



LAGEBERICHT

Wörgler Wasserwelt

05. November 2020



Die Geschäftsführung der Wörgler Wasserwelt legt der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Wörgl diesen Bericht zur Darstellung der aktuellen Liquidität, der erwarteten Entwicklung der kommenden Monate und der möglichen Gesamtentwicklung des Unternehmens vor.

Andreas Ramsauer, MBA

Mag. Philipp Ostermann-Binder

Mag. Walter Hohenauer

Wörgl, am 05. November 2020

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
KURZBERICHT	4
LIQUIDITÄT	5
VORPROJEKTE UND REPARATUREN.....	10
LEISTUNGEN DER GESELLSCHAFTER.....	12
ENTWICKLUNGSSZENARIOEN & SANIERUNG	19
Variante 1: Sofortige bzw. schnellstmögliche Schließung der Wörgler Wasserwelt	20
Variante 2: Teilsanierung der Wörgler Wasserwelt und wirtschaftliche Optimierung	26
Variante 3: Teilsanierung der Wörgler Wasserwelt.....	29
Exkurs Variante 4: Totalsanierung der Wörgler Wasserwelt.....	32
BESUCHERSTATISTIK.....	33

KURZBERICHT

Die Covid-Pandemie hat die touristischen Freizeiteinrichtungen hart getroffen, die Wörgler Wasserwelt ist davon nicht ausgenommen. Die Geschäftsführung der Gesellschaft schätzt den Gesamt-Corona-Schaden bis April 2021, also binnen eines Jahres, auf circa. 1,2 Millionen Euro ein. Klar ist inzwischen auch:

Der von der Stadtgemeinde zugesagte Betriebsmittelkredit wird nicht ausreichen, um das Unternehmen liquide zu halten.

Zusätzliche Darlehen oder Zuschüsse werden bei einem Weiterbetrieb der Wasserwelt jedenfalls notwendig sein. Corona-Förderungen wurden bis heute aufgrund der öffentlichen Eigentümerstruktur trotz Bemühungen nicht gewährt.

Unabhängig von der aktuellen Situation hat die Geschäftsführung in Sachen Sanierung und Attraktivierung Zukunftsvarianten für die Wörgler Wasserwelt diskutiert und oberflächlich berechnet. Drei mögliche Varianten erscheinen uns mit den Eigentümern des Bades diskussionswürdig: Variante 1 - die schnellstmögliche Schließung der Wörgler Wasserwelt, Variante 2 - eine Teilsanierung des bestehenden Betriebes im Ausmaß von circa. 5,5 Mio. Euro und Variante 3 - eine Teilsanierung in Verbindung mit einer wirtschaftlichen Optimierung des Bades inklusive Schließung des Sportbades im Ausmaß von circa. 7 Mio. Euro. Eine Totalsanierung um mehr als 10 Mio. Euro schließen wir aus vertriebsstrategischen Gründen aus.

Details zur Situation und den Szenarien finden sich in diesem Bericht.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Wörgler Wasserwelt stehen den Organen der Stadtgemeinde für direkte Gespräche gerne zur Verfügung.

LIQUIDITÄT

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen durch die internationale COVID-Pandemie hat sich auch die wirtschaftliche Situation der Wörgler Wasserwelt deutlich verändert. Wie alle Freizeitbetriebe ist auch die Wörgler Wasserwelt von den Reisebeschränkungen und regulierenden Maßnahmen massiv beeinträchtigt. Die Geschäftsführung hat deshalb in Zusammenarbeit mit dem Steuerberater der Gesellschaft auf Basis monatlicher Gewinn- und Verlustrechnungen eine detaillierte Vorausschau erarbeitet. Die aktuelle Liquiditätssituation kann durch die äußeren Umstände als kritisch betrachtet werden. Die aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen des Unternehmens sind fast ausschließlich auf die COVID-Pandemie zurückzuführen. **Der Schaden durch Corona ist massiv.**

Zum 01.11.2020 stehen dem Unternehmen **liquide Mittel** wie folgt zur Verfügung:

Sparkonto	EUR 148.884 (nach Abrechnung Wellenbecken)
Girokonto	EUR 19.957
Liquidität zum 30.10.20¹	EUR 168.841

Die Corona-bedingten Einbußen sind dabei bis einschließlich Oktober 2020 berücksichtigt. Sie finanzieren sich wie untenstehend beschrieben (Löhne, Gehälter und Betriebskosten sind hinsichtlich Oktober bereits beglichen).

¹ *Anmerkungen: In der Angabe "30.10.2020" sind zudem EUR 100.000,00 für ein zusätzliches Gutachten enthalten. Dieses Projekt wird (vorerst) nicht umgesetzt. Falls es nie umgesetzt wird, ist mit einer Projekt-Ablöse zu rechnen, weil zumindest Teile des Projektes bereits vergeben wurden.

