



Winterberg, 31.03.2014

## **Oversum ab 1. April auf neue Füße gestellt Badbetrieb öffnet am 12.04.2014 mit einem Tag der offenen Tür**

Aus einer mit allen Beteiligten abgestimmten Pressemitteilung von Freitag, 28.03.2014 ging es bereits hervor: Das Insolvenzverfahren der aquasphere hat die Chance eröffnet, mit der von der Stadt Winterberg immer angestrebten Verhandlungslösung ein Ergebnis zu erzielen. Die Stadt hat die Rückübertragung des Erbbaurechts, den sogenannten Heimfall erreicht und ist seit dem 01.04.2014 „Herrin im eigenen Haus“. Folgende Räumlichkeiten gehören jetzt der Stadt: der komplette Bäderbereich, die Winterberg Touristik und Wirtschaft GmbH (WTW), das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) des St. Franziskus-Hospitals Winterberg und der Sauna- und Wellnessbereich.

Dem zuvor über Monate verhandelten Entflechtungskonzept zwischen Stadt und neuem Hotel- und Stadthalleneigentümer, der „Oversum Hotel GmbH“, Geschäftsführer Gerhard Huber, haben alle drei Ratsfraktionen am 15.01.2014 mit großer Mehrheit zugestimmt. Danach hat die Oversum Hotel GmbH von der Stadt langfristig den Sauna- und Wellnessbereich gegen Zahlung einer Pacht angepachtet und wird diesen auf eigene Rechnung und eigenes Risiko betreiben. Vereinbart ist, dass der Sauna- und Wellnessbereich - wie von Anfang an vorgesehen - allen Bürgern und Gästen zugänglich ist. Neue Vermieterin der Räumlichkeiten von WTW und MVZ ist ebenfalls die Stadt, so dass bis auf den Badbereich alle Räumlichkeiten vermietet bzw. verpachtet sind.

Der Badbereich wird nach steuerlichen Abklärungen und wirtschaftlichen Erwägungen durch die Stadt Winterberg in Eigenregie unter der Betriebsführung der WTW bewirtschaftet. Dem Rat wurde bereits in seiner Sitzung am 15.01.2014 dargestellt, dass sich die voraussichtlichen Betriebskosten von bis zu 350.000 €/Jahr über die langfristig gesicherten Pacht-/Mieteinnahmen der WTW, des MVZ, des Sauna- und Wellnessbereiches sowie über die Eintrittserlöse aus den Bad- und Kombitickets (Bad/Sauna) perspektivisch decken lassen. Unterstützt wird dieses Finanzbudget infolge der seit dem 01.10.2013 erstmalig von der Stadt in Eigenregie übernommenen Parkraumbewirtschaftung. Dadurch ist sichergestellt, dass die ursprünglich von dem privaten Dienstleister erwirtschaftete Gewinnbeteiligung – wie bereits 2009 vereinbart - jetzt zur Stützung des Badbereiches eingestellt werden kann. Alles weitere bleibt wie gehabt, d.h., die Stadt Winterberg hat ein kostenloses 30-tägiges Nut-



## **PRESSE-INFORMATION**

zungsrecht der Stadthalle im Jahr. Auch die Vereinbarungen zur kostenfreien Bereitstellung des Festzeltes für das Schützenfest der Schützengesellschaft Winterberg bleiben wie bisher bestehen.

Die Stadt Winterberg, die WTW und die Oversum Hotel GmbH sind sehr zuversichtlich, dass die erfolgte Neujustierung, unterstützt durch professionelles Marketing und das Zusammenspiel der unterschiedlichen Nutzungen, das Oversum wieder mit Leben erfüllen wird.

Wer sich nun fragt, was der Stadt Winterberg die Rückgabe des Erbbaurechts kostet, so lässt sich das leicht beantworten: Nämlich „nicht mehr und nicht weniger“ als das, was die Vertragspartner im Jahr 2009 vorgesehen haben für den Fall, dass das gemeinsame PPP-Projekt Oversum nicht in der angedachten Form und/oder in der angedachten Zeit fortgeführt werden kann und die Stadt – wie hier – nach mehr als achtwöchigem Nichtbetrieb den sogenannten Heimfallanspruch hat. Genau das war die Verhandlungsposition über das ganze Jahr 2013. Diese wurde in der Bürgerversammlung am 25. April 2013 vorgestellt und diese haben die drei Ratsfraktionen gemeinsam mit der Verwaltung in den Verhandlungen die ganze Zeit vertreten. Vor diesem Hintergrund ist auch die eingereichte Klage der Stadt zu verstehen, nämlich hiermit die vertraglich vereinbarte Verhandlungsposition zu festigen und zu stärken. Diese Klage hat sich durch die erzielte Verhandlungslösung jetzt erledigt. Mit anderen Worten: Die Stadt hat ihr Ziel erreicht. Sie muss das zahlen, was vertraglich vereinbart war und wozu sie sich für die Rückübertragung des Erbbaurechts bereiterklären musste.

