Stadt Schöningen	Vorlagen Nr.: **99/2017 vom 23.05.2017** erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen** Bearbeiter/in: Frau Hilal

an	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	öffentlich	nicht-öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	07.06.2017	Zur Empfehlung	☒	☐
Verwaltungsausschuss	13.06.2017	Zur Beschlussfassung	☐	☒

Tagesordnungspunkt:

Badezentrum Negenborn
hier: Konzept Fitnessraum mit Pachtvertrag

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

☐ einmalige Kosten ☐ regelmäßig wiederkehrende Kosten ☐ kostenneutral bezogen auf diese Vorlage	☒ Ergebnishaushalt ☐ Finanzhaushalt (Investition) ☒ Einnahmen
Produkt:	4243 Bäder
Sachkonto:	
Ansatz:	Mieteinnahmen möglich (536 € - 1.800 €/mtl.)
noch verfügbar:	
noch benötigt:	
es fehlen:	
ggfs. Deckungsvorschlag:	

Beschlussvorschlag:

Der Multifunktionsraum, der Vereinsraum und der Vorflur mit 2 Toiletten im 1. OG des Badezentrums Negenborn in Größe von insgesamt 268 m² werden zum nächstmöglichen Zeitpunkt an die Fa. Actic Fitness GmbH vermietet.

Sachverhaltsdarstellung:

Nach zahlreichen bisher erfolglos verlaufenen Versuchen, den rd. 200 m² großen Multifunktionsraum im Badezentrum zu verpachten, hat sich nunmehr die einmalige und sicherlich letzte Chance ergeben, den im Rohbau befindlichen Raum an die Fa. Actic Fitness GmbH zu vermieten.

Actic Fitness investiert in vorhandene Flächen in bestehenden kommunalen Schwimmbädern, baut diese zu modernen Fitnessbereichen aus und richtet sie ein. Sofern keine wesentlichen Eingriffe in die Gebäudesubstanz erforderlich sind, werden die Investitionen zu 100 % von Actic Fitness getragen. Der Betrieb eines Actic Fitness Studios in einem kommunalen Bad setzt die Nutzung der Infrastruktur des Bades (Umkleiden, Duschen etc.) voraus, ebenso die Nutzung des Schwimmbades

durch die Mitglieder zu den öffentlichen Schwimmzeiten. Für die Nutzung der bereit gestellten Fläche, die Mitbenutzung der Infrastruktur sowie des Schwimmbades und aller Nebenkosten erhält die Stadt eine Umsatzpacht, deren Höhe von verschiedenen Faktoren abhängig ist (z.B. Investitionshöhe, Größe des Bades und des Einzugsgebietes etc.). Diese kann zwischen 12 und 20 % der Beitragsumsätze liegen, je nach individuellem Business Case und Investitionshöhe. Mittlerweile betreibt Actic Fitness rund 170 Fitnessanlagen in 5 Ländern, die meisten davon in kommunalen Bädern. Im deutsch sprachigen Raum ist Actic Fitness an 21 Standorten vertreten, u.a. im Badeland Wolfsburg und in Goslar.

Nach einer Besichtigung des gesamten Bades einschließlich Multifunktionsraum durch den Bevollmächtigten der Fa. Actic Fitness, Herrn Bahne, wurde seitens Actic Fitness signalisiert, dass eine Zusammenarbeit möglich wäre, sofern die Stadt neben dem Multifunktionsraum in Größe von rd. 200 m² auch den Vereinsraum in Größe von 40 m² für die Errichtung eines Fitness Studios zur Verfügung stellen würde. Der Multifunktionsraum allein ist für das Vorhaben zu klein.