**Die verfügbare Liquidität stellt den verbleibenden Rest
untenstehender Zuschüsse dar:**

Folgeprojekt Stadtgemeinde	EUR 24.250 (GR 02.20)
Folgeprojekt Stadtwerke	EUR 24.250 (GR 02.20)
Einm. Liquiditätszuschuss Stadtgemeinde	EUR 210.000 (STR 05.20)
1. Tranche Betriebsmittelkredit	EUR 150.000 (GR 07.20 / STR 09.20)
Liquidität aus verkauften Wertkarten	EUR 353.800 (kein Zuschuss; Verkauf)
Gesamtsumme	EUR 762.300
Differenz Girokonto EUR	EUR -128.174 (Vgl. zum 11.03.20)
Differenz Sparkonto	EUR -226.116 (Vgl. zum 11.03.20, abzgl. Wellenbecken)
Gesamtschaden Corona inkl. Okt 20	EUR 1.116.590

In Zusammenarbeit mit Steuerberater Abler wurden bereits Anfang Oktober detaillierte Prognosen über die weitere Entwicklung erarbeitet. Bereits früh berechnet wurden unter anderem die **Kosten** eines eventuellen **Lockdowns**, diese liegen je nach Zeitpunkt bei circa **EUR 15.000-30.000 pro Woche**.

PROGNOSE BIS APRIL 2021

In den Monaten November 2020 bis April 2021 sind folgende Verluste zu erwarten (Prognosedaten vom 31.10.20. und Ergänzungen durch Lockdown-Erwartungen):

November 2020 (inkl. 1 M Lockdown)	EUR - 317.502
Dezember 2020 (inkl. 1 W Lockdown)	EUR - 144.735
Jänner 2021	EUR - 61.103
Februar 2021	EUR - 26.995
März 2021	EUR - 45.161
April 2021 (inkl. 1 W Lockdown)	EUR - 73.906
Gesamtverlust kumuliert April 2021	EUR 669.403

Dieser Saisonverlust wäre wie folgt zu finanzieren:

Saisonverlust	EUR 669.403
Liquidität 01.11.20	EUR 168.841
Zusätzlicher Finanzbedarf	EUR 500.562
Weitere Tranchen Betriebsmittelkredit	EUR -350.000
Notwendige zus. Zuschüsse bis April 21	EUR 150.562

Hinsichtlich dieser Prognose kann der Gesamtschaden aus der Corona-Pandemie wie folgt beziffert werden:

Folgeprojekt Stadtgemeinde	EUR 24.250
Folgeprojekt Stadtwerke	EUR 24.250
Einm. Liquiditätszuschuss Stadtgemeinde	EUR 210.000
Betriebsmittelkredit	EUR 500.000
Liquidität aus verkauften Wertkarten ²	EUR 353.800
Notwendige weitere Zuschüsse	EUR 150.562
Gesamtschaden Corona inkl. April 21	EUR 1.262.862

² Die Liquidität aus dem Wertkarten-Vorverkauf kann im Zeitablauf abkonsumiert werden. Jeder Besuch eines Wertkartenbesitzers reduziert die Verbindlichkeit entsprechend seinem Konsum (Konsum = Eintritt). Der Wert kann im Verlauf der Wintersaison zumindest theoretisch auch auf null sinken. Dies würde den Gesamtschaden entsprechend verringern.

VORPROJEKTE UND REPARATUREN

Alle bearbeiteten Reparaturen sind grundsätzlich abgeschlossen. Umfassende Maßnahmen wurden im Bereich des Hauptverteilers, sowie der L2 und dem Saunabereich durchgeführt.

Das Projekt Wellenbecken wurde aufgrund von Corona und der beschränkten Zugangsmöglichkeiten vorgezogen. Die Sanierungsmaßnahmen waren aufgrund der fehlenden Dichtheit sowie der daraus resultierenden Gefahr für die darunterliegenden Bereiche notwendig. Die Eröffnung des sanierten Wellenbeckens erfolgte am 23.10. Es ist seit langer Zeit erstmals wieder möglich, alle Wellentypen im Bad darzustellen. Für die Finanzierung des Wellenbeckens wurde eine Halbjahresrate des Hauptdarlehens gestundet und an die Laufzeit angehängt, die Stadtgemeinde hat EUR 100.000 zur Verfügung gestellt, der TVB hat sich mit EUR 50.000 beteiligt.

Das Projekt Wellenbecken lag circa 10 % über den verfügbaren Mitteln von EUR 500.000, die zusätzlich benötigten EUR 51.500 konnten mittels Beschlusses der Gesellschafter vom Projekt „Vorprojekt“ verwendet werden, da sie dort aktuell verfügbar waren. Das Projekt lag abgesehen davon deutlich über den ursprünglichen, gutachterlichen Kosten. Grund dafür sind Schäden am Bauwerk, welche erst im Zuge des Projektes erkannt wurden und die zu sanierenden Flächen erheblich vergrößerten.

