgesellschaft, dem Betrieb der Odenwaldtherme, zu tun haben (insbesondere Stadtmarketing und Tourismuswerbung) in eine separaten Einheit auszugliedern und*
- 4. Kapazitäten und Aktivitäten der Stadt, der entsprechenden Vereine (Gewerbeverein und VKT) sowie sonstiger Initiativen auf dem Gebiet des Stadtmarketings und der Tourismuswerbung in dieser Einheit zu bündeln.*

Zur Erreichung dieser Ziele sollte der Magistrat die zeitnahe Prüfung und Umsetzung folgender Maßnahmen veranlassen:

- 1. Übertragung des Betriebsgrundstücks sowie des damit zusammenhängenden Darlehens von der Kurgesellschaft Bad König GmbH auf die Stadt Bad König*

Wie zuvor dargestellt würde diese Übertragung das Betriebsergebnis der Kurgesellschaft erheblich entlasten. Eine isolierte Übertragung nur der Darlehen auf die Stadt würde dagegen nur eine relativ geringe Entlastung bewirken. Zudem wäre es nicht schlüssig, die Darlehen, die nahezu ausschließlich mit der Finanzierung des Betriebsgrundstücks zusammen hängen, abzutrennen.

Gegen eine Übertragung auch des Grundstücks wird derzeit hauptsächlich eingewandt, dass dieser Vorgang eine zu hohe Grunderwerbsteuerbelastung auslöse. Dabei wird davon ausgegangen, dass diese Steuer mit 5% auf den Buchwert zu zahlen wäre. Dies trifft aber tatsächlich nicht zu, weil es das Grunderwerbsteuergesetz zulässt, bei defizitären Gesellschaften auf den deutlich niedrigeren Ertragswert der Immobilie abzustellen und damit die Steuerbelastung ganz erheblich zu senken. Als Beispiel hierfür kann die Holzfachschule Bad Wildungen angeführt werden. Auch für die Odenwald-Therme könnten entsprechende Gespräche mit der Finanzverwaltung mit guten Erfolgsaussichten geführt werden.

Nur mit der Übertragung von Darlehen und Betriebsgrundstück kann die Umstrukturierung der Kurgesellschaft zu einer reinen „Thermenbetriebsgesellschaft“ erreicht werden, die auch bereits von den Beratern der Kurgesellschaft, Herr Blöcker und Herr Kowald, angeregt worden war. Die Geschäftsführung wird von betriebsfremden Aufgaben entlastet und kann sich mit voller Kraft dem eigentlichen Geschäftsfeld widmen. Außerdem ist das in einer solchen Betriebsgesellschaft erwirtschaftete Ergebnis ein „echtes“ Betriebsergebnis und von Sondereinflüssen, die nichts mit dem eigentlichen Betriebserfolg zu tun haben, weitestgehend frei.

Mit dieser Übertragung würde die Stadt zum Grundstückseigentümer. Damit sind zunächst alle Grundstückskosten von ihr zu tragen. Aber auch alle Mieterlöse – einschließlich Nebenkosten – würden ihr zufließen. Von der Kurgesellschaft wäre eine Pacht für die Überlassung der von ihr benötigten Betriebsflächen zu zahlen. Diese Pacht muss nicht zu 100% der „ortsüblichen“ Marktmiete entsprechen, hier gäbe einen gewissen Spielraum nach unten. Bezüglich der Gastronomie sollte wie

jetzt bei der Wandelhalle verfahren werden, bei der die Kurgesellschaft von der Stadt pachtet und anschließend an den eigentlichen Betreiber unterverpachtet.

Alles in allem bestehen gute Aussichten dafür, neben der auf der Hand liegenden organisatorischen und strukturellen Verbesserung auch eine finanzielle Entlastung der Stadt erreichen zu können. Entsprechende detailliertere Berechnungen sollten nach der grundsätzlichen Billigung dieses Vorschlags durch den Steuerberater der Kurgesellschaft, ggf. in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer, vorgenommen werden.

2. *Gründung einer Stadtmarketing GmbH durch die Stadt Bad König unter Beteiligung der Kurgesellschaft, des Gewerbevereins, des VKT sowie sonstiger Interessierter*

Auch diese Maßnahme dient in erster Linie dem Zweck, die Kurgesellschaft von „betriebsfremden“ Aufgaben zu entlasten, die überdies zurzeit nur „pauschal“ abgegolten werden. Weil diese Abgeltung nicht immer dem tatsächlichen Aufwand entspricht, besteht zudem für die Stadt die Gefahr einer weiteren finanziellen Ergebnisbelastung.

Außerdem könnten in dieser neuen Marketinggesellschaft sämtliche Aktivitäten in unserer Stadt auf diesem Gebiet zusammen geführt und gebündelt werden. Damit wird nicht nur eine bessere Abstimmung und Koordinierung dieser Aktivitäten erreicht, sondern auch eine weitere finanzielle Entlastung der Stadt, weil die vorgesehenen privaten Mitgesellschafter (vor allem Gewerbeverein und VKT) sich mit personellen und finanziellen Ressourcen beteiligen sollen. Auch das TES-Büro mit seinen bestehenden Kontakten zu überörtlichen Institutionen wie der OREG und der OTG sollte in diese Gesellschaft eingebracht werden. Ebenso könnte sich die Gesellschaft mit Fragen der städtischen Wirtschaftsförderung beschäftigen, z.B. der Vermarktung des neuen Gewerbegebiets und von leerstehenden Gewerbeflächen in der Innenstadt (Leerstandsmanagement) und ihre Leistungen ggf. im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit auch über Bad König hinaus anbieten.

Zahlreiche andere Kurorte haben ihr Stadtmarketing bereits seit langer Zeit in dieser Weise mit großem Erfolg organisiert, z.B. auch Bad Orb und Bad Nauheim. Nach der grundsätzlichen Billigung dieses Vorschlags sollten deshalb Informationsgespräche mit Verantwortlichen dieser Städte geführt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Schlingmann, Fraktionsvorsitzender