Das Konzept der Fa. Actic Fitness sieht vor, den Eingang von der Negenborntrift her zu nutzen, in dem Multifunktionsraum einen Gerätezirkel und im Vereinsraum ein Training mit Gewichten sowie Gruppentraining vorzunehmen. Fa. Actic Fitness wird eine Eingangskontrolle einbauen, so dass nur Personen mit einer Mitgliedskarte von Actic Fitness die Treppe zum Umkleidebereich passieren können. Ein Entwurf vom Raumkonzept ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Gespräche mit den Schwimmvereinen DLRG und SV Treue haben ergeben, dass sie die Nutzung des Vereinsraumes nur schweren Herzens aufgeben, aber der Möglichkeit einer deutlichen Attraktivitätssteigerung des Bades natürlich nicht im Weg stehen wollen. Die Materialschränke der Vereine können in einem Lagerraum im Erdgeschoss untergebracht werden. Die Erste Hilfe Schulungen können nach Absprache mit Actic Fitness weiterhin in dem Gruppenraum stattfinden und für die Vereinssitzungen könnte der Besprechungsraum im 2. OG des Alten Rathauses genutzt werden.

Der Entwurf des Mietvertrages ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt. Fa. Actic Fitness beabsichtigt die Eröffnung des Fitness Studios im Herbst 2017. Der Endausbau der Räumlichkeiten wird zu 100 % von Fa. Actic Fitness finanziert. Lt. Herrn Bahne von Fa. Actic liegt die Umsatzmiete bei vergleichbaren Projekten bei 15 % und die Mindestmiete bei 2 bis 4 €/qm. Bei geschätzten 300 Mitgliedern und einem Durchschnittsbeitrag von 40 € könnte eine Umsatzmiete von 300 x 40 € = 12.000 € x 15 % = 1.800 € pro Monat erwirtschaftet werden. Die garantierte Mindestmiete würde bei 536 € bis 1.072 € liegen. Sobald der Grundsatzbeschluss zur Vermietung der Räumlichkeiten seitens der Stadt Schöningen gefasst wurde, wird Fa. Actic Fitness den gesamten Business case (Investitionen, Betriebskosten, Einnahmeerwartungen etc.) rechnen und verbindliche Zahlen für den Abschluss des Mietvertrages mitteilen.

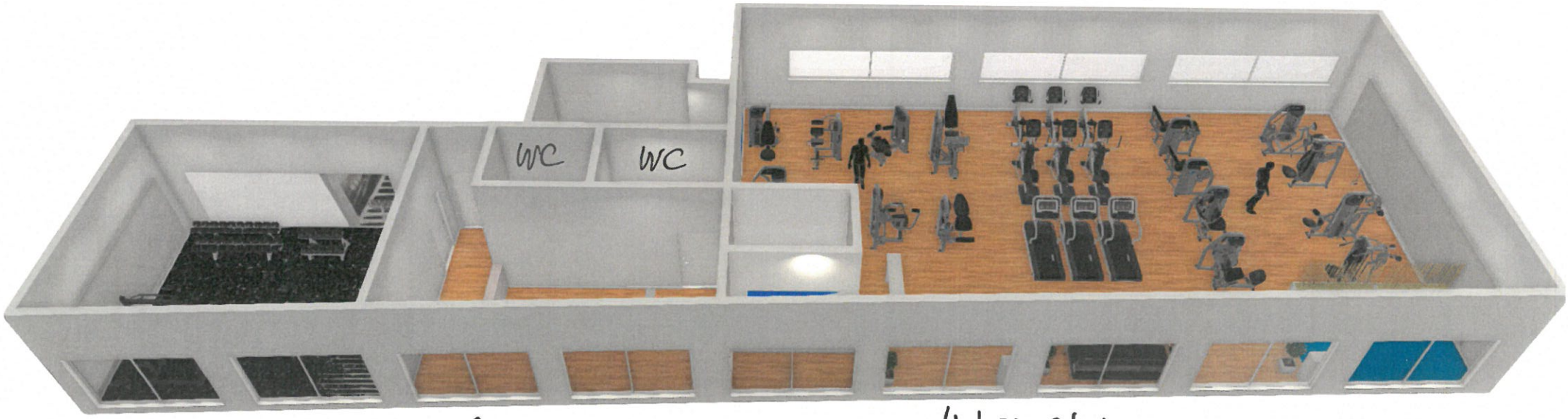
Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Entwurf Raumkonzept
Anlage 2 – Entwurf Mietvertrag

Bäsecke

Actic Fitness GmbH
Hildebrand

www.acticfitness.de
marco.hildebrand@acticfitness.d
04.05.2017



Vereinsraum

Mehrzweckraum

Eingang Regenbogentrift

Anlage 1

APPROXIMATION OF FLOOR AND PLANNING AREA

Floor Plan measurements are approximate and are for illustrative purposes only. While we do not doubt the floor plans accuracy, we make no guarantee, warranty or representation as to the accuracy and completeness of the floor plan. You or your advisors should conduct a careful, independent investigation of the property to determine to your satisfaction as to the suitability of the property for your space requirements.