Für das Vorprojekt der Generalsanierung wurden EUR 250.000 budgetiert und vorgesehen, wobei circa EUR 150.000 für obige Reparaturen aufgebracht wurden. Die restlichen EUR 100.000 sind für gutachterliche Kosten gedacht. Ziel des „Vorprojektes“ ist die Herstellung eines Gutachtens über den Zustand des Gebäudes und der Technik. Dafür wurde ein Gutachten für Badewassertechnik und ein Gutachten für den architektonischen Zustand ausgeschrieben. Für ersteren Bereich konnte noch kein Gutachter gefunden werden, das Gebäude-Gutachten wurde einem deutschen Architekten zugeschlagen. Dieser hat aufgrund der Corona-Situation von der Wörgler Wasserwelt aber vorerst einen Start-Stopp erhalten.

LEISTUNGEN DER GESELLSCHAFTER

Stadtgemeinde Wörgl

Die Stadtgemeinde Wörgl ist an der Wörgler Wasserwelt GmbH direkt mit 76 %, an der Wörgler Wasserwelt GmbH & Co KG direkt mit 9,09 % beteiligt. Indirekt hält die Stadtgemeinde das volle Eigentum an der Gesellschaft Wörgler Wasserwelt GmbH und 90,91 % an der Wörgler Wasserwelt GmbH & Co KG. Die Anteile haben sich in den letzten Jahren verändert.

Die Stadtgemeinde Wörgl ist aufgrund ihrer gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen die beherrschende Eigentümerin. Ihr ist es sohin möglich, die Gesellschaft nach ihrem Willen auszurichten und zu gestalten.

Die Stadtgemeinde Wörgl hat Gesellschaftereinlagen für die beiden Gesellschaften im Ausmaß von EUR 3.079.874,72 geleistet (KG: 3.052.259,04 // GmbH 50 % einbezahlt = 27.615,68).

Nach dem Hochwasser 2005 hat die Stadtgemeinde einen Zuschuss von EUR 500.000 an die Wörgler Wasserwelt geleistet. 2009 wurden im Rahmen von diversen Attraktivierungsmaßnahmen, wie z.B. L2-Doppelloopingrutsche, Waterlounge oder Wasserspielgarten, Zuschüsse der Stadt im Ausmaß von EUR 578.716,37 geleistet.

Für einen Piratenspielplatz sind seitens der Stadtgemeinde circa EUR 10.000 an Zuschuss geflossen.

Im Rahmen des Vorprojektes Generalsanierung (Planung und Sofortmaßnahmen) hat die Stadtgemeinde Wörgl im April 2020 EUR 125.000 zugeschossen.

Für das Projekt Wellenbecken hat die Stadtgemeinde weitere EUR 100.000 zur Verfügung gestellt.

Als Liquiditätsüberbrückung stellt die Stadtgemeinde bis Ende 2020 einen Betriebsmittelkredit in Höhe von max. EUR 500.000 zur Verfügung. EUR 150.000 wurde seitens der Wörgler Wasserwelt bis zum 30.10. in Anspruch genommen.

Zudem hat die Stadtgemeinde im Mai 2020 einmalig einen Liquiditätszuschuss in Höhe von EUR 210.000 an die Wörgler Wasserwelt übermittelt.

Abseits direkter Zuschüsse hat die Stadtgemeinde Wörgl seit Eröffnung Eintrittskartenpreise im Ausmaß von EUR 130.000 jährlich oder EUR 2.080.000 insgesamt gestützt.

In Summe hat die Stadtgemeinde Wörgl sohin seit Bestehen der Gesellschaften Zuschüsse und Leistungen in Höhe von ca. EUR 5.103.590, also EUR 7.183.590 inkl. Eintrittskarten, erbracht.

Nicht inbegriffen sind EUR 13.443.305,36, die die Stadtwerke Wörgl GmbH übernommen haben, und im Gegenzug dazu die Stadtgemeinde Wörgl auf eine etwaige Dividende von jährlich EUR 750.000 tw. verzichtet hat.

Einnahmenseitig verzeichnet die Stadtgemeinde Wörgl Kommunalsteuereinnahmen der Wörgler Wasserwelt in Höhe von

circa 27.200 Euro jährlich. Zudem erhält die Stadtgemeinde für die Inanspruchnahme ihrer Liegenschaften Gst 454, 455 GB 83021 Wörgl-Rattenberg einen Baurechtszins von EUR 1. Dies bedeutet zugleich eine indirekte Stützung der Gesellschaft durch einen abgeminderten Baurechtszins, da eine marktkonforme Bewertung bei Baurechtszinsen von deutlich über EUR 400.000 p. a. liegen würde.

Stadtwerke Wörgl

Die Stadtwerke Wörgl GmbH steht im 100-Prozent-Eigentum der Stadtgemeinde Wörgl. Die Stadtwerke Wörgl sind an der Wörgler Wasserwelt GmbH direkt mit 24 %, an der Wörgler Wasserwelt GmbH & Co KG direkt mit 81,82 % beteiligt. Die Stadtwerke Wörgl sind damit größter direkter Gesellschafter der Betriebsgesellschaft Wörgler Wasserwelt GmbH & Co KG.