Wie es bei der Rückübertragung von Erbbaurechten bereits gesetzlich vorgesehen ist, muss ein Gegenwert für den Vermögenszuwachs, hier eines Gebäudewertes von über 19 Mio. €, erbracht werden. Darüber hinausgehende Entschädigungen waren nicht vereinbart, hierzu war die Stadt auch nicht bereit und sie muss solche auch nicht zahlen. Da ein Teil des Gegenwertes bereits durch bisherige Zahlungen erbracht wird, war für diesen Fall die Übernahme eines Darlehns von 7 Mio. € einschließlich aller Nebenkosten vereinbart. Die Stadt konnte dazu ein Förderdarlehen zu sehr günstigen Darlehnskonditionen aushandeln. Dies war nur möglich, weil die Philosophie des Oversum als zukunftsfähig bewertet wurde, nämlich sich von den seinerzeit dezentralen, maroden Gebäuden zu trennen und an zentraler Stelle mit einem innovativen Konzept etwas Neues umzusetzen. So müssen zu Beginn unter



## **PRESSE-INFORMATION**

Berücksichtigung aller Betriebskosten, Einnahmen und Finanzierungskosten 750.000 €/Jahr über den Finanzplan der Stadt Winterberg bereitgestellt werden.

Diese Kosten müssen den Vergleich mit der in der Bürgerversammlung 2009 vorgestellten Alternative in keiner Weise scheuen. Wie würde es denn ohne das Oversum aussehen? Die „Minimallösung“ bei Beibehaltung der dezentralen Strukturen hätte bedeutet: Eine Konzentration auf das Hallenbad Winterberg, dessen Modernisierung und Errichtung eines für den Kurortstatus notwendigen Bewegungsbeckens, eine Instandsetzung und Modernisierung der ehemaligen Stadthalle, den Abriss der Eissporthalle, wo man sich zuletzt wachsenden Betriebskostenzuschüssen der Stadt im 6-stelligen Eurobereich gegenüber sah, sowie den Abriss des Kurmittelhauses mit Rekultivierung des Areals. Für diese „Minimallösung“ hätte die Stadt Winterberg ebenfalls jährlich einen Betrag von gut 700.000 € aufbringen müssen. Weder der Rat noch die Bürger wollten diese „Minimallösung“. Der Rat positionierte sich einstimmig und auch eine deutliche Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger sprach sich richtigerweise im Rahmen der Bürgerversammlung und den angebotenen Beteiligungsforen im Internet 2009 für das Oversum aus. Das aus guten Gründen, denn das Oversum ist mit einer „aufgepeppten dezentralen Minimallösung“ nicht vergleichbar. Das Oversum vereint eine Angebotsvielfalt unter einem Dach, die einmalig im Sauerland ist: ein Sport-/Familienbad, ein Bewegungsbad, ein Kinderbecken, die Tourist-Information, das florierende Medizinische Versorgungszentrum, eine multifunktional teilbare und auch für Tagungen und Kongresse sehr gut geeignete Stadthalle sowie ein angeschlossenes Hotel mit einem öffentlichen Sauna- und Wellnessbereich. Und wenn man schon über Kostenverläufe spricht, darf nicht unerwähnt bleiben, dass der Haushalt der Stadt Winterberg durch Abriss der alten Gebäudestrukturen bereits eine Entlastung über 300.000 € jährlich erfährt – nicht unwichtig, wenn man Unwägbarkeiten nicht ausblendet.

Der Startschuss für die Wiedereröffnung des Badbereiches fällt am Samstag, 12.04.2014 mit einem Tag der offenen Tür des Badbereichs. Hierzu, wie auch zu Öffnungszeiten, Eintrittspreisen etc., wird noch ergänzend informiert.