© MH

Anlage 2

Mietvertrag / Tenancy Agreement

Zwischen	Between
~~[Vermieter eintragen]~~**Stadt Schöningen**	**[insert Landlord´s name/firm]**
~~[Adresse]~~Markt 1, 38364 Schöningen	[address]
vertreten durch ~~[organschaftlichen/bevollmächtigten Vertreter eintragen]~~den Bürgermeister, Henry Bäsecke	represented by [insert statutory/authorised representative]
- Vermieter -	**- Landlord -**
und	and
Actic Fitness GmbH	**Actic Fitness GmbH**
~~Salweidenring 70, D-38471 Rühen~~Rheinwerkallee 6, 53227 Bonn	~~Salweidenring 70, D-38471 Rühen~~Rheinwerkallee 6, 53227 Bonn
vertreten durch die Geschäftsführer ~~Hans Cederholm, Anders Carlsson~~Christer Zaar, Gustav Vadenbring, Glenn Lingebrand und Oskar Ragvald,	represented by the managing Christer Zaar, Gustav Vadenbring, Glenn Lingebrand und Oskar Ragvald~~directors Hans Cederholm, Anders Carlsson, Gustav Vadenbring and Oskar Ragvald~~,
hier vertreten durch den Bevollmächtigten Wolfgang Bahne	represented here by the holder of commercial authority, Wolfgang Bahne
- Mieter -	**- Tenant -**
Mieter und Vermieter werden nachfolgend auch als die „**Parteien**" bezeichnet.	The Tenant and the Landlord will also be referred to as the "**Parties**" below.

Formatiert: Keine, Abstand Vor: 0 Pt., Vom nächsten Absatz trennen, Diesen Absatz nicht zusammenhalten

Formatiert: Englisch (USA)

Formatiert: Englisch (USA)

I. Mieterspezifische Vertragsbedingungen / Tenant-specific contractual conditions

Der Mieter betreibt derzeit ca. ~~160~~ 165 Studios europaweit mit dem Konzept „Fitness und Schwimmen". Mit diesem Konzept expandiert der Mieter in Deutschland seit ~~5~~ 8 Jahren und betreibt hier derzeit über ~~14~~ 16 Studios. Der Mieter beabsichtigt, in den gemieteten Räumlichkeiten, die vom Mieter selbst baulich noch ~~zu schaffen bzw.~~ auszustatten sind, ein Fitnessstudio zu betreiben, das in den Betrieb des ~~[hier Bad/Anlage einfügen],~~Badezentrums Negenborn künftig auch: „Bad", eingegliedert ist. Dabei sollen die aus den Betrieben des Vermieters und des Mieters entstehenden Synergieeffekte gemeinsam genutzt werden. Die Entwurfsplanung des Mieters (**Anlage 0**) für die zu errichtenden bzw. auszustattenden Räumlichkeiten ist dem Vermieter bekannt.	The Tenant currently operates approx. ~~160~~ 165 studios throughout Europe under the concept of "fitness and swimming". In Germany the Tenant has been expanding with this concept for ~~5~~ 8 years and currently operates more than ~~14~~ 16 studios. The Tenant intends to operate a fitness studio in the rented rooms, which are yet to be ~~built and~~ equipped by the Tenant, which is integrated in the operations of the [insert name of the facility], hereinafter also referred to as: "Pool". The synergy effects resulting from the operations of the Landlord and the Tenant are to be used jointly. The Landlord is aware of the Tenant's design documentation (**Appendix 0**) for the rooms to be built and equipped.
Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:	This having been stated, the Parties agree as follows:
1. Mietgegenstand	**1. Rented Property**
Der Vermieter überlässt dem Mieter die Räumlichkeiten in dem Gebäude ~~[Adresse] in [Ort],~~Negenborntrift 25, 38364 Schöningen mit voraussichtlich insgesamt,	The Landlord lets the rooms in the building [address] in [town] to the Tenant with an anticipated total of
~~___~~200 m² ~~Übungsraum~~ Fitnessraum	___ sq. m. ~~of exercise room~~
~~___~~40 m² Übungsraum	___ sq. m
~~___~~28 m² Vorraum mit 2 Toiletten	___ sq. m
~~___~~**268 m² insgesamt,**	___ **sq. m total,**
vgl. auch II., Ziff. 2.1.	also see II., section 2.1.