Entsprechend interner Vereinbarungen hat die Stadtwerke Wörgl GmbH jene Darlehensschulden der Wörgler Wasserwelt übernommen, die durch ihre Errichtung sowie durch die notwendige Adaption nach dem Hochwasser 2005 angefallen sind. Es handelt sich dabei um jährlich circa EUR 750.000. Die Stadtgemeinde Wörgl hat sich gegenüber ihrer Tochter, Stadtwerke Wörgl GmbH, dazu verpflichtet, von der Gesellschaft keine Ausschüttungen an die Eigentümerin zu fordern, solange die angesprochenen Schulden der Wörgler Wasserwelt nicht ausfinanziert sind. Das erwähnte Darlehen der Wörgler Wasserwelt wird im Jahr 2032 ausfinanziert sein. Die Stadtgemeinde verzichtet sohin auf ihre Dividende zu Gunsten der

Wörgler Wasserwelt und bedient dadurch die Schulden der Gesellschaft. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund geänderter Bestimmungen die Konstruktion zur Annuitätenzahlung insofern ändern wird, dass zukünftig die Stadtgemeinde die Annuität leisten muss, im Gegenzug die Stadtwerke Wörgl GmbH aber eine entsprechende Dividende an die Stadtgemeinde Wörgl ausschüttet.

Die Stadtwerke Wörgl haben auf Basis obiger Vereinbarung bis zum 30.09.2020 in Summe Annuitätenzahlungen im Ausmaß von EUR 13.443.305,36 geleistet. Bis 2032 werden circa weitere EUR 9.000.000 bedient werden.

Die Stadtwerke Wörgl GmbH hat sich darüber hinaus im Rahmen von Projektfinanzierungen intensiv an der Entwicklung der Gesellschaft Wörgler Wasserwelt beteiligt. In Summe haben die Stadtwerke Wörgl bis heute circa EUR 2.445.000 an Zuschüssen für diverse Projekte geleistet.

Zudem haben die Stadtwerke Wörgl Stammkapital und Kapitalzuschüsse in beiden Wasserwelt-Gesellschaften im Ausmaß von EUR 590.103,41 geleistet.

Die Gesellschafterin Stadtwerke Wörgl GmbH hat sohin seit 1998 direkte Leistungen in Form von Stammkapital, Kapitalzuschüssen, Projektfinanzierungen und Annuitätenzahlungen im Ausmaß von EUR 16.478.408,770 an die Gesellschaften Wörgler Wasserwelt GmbH und Wörgler Wasserwelt GmbH & Co KG geleistet. Nicht inbegriffen sind

weitere EUR 9.000.000 an aushaftenden Schulden, die von der Stadtwerke Wörgl GmbH bis 2032 im Auftrag der Stadtgemeinde Wörgl bedient werden.

Die Stadtwerke Wörgl GmbH ist zugleich Energielieferant für die Wörgler Wasserwelt. Der Umsatz der Stadtwerke mit ihrer Tochter Wörgler Wasserwelt beträgt circa EUR 475.000, der Gewinn beläuft sich auf circa EUR 30.000.

Tourismusverband Ferienregion Hohe Salve

Der Tourismusverband Ferienregion Hohe Salve ist an der Wörgler Wasserwelt GmbH & Co KG direkt mit 9,09 % beteiligt. Als Gesellschaftereinlage hat der TVB 363.400 Euro geleistet.

Im Rahmen von Attraktivierungen hat sich der TVB mittels Zuschüsse in die Gesellschaft eingebracht. Für die Sanierungsarbeiten nach dem Hochwasser hat der TVB EUR 500.000 zur Verfügung gestellt.

Das Römerbad wurde vom Tourismusverband mit EUR 80.000 unterstützt.

Die Attraktivierungsmaßnahmen L2, Waterlounge und Wasserspielgarten hat der TVB in mehreren Raten in Summe mit EUR 695.500 gefördert.

Die Errichtung des Bathai wurde durch den TVB im Umfang von EUR 700.000 finanziert.

Für den Piratenspielplatz hat der TVB EUR 40.000 zur Verfügung gestellt.

Das Sofortprojekt Wellenbecken hat der TVB mit EUR 50.000 unterstützt.

Der Tourismusverband hat als Gesellschafter der Wörgler Wasserwelt GmbH & Co KG sohin circa 2.842.000 an die Gesellschaft geleistet, davon ca. EUR 2.428.000 an Projektzuschüssen.

