



Neuausrichtung Alpamare Bad Tölz

Protokoll

Nr. 02-02

Sitzungsdatum

Zeit

Sitzungsort

8.10.2013

15.00 – 18.00

Bad Tölz

Rathaus

Datum Protokoll

21.10.2013

Sitzungsziel: Besprechung möglicher Vertragsarten, Übergangslösung, Wertfindung

Teilnehmende	Firma	Funktion	Anwesend	Protokoll
Stad Bad Tölz				
Josef Janker		Erster Bürgermeister	X	X
Hermann Forster		Kämmerer / Projektleiter NTHK	X	X
Dr. Stefan Detig	LKC	Anwalt	X	X
Jodquellen AG				
Dr. Anton Hoeftner		Vorstand	X	X
Thomas Wieland	Dissmann Orth	Anwalt	X	X
Christoph Dorn	Deloitte	Wirtschaftsprüfer		X

Für das Protokoll

Anton Hoeft

Jodquellen AG

Beilagen zum Protokoll:

- Keine

Pos.	Traktandum	Zuständig / Termin
1	<p>Ausgangslage - Vertragsarten</p> <p>BG Janker und RA Dr. Detig erklären, dass für die Stadt nur ein Kauf oder ein eigentumsähnlicher Vertrag (z.B. langfristige Erbpacht) in Frage kommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Stadt plant, im Bad und auf dem Grundstück Investitionen in Höhe von 10 – 15 Mio Euro zu tätigen – und will dies nicht auf fremden Grund und Boden machen - Auf Basis der Erfahrung von Dr. Detig mit anderen Bäderbetrieben seien die Zuständigkeiten für Investitionen, Instandhaltung und Nachinvestitionen, sowie die Heimfallregelung in einem Pachtvertrag komplex und mit langwierigen Verhandlungen verbunden - Langfristige Verträge der Stadt Bad Tölz müssen durch das Landratsamt als Kommunale Aufsichtsbehörde geprüft und genehmigt werden, bei Kauf entfällt eine solche Prüfung <p>Die Jodquellen AG ist bisher von einer Miet-/Pachtlösung ausgegangen, da der Verkauf des „Herz-Stück“ im Grundstücksareal Süd das Entwicklungspotential der Ost- und Westseite doch erheblich beeinträchtigt. Ferner würde das langfristige Wert- und Entwicklungspotential für das verkaufte Grundstück selbst verloren gehen.</p> <p>Die Stadt schlägt vor, das Alpamare (d.h. Gebäude und Grundstück für das künftige „Alpamare-Spa“) per Jahresende zu kaufen. Kaufpreiszahlung kann zeitnah erfolgen, auch Kaufpreiserhöhungs- und Nachzahlungsklauseln sind aus Sicht der Stadt denkbar.</p> <p>In einer Übergangsphase – während Planungs- und Bauarbeiten – soll die Alpabob GmbH & Co KG im Auftrag der Stadt, als Dienstleister, das Bad im heutigen Bestand (inklusive Rutschbahn, Wellenbad, Surfanlage) betreiben. Die dabei entstehenden Verluste und Nachteile werden von der Stadt getragen.</p> <p>Der direkte Kauf der Alpabob GmbH & Co KG wird kurz angesprochen, soll aber aus Sicht der Stadt aus verschiedenen Gründen nicht weiter verfolgt werden.</p> <p>Der Umbau und Betrieb des späteren „Spa“ müssen nach EU-Vergaberecht ausgeschrieben werden. Die Stadt selbst möchte die Planung und den Umbau und die Ausschreibungen unmittelbar nach Kauf des Alpamare vorbereiten und durchführen.</p> <p>Als Teil des Kaufpreises möchte die Stadt ihre 834 Stück Jodquellen-Aktien einbringen.</p>	z. K.
2	<p>Wertfindung und Betriebsführungs-Kosten</p>	

