

Dienststelle: 00 Eigenbetrieb Stadtwerke
Sachbearbeiter / in:

Bad Vilbel, 13.11.2025

Vorlage für:	
Magistrat	24.11.2025
Haupt- und Finanzausschuss	11.12.2025
Stadtverordnetenversammlung	16.12.2025

Betreff
Thermen-Verträge

Sachverhalt / Begründung

Sachverhalt:

Aufgrund der bisher geführten Vertragsverhandlungen bedarf der Beschluss aus dem letzten Jahr (SW 17.12.24) folgender Veränderungen:

1. Das Grundstück 4 (Parkhaus Nord) geht mit 14.498 qm zu 100 statt zu 28% an die ThermeGroup. Das erhöht die Verkaufsfläche um 10.439 qm.

2. Aus dem Grundstück 1 mit 116.554 wird ein neues Grundstück mit der Größe von ca. 4556 qm gebildet, das bei der Stadt bleibt. Daraus ergibt sich eine Erhöhung des Kaufpreises um $5.883 \text{ qm} \times 120 = 705.960$ oder von 16.294.200 auf 17.000.160 Euro.

Folgen:

- Die Gemengelage beim Parkhaus Nord mit Teil- und Sondereigentum wird entflochten.
- Das Parkhaus Süd ist nämlich neben dem Kommunalbad gelegen
- Statt 1.200 betrifft das Parkhaus Süd nur 604 Parkplätze
- Als Folge müssen in den GÜ-Verträgen Parkhaus Süd und Kommunalbad wertmäßig so definiert werden, dass in jedem Fall die von der Stadt eingesetzten 35 Mio. Euro erreicht werden.

Dauernutzungsrecht:

Das Dauernutzungsrecht soll mit Rücksicht auf den Leasing-Erlaß auf 60 statt 99 Jahre beschränkt werden, weil das wirtschaftliche Eigentum dem Leasinggeber nur dann zugestanden wird, wenn die Nutzungsdauer weniger als 90% der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer beträgt. Diese Bestimmung hätte bei 99 Jahren greifen können. Die Folge ist, dass vor Ablauf der 60 Jahre über die Fortdauer zu verhandeln wäre.

Darlehen:

Da die angedachte vollständige Zinszahlung bei vorzeitiger Tilgung rechtlich kritisch ist, soll die vorzeitige Tilgung entfallen. Weiter soll der Zinssatz für die ersten 10 Jahren nach Inbetriebnahme von 6 auf 5,4 % reduziert werden. Danach 6 %.

Bürgschaft:

Die Bürgschaft wird durch einen Garantie-Vertrag der Therme-Group hinterlegt.

Ursprünglich war dagegen angedacht, dass die Thermen Erding und Bukarest die Haftungsmasse bilden sollten. Diese Regelung wird unter den Vorbehalt gestellt, dass die Therme-Group die entsprechende Werthaltigkeit hat, was von der Therme-Group in geeigneter Form zu belegen ist.

Weiter werden nicht alle Forderungen abgesichert, sondern stattdessen:

1. Darlehen 50 Mio. Euro
2. Restkaufpreis 7.000.160 Euro

Eine Absicherung des Dauernutzungsentgelts war bereits bei Josef Wund nicht vorgesehen.

Ebenso gab es bei Josef Wund bereits keine zusätzliche Absicherung der Zahlung für Kommunalbad und Parkhaus, weil im Gegenzug der Stadt das Eigentum am Bad und Parkhaus als Grundstückseigentümer zuwächst.

Beschlussvorschlag	
<p>1. Die Verkaufsfläche beträgt insgesamt ca. 141.668 statt 135.785 qm, so dass sich der Kaufpreis von 16.294.00 auf 17.000.160 Euro erhöht. Die Werthaltigkeit der von der Stadt eingesetzten 35 Mio. ist anhand der GÜ-Verträge Kommunalbad und Parkhaus Süd zu gewährleisten.</p>	
<p>2. Das Dauernutzungsrecht beträgt 60 statt 99 Jahre.</p>	
<p>3. Eine vorzeitige Darlehenstilgung entfällt. Der Zinssatz für die ersten 10 Jahre nach Inbetriebnahme beträgt 5,4 statt 6%, danach unverändert 6%.</p>	
<p>4. Die Bürgschaft wird durch Garantie-Vertrag der Therme-Group abgedeckt, dessen Werthaltigkeit nachgewiesen werden muss. Die Garantie umfasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Darlehen 50 Mio. Euro 2. Restkaufpreis 7.000.160 Euro 	

Beschlussgrundlage	
Beschluss der / des vom:	Freiwillige Leistung
(sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie)	Gesetzliche / vertragl. Leistung

Haushaltsplan							
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle	
				Kostenart		Kostenträger	

Finanzielle Auswirkungen:	
Keine finanziellen Auswirkungen	Antrag auf Ausgabe nach § 100 HGO
Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt	Antrag auf Deckung durch Nachtrag
Deckung durch Budget	Folgekosten für zukünftige Jahre

Ökologische und klimatische Auswirkungen:
keine

_____ Gesehen und einverstanden: _____
 (Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter) (Dezernent)