Übersicht Leistungen der Gesellschafter

Projekt	Stadtgem.	Stadtwerke	TVB
Finanzierung Bau	tw. Dividenden- verzicht	13.443.305	0
Einlagen	3.079.874	590.103	363.400
Hochwasser	500.000	1.500.000	500.000
Attraktivierungen	588.716	470.000	1.515.500
Vorprojekt	125.000	125.000	0
Wellenbecken	100.000	350.000	50.000
Betriebsmittelkredit Liquiditätshilfe	500.000	0	0
Liquiditätszuschuss	210.000	0	0
Eintrittskarten	2.080.000	0	0
(Baurecht)	(> 6.000.000)		0
Gesamt	5.103.590 (ohne Dividende, Eintrittskarten und Baurecht)	16.478.408	2.428.864

ENTWICKLUNGSSZENARIEN & SANIERUNG

Abseits der aktuellen Herausforderungen empfiehlt die Geschäftsführung der Wörgler Wasserwelt eine alsbaldige Entscheidung der Eigentümer hinsichtlich der Entwicklung der Gesamtgesellschaft. Bekannt ist, dass die Betriebsanlage der Wörgler Wasserwelt GmbH & Co KG alsbald einer umfassenden Sanierung zugeführt werden muss, um den Badebetrieb aufrechterhalten zu können. Der Betrieb kann ohne größere Sanierungen voraussichtlich noch zwei Jahre bestehen, wobei grundsätzlich der plötzliche und unvorhergesehene Ausfall kritischer Infrastruktur (Pumpen, elektrische Einrichtungen etc.) diesen Zeitraum abrupt und deutlich verkürzen kann. Die Geschäftsführung hat deshalb untenstehende Varianten diskutiert und oberflächlich berechnet:

- Die sofortige bzw. schnellstmögliche Schließung des Wave (V1),
- die Teilsanierung des Wave und die wirtschaftliche Optimierung (inklusive Schließung des Sportbades) (V2)
- und eine Teilsanierung des bestehenden Betriebes (V3).

Die kostenseitige Gegenüberstellung der Varianten wird abschließend dargestellt.

Ein detailliertes Konzept wäre hinsichtlich jeder Variante erst zu erarbeiten.

Variante 1: Sofortige bzw. schnellstmögliche Schließung der Wörgler Wasserwelt

Die Wörgler Wasserwelt verfügt über aushaftende Darlehensschulden von ca. 9 Mio. Euro, die aktuell über Zahlungen der Stadtwerke Wörgl gedeckt werden, indem die Stadtgemeinde Wörgl auf eine jährliche Dividende aus der Stadtwerke Wörgl GmbH verzichtet. Nachdem die Insolvenz für einen öffentlichen Betrieb seitens der politischen Führung der Stadtgemeinde Wörgl stets ausgeschlossen wurde und die Stadtwerke bzw. die Stadtgemeinde entsprechende Haftungen übernommen haben, wären trotz Schließung und Einstellung des Betriebes der Wörgler Wasserwelt jedenfalls die offenen Darlehensschulden bei der Bank zu begleichen. Eine Überführung der Schulden in die Stadtwerke Wörgl GmbH wird aus bilanziellen Gründen seitens der Geschäftsführung der Stadtwerke Wörgl GmbH ausgeschlossen. Eine Übernahme der Schulden durch die Stadtgemeinde wäre grundsätzlich möglich, würde den Verschuldungsgrad der Stadtgemeinde aber deutlich ansteigen lassen. In Abstimmung mit der Gemeindeaufsichtsbehörde wäre dies grundsätzlich noch möglich und im Rahmen, in der Gesamtschau der noch kommenden Maßnahmen der Stadtgemeinde (Hochwasserschutz, Schul- und Kindergartenbauten etc.) reicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gemeinde aber unter Umständen nicht aus. Die Gemeindeaufsichtsbehörde sieht die Übernahme der Gesamtschulden deshalb kritisch.

In Absprache mit der darlehensgebenden Bank wäre denkbar, die Gesellschaft formal bestehen zu lassen und die Schulden weiterhin wie bisher auszufinanzieren (via jährlichen direkten

Zuschuss der Stadtwerke oder der Stadtgemeinde via Dividende der Stadtwerke in Höhe von EUR 750.000). Dadurch wären weder Stadtwerke noch Stadtgemeinde bilanziell mit den Schulden belastet. Die Schulden wären in den nächsten 12 Jahren auszufinanzieren.

Mit der Schließung und Einstellung der Wörgler Wasserwelt kann auch das Baurecht auf der Liegenschaft gelöscht werden. Dies ist nur einvernehmlich mit der Gesellschaft Wörgler Wasserwelt möglich, da grundsätzlich ein Baurecht selbst im Falle einer Insolvenz an der Liegenschaft haftet und dadurch die Liegenschaft bei Nichtauflösung des Baurechtes unbrauchbar macht. Mit der Auflösung des Baurechtes steht der Gemeinde ihre Liegenschaft im Ausmaß von 29.410 m² zur Verfügung. Die Liegenschaft repräsentiert in unbebautem Zustand und einer gesamtheitlichen Widmung von Gewerbegebiet einen Wert von EUR 350-450 pro m², in Summe also circa. EUR 11,7 Millionen (Mittelwert). Das Grundstück lässt sich prinzipiell veräußern, im Baurecht vergeben oder anderweitig leicht verwerten oder benutzen.