Pos.	Traktandum	Zuständig / Termin
	<p>Parallel muss der Wert des Alpamare (Grundstück, Gebäude und Ausstattung, soweit für Spa relevant) ermittelt werden, um einen Kaufpreis für das Alpamare zu finden.</p> <p>Da die Stadt die Aktien als Teil des Kaufpreises einbringen will, muss auch der Wert der Jodquellen AG und dieser Aktien ermittelt werden.</p> <p>Die Jodquellen AG stellt dazu der Stadt und LKC die testierten Jahresberichte von 2010 – 2012 der Jodquellen AG und der Alpabob GmbH & Co KG zur Verfügung, zudem die entsprechenden Grundbuchauszüge. Der Wirtschaftsprüfer der Jodquellen AG – Christoph Dorn von Deloitte – soll die Berichte bei Bedarf erläutern.</p> <p>Ferner sollen für die von der Stadt gewünschte übergangsweise Fortführung des Alpamares in heutiger Form (bis Beginn Umbau, auch bei möglicher anderer Standortwahl) die zu erwartenden Verluste und Nachteile (auch Schließungs- oder Reduzierungskosten) ab Beginn 2014 ermittelt werden. Auf Basis der Alpabob-Berichte kann ein Bild gewonnen werden zur Verlustsituation der vergangenen Jahre; zur Bewertung der zu erwartenden Verluste und Nachteile für 2014 sind die Ist-Zahlen von 2013 und das Budget für 2014 hinzuzuziehen.</p> <p>Für die von der Stadt gewünschte Einbringung ihrer Jodquellen-Aktien als Teil des Kaufpreises muss eine Struktur (vertragstechnisch, Aktienrecht etc.) gefunden werden. Die Stadt und LKC wollen hierzu einen Vorschlag zur Abstimmung mit der Jodquellen AG machen.</p> <p>Zur Bewertung der Substanz des Alpamare soll gemeinsam ein Gutachter hinzugezogen werden.</p> <p>Die Vorstellungen der Beteiligten zu vorstehenden sämtlichen Punkten sollen zeitnah in einem nächsten Gespräch ausgetauscht werden, da diese für den weiteren Fortgang wesentlich sind.</p>	Jodquellen AG
3	Rahmenplan, Bauvorbescheid	Stadt, Jodquellen AG
	<p>Die Jodquellen AG verfolgt die baurechtliche Entwicklung für den Bereich Herderstrasse, im Rahmen der Eckpunkte des gemeinsam von Jodquellen AG & Stadt erarbeiteten Rahmenplans. Dazu wird die Alpabob GmbH & Co KG einen Antrag auf Vorbescheid einreichen. Die Stadt begrüßt dieses Vorgehen, da damit Klarheit geschaffen wird über die künftige Bebauung, und der Abbruch der bestehenden grossen Gebäude und aufgelockerten Neubau eine deutliche Qualitätsverbesserung bedeutet.</p>	Stadt & Jodquellen AG
4	Zeitplan, nächste Schritte	

Pos.	Traktandum	Zuständig / Termin
	<p>Stadtratspräsentation der Konzeptplanung am 17.10.2013 – Planung, Wirtschaftlichkeitsprognose; Besprechung der Standortwahl im Stadtrat und möglichst Entscheidung</p> <p>Nächster Termin: 22. Oktober 2013 bei der Stadt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wertfindung Alpamare Gebäude, Grundstücke, Ausstattung Wertfindung Jodquellen AG – Bewertung der Aktien- Struktur Jodquellen-Aktien als Teil-Kaufpreis- Betriebsführung als Dienstleistung und Verlust- und Nachteilsausgleich während Bauvorbereitung 2014/15 für eine Übergangszeit- Bei Auswahl eines anderen Standorts: Betriebsführung (ohne Kauf) und Verlust- und Nachteilsausgleich während Übergangszeit	<p>Planer, Stadt</p> <p>Stadt, Jodquellen AG</p>