Ein Abbruch der Bestandsgebäude kostet laut gutachterlicher Schätzung circa EUR 900.000. Ein Detailgutachten wäre hierzu notwendig.

Die Einstellung des Betriebes führt zwangsläufig zur Kündigung der gesamten Belegschaft. Diese unterliegt mit Ausnahme der Geschäftsführung einer einmonatigen Kündigungsfrist.

Entsprechend der arbeitsrechtlichen Regelungen wären die Kündigungen beim AMS anzumelden und gegebenenfalls ein Sozialplan mit dem Betriebsrat auszuhandeln, wobei aber ein Betriebsrat in der Gesellschaft nicht besteht. Unabhängig davon

empfiehlt die Geschäftsführung im Falle der Verfolgung der Variante 1 hinsichtlich der Mitarbeiter*innen besondere Regelungen zu schaffen. So könnte man die Mitarbeiter*innen beispielsweise einen Monat länger beschäftigen bzw. jeder/m Mitarbeiter*in ein Monatsgehalt als Abfertigung ausbezahlen. Eine solche Regelung kostet die Gesellschaft circa EUR 75.000-100.000. Die Geschäftsführung ist unabhängig davon jedenfalls noch mindestens sechs Monate zu beschäftigen, sie würde im Falle einer Schließung für die Abwicklung aber auch benötigt werden.

Die Belegschaft ist aktuell in Kurzarbeit. Im Falle der Schließung müsste zuerst die Kurzarbeit beendet werden, im Anschluss daran müssen die Mitarbeiter mind. ein Monat behalten werden. Hinsichtlich des Personals ist bei einer Schließung aufgrund vorhandener Urlaubstage und anderer Ansprüche mit maximal einem weiteren Monat an Kosten zu rechnen.

Im Falle einer Schließung wären des Weiteren alle Verträge zu kündigen. Alle vertraglichen Verpflichtungen sind binnen eines Jahres zu lösen. Erhebliche Kosten sind nicht zu erwarten.

In Summe sind aktuell nicht eingelöste Wertgutscheine in der Größenordnung von etwa EUR 353.000 im Umlauf. Im Falle einer Schließung bestünde grundsätzlich eine Rückzahlungsverpflichtung. Dieser Ansatz wäre deshalb bei den Schließungskosten maximal mitaufzunehmen. Dasselbe gilt für alle Punktekarten, die aktuell circa mit EUR 10.000 beladen sind.

Die rechtliche Betreuung der Schließung wird mit EUR 50.000 beziffert.

Einnahmenseitig wird bei einer Schließung die Verwertung von Mobilien-Vermögen der Gesellschaft positiv wirken. Eine Einnahmeschätzung kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abgegeben werden. Neben klassischem Mobiliar wie Tischen oder Liegen werden insbesondere technische Anlagen veräußerbar sein.

Die Geschäftsführung weist abschließend auf den Aspekt hin, dass die Schließung der Wörgler Wasserwelt dazu führt, dass die Stadtgemeinde Wörgl über kein Bad mehr verfügt, das Schulschwimmen im Ort nicht mehr stattfinden kann und auch diverse Vereine von einer solchen Maßnahme betroffen wären.

Kosten der Variante Schließung:

	Stadtwerke & Stadtgemeinde	Wörgler Wasserwelt
Finanzierung Darlehen bis 2032	ca. EUR 9 Mio. einmalig bzw. 750.000 p.a.	
Verlust Kommunalsteuer	EUR 27.200 p.a.	
Nicht eingelöste Gutscheine		EUR 345.000
Rechtl. Abwicklungskosten		EUR 50.000
Sozialplankosten und Ansprüche von Mitarbeitern		EUR 200.000
Verwertung von Mobilien		EUR -75.000
Abbruchkosten (fakultativ)		EUR 900.000
Politische Kosten	Kein Bad mehr vorhanden	

Ertrag der Variante Schließung:

Liegenschaftsverwertung einmalig ³	EUR 11.700.000
oder Baurecht p. a. ³	EUR 400.000
Ansiedelung Gewerbe, Kommunalsteuer ³	EUR 250.000
STW-Dividende ab 2032	EUR 750.000
Wegfall Kartenstützungen	EUR 130.000

³ Sofern die Liegenschaft verwertet wird und auch der Liegenschaft keine kommunale Einrichtung (z. B. neues Schwimmbad) entsteht.

Variante 2: Teilsanierung der Wörgler Wasserwelt und wirtschaftliche Optimierung

Das bestehende Darlehen wird entsprechend der Vergangenheit oder in einer angepassten Form bis 2032 finanziert. Der einmalige Finanzbedarf der Sanierung der wichtigsten Betriebsteile wird von der Geschäftsführung mit circa EUR 7 Millionen geschätzt. Diese Summe wäre einmalig über die Gesellschafter aufzubringen.

Die bestehende Restschuld müsste in dieser Variante mit der neuen Schuld verbunden werden, der Betrag wäre gesamthaft neu zu finanzieren. Das neue Darlehen von in Summe ca. 14,7 Millionen Euro ab 2022 würde bis 2039 ausfinanziert sein. Dies bedeutet eine Verlängerung des Finanzierungsprozesses um sieben Jahre.

Die Stadtwerke Wörgl müssten sohin die jährliche Belastung von ca. EUR 750.000 bis 2039 weiterhin tragen, die Stadtgemeinde verzichtet zugleich weiterhin für diesen Zeitraum auf eine etwaige Dividende. Die Stadtgemeinde und der TVB müssten zudem bis 2039 jährlich je circa EUR 25.000 für diese Anschubfinanzierung zur Verfügung stellen.

Um den Gesamtbetrieb profitabler zu gestalten, ist die Schließung des in der Erhaltung sehr teuren Sportbeckens anzuraten. Alternativ müsste ein kleineres Schwimmbecken errichtet werden, um insbesondere den Schwimmunterricht und Schulsport weiterhin abzudecken. Mit einer solchen Umstrukturierung können die Betriebskosten in diesem Bereich deutlich minimiert werden. Mit einer Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Betriebs ist davon auszugehen, dass auch die Wörgler Wasserwelt selbst einen Überschuss iHv. EUR 150.000 p.a.

schaffen kann, wobei EUR 50.000 in die Rückzahlung der Anschubfinanzierung und 100.000 in die Rücklage fließen könnten.

Die Teilsanierung würde inhaltlich im Kommunalbadbereich neben dem Umbau im Sportbeckenbereich nur eine technische Sanierung bedeuten (Dach, Bädertechnik, Beckenadaptionen, keine optischen Maßnahmen). Im aus einnahmenseitiger Sicht wichtigen Bereich des Erlebnisbades und der Sauna sollte die Attraktivität gesteigert werden.

Gerade in einem Freizeitbetrieb ist die dauernde Erneuerung und Verbesserung des Leistungsangebotes wesentlich, um den Betrieb attraktiv zu gestalten. Unabhängig von dieser Anschubfinanzierung bedarf es deshalb einer Verpflichtung der Gesellschafter, sich regelmäßig an Attraktivierungen des Betriebes zu beteiligen und Rücklagen für die dauernde Erhaltung des Betriebes zu sichern. Die Stadtgemeinde Wörgl und der TVB müssten für die Gesellschaft eine jährliche Rücklage von je EUR 150.000 zur Verfügung stellen.

In Summe hieße das, dass alle fünf Jahre zwei Millionen Euro Rücklagen ((150.000 Stadt + 150.000 TVB + 100.000 Wave) x 5 Jahre) bestehen, die für weitere Attraktivierungen verwendet werden könnten.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass ein nicht minder erhebliches Sanierungskostenrisiko bleibt. Das Bad wird unabhängig von allen Varianten spätestens 2040 einer deutlichen Sanierung oder eines Neubaus bedürfen.

Kosten der Variante:

	Stadtwerke	Stadt	TVB	Wörgler Wasserwelt
Finanzierung Darlehen bis 2039	750.000 + 25.000		25.000	50.000
Rücklagenbildung jährlich		150.000	150.000	100.000
Kartenstützungen jährlich		130.000		
Gesamt p.a. bis 2039	750.000	305.000	175.000	150.000

Ertrag der Variante:

Kommunalsteuer	27.000
Gewinn Stadtwerke	30.000
Politischer Ertrag	Bad für Region

Variante 3: Teilsanierung der Wörgler Wasserwelt

Der aktuelle Stand wird unverändert weiterbetrieben und notwendige Sanierungsmaßnahmen sowie Attraktivierungen durchgeführt.

Das bestehende Darlehen wird entsprechend der Vergangenheit oder in einer angepassten Form bis 2032 finanziert. Der einmalige Finanzbedarf der Sanierung der wichtigsten Betriebsteile wird von der Geschäftsführung mit circa EUR 5,5 Millionen geschätzt. Diese Summe wäre einmalig über die Gesellschafter aufzubringen.

Die bestehende Restschuld müsste in dieser Variante mit der neuen Schuld verbunden werden, der Betrag wäre gesamthaft neu zu finanzieren. Das neue Darlehen von in Summe ca. 13,3 Millionen Euro ab 2022 würde bis 2039 ausfinanziert sein. Dies bedeutet eine Verlängerung des Finanzierungsprozesses um sieben Jahre.

Die Stadtwerke Wörgl müssten sohin die jährliche Belastung von ca. EUR 750.000 bis 2039 weiterhin tragen, die Stadtgemeinde verzichtet zugleich weiterhin für diesen Zeitraum auf eine etwaige Dividende. Zudem bedürfte diese Konstruktion der weiteren Beteiligung des TVB, der von 2022 bis 2026 jährlich je EUR 150.000 zur Verfügung stellen müsste.

Die Teilsanierung würde inhaltlich im Kommunalbadbereich nur eine technische Sanierung bedeuten (Dach, Bädertechnik, Beckenadaptationen, keine optischen Maßnahmen). Im aus einnahmenseitiger Sicht wichtigen Bereich des Erlebnisbades und der Sauna sollte die Attraktivität gesteigert werden.

Gerade in einem Freizeitbetrieb ist die dauernde Erneuerung und Verbesserung des Leistungsangebotes wesentlich, um den Betrieb attraktiv zu gestalten. Unabhängig von dieser Anschubfinanzierung bedarf es einer Verpflichtung der Gesellschafter, sich regelmäßig an Attraktivierungen des Betriebes zu beteiligen und Rücklagen für die dauernde Erhaltung des Betriebes zu sichern. Die Stadtgemeinde Wörgl müsste für die Gesellschaft eine jährliche Rücklage iHv. EUR 150.000 zur Verfügung stellen, der Gesellschafter TVB müsste nach Abschluss seines Anschubsanierungskostenanteils dieselbe Summe für Attraktivierungen aufbringen.

Die Wörgler Wasserwelt selbst wird eine Betriebskostenrücklage iHv. EUR 100.000 p. a. schaffen können.

In Summe hieße das, dass alle fünf Jahre zwei Millionen Euro Rücklagen $((150.000+150.000+100.000) \times 5 \text{ Jahre})$ bestehen, die für weitere Attraktivierungen verwendet werden könnten.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass ein nicht minder erhebliches Sanierungskostenrisiko bleibt. Das Bad wird unabhängig von allen Varianten spätestens 2040 einer deutlichen Sanierung oder eines Neubaus bedürfen.

Kosten der Variante:

	Stadtwerke	Stadt	TVB	Wörgler Wasserwelt
Finanzierung Darlehen bis 2026	750.000		150.000	
Finanzierung Darlehen bis 27-39	750.000			
Rücklagenbildung bis 2026		150.000		100.000
Rücklagenbildung bis 2027-2039		150.000	150.000	100.000
Kartenstützungen p. a.		130.000		
Gesamt jährlich bis 2039	750.000	280.000	150.000	100.000

Ertrag der Variante:

Kommunalsteuer	27.000
Gewinn Stadtwerke	30.000
Politischer Ertrag	Bad für Region

Exkurs Variante 4: Totalsanierung der Wörgler Wasserwelt

Das Kurzgutachten hinsichtlich der Sanierungsnotwendigkeit der Wörgler Wasserwelt beziffert die Sanierungsnotwendigkeit des Bestandes mit bis zu zehn Millionen Euro. Die Geschäftsführung stellt fest, dass im Freizeitmarktsegment ein so massives Investment unter einmal nicht sinnvoll erscheint, da die Attraktivität dauerhaft auf dem Prüfstand steht und Besucher*innen nur dann stetig angezogen werden, wenn regelmäßig Neuerungen präsentiert werden. Zudem würde die Finanzierung eines solchen Darlehens inklusive des Bestandsdarlehens mehr als EUR 1,5 Millionen jährlich bedeuten. Von einer Totalsanierungsvariante nimmt die Geschäftsführung deshalb aus wirtschaftlichen und touristischen Gesichtspunkten Abstand.

BESUCHERSTATISTIK

Von Jänner bis Oktober 2019 verzeichnet die Wörgler Wasserwelt 222.763 Eintritte. Eine punktgenaue Aussage hinsichtlich des Besuchs von Wörgler Bürgerinnen und Bürger kann nicht exakt getätigt werden. Gesichter ist, dass in diesem Zeitraum jedenfalls 15 % der Besucher*innen Wörgler*innen waren, da sie Jahreskarten oder Sommersaisonkarten-Besitzer*innen sind, oder die Energycard verwendet haben. Die Geschäftsführung schätzt die Unschärfe bei den Besucherzahlen auf circa 20 %, weshalb sich schließlich folgende Statistik ergibt: **27,81 % der Besucher*innen waren Wörgler*innen, 72,19 % waren Nicht-Wörgler*innen.**

Im Jahr 2019 waren an circa 200 Tagen Schulen in den Wörgler Wasserwelt, mit diesen wurden Einnahmen in Höhe von EUR 58.565 lukriert. **19 % der schulischen Eintritte entfallen auf Wörgler Schulen, für die die Stadtgemeinde Schulerhalter ist.** Weitere 19 % der Eintritte entfallen auf Wörgler Bundesschulen. 62 % der Besuche von Schulen betreffen Schulen, die in anderen Gemeinden beheimatet sind. Je circa 6 % der Gesamtschuleintritte verteilen sich beispielsweise auf Kufstein, Kundl und Radfeld.