Formatiert: Keine, Abstand Vor: (Pt., Vom nächsten Absatz trennen Diesen Absatz nicht zusammenhalten

Formatiert: Standard, Abstand Nach: 6 Pt., Zeilenabstand: 1,5 Zeilen, Tabstopps: 6,13 cm, Links

Formatiert: Keine, Abstand Vor: (Pt., Vom nächsten Absatz trennen Diesen Absatz nicht zusammenhalten

2. Mietzweck	**2. Purpose of Tenancy**
Die Vermietung erfolgt zum Zwecke des Betriebes eines Fitnessstudios (einschließlich typischer Nebendienstleitungen wie Physiotherapie, Massage, Ernährungsberatung, Personal Training, Angebot von Speisen und Getränken etc.).	The property is let for the purpose of the operation of a fitness studio (including typical side-services such as physiotherapy, massages, nutritional consulting, personal training, food and drinks etc.).
3. Mietbeginn	**3. Commencement of the Tenancy**
Das Mietverhältnis beginnt mit Übernahme des Mietobjektes zur bestimmungsgemäßen Verwendung durch den Mieter und Öffnung für dessen Kunden (=Übernahme), voraussichtlich ~~[Datum/Monat/Jahr einfügen];~~01.10.2017 vgl. auch II., Ziff. 3.1.	The Tenancy shall commence when the Rented Property is taken over by the Tenant for the intended use and opening to the Tenant´s customers (=takeover), probably [insert date/month/year]; also see II., section 3.1.
4. Mietdauer	**4. Duration of the Tenancy**
Das Mietverhältnis wird mit einer festen Laufzeit von 10 Jahren (feste Grundmietzeit) geschlossen, beginnend mit Übernahme des Mietobjektes; vgl. auch II., Ziff. 3.1.	The Tenancy is agreed for a fixed duration of 10 years (fixed basic duration of the Tenancy), starting when the Rented Property is taken over; also see II., section 3.1.
5. Verlängerungsoption	**5. Extension Option**
Der Vermieter räumt dem Mieter ein Optionsrecht auf Verlängerung des Mietverhältnisses um drei Mal 5 Jahre ein; vgl. auch II., Ziff. 3.2.	The Landlord grants the Tenant an option right to the extension of the Tenancy by three times 5 years; also see II., section 3.2.
6. Sonderkündigungsrecht	**6. Extraordinary Notice of Termination**
Der Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht bei anfänglicher Nichterreichung oder nachträglicher Unterschreitung der registrierten Mitgliederzahl von [Mitgliederzahl einfügen]; vgl. auch II., Ziff.	The Tenant is entitled to extraordinary notice of termination if the number of registered members does not initially reach or later drop below [insert number of members]; also see

Formatiert: Deutsch (Deutschland)

3.4.	II., section 3.4.
7. Miete	**7. Section Rent**
Die monatliche Nettomiete für den Mietgegenstand beträgt [Prozentangabe] Prozent des im Mietgegenstand erzielten Nettoumsatzes im jeweiligen Mietmonat (Umsatzmiete), mindestens aber EUR [Betragsangabe, mit Bezug zu den m^2 der Mietfläche] netto pro Monat (Mindestmiete); vgl. auch II., Ziff. 4.1.	The monthly net rent for the Rented Property is [insert percentage] per cent of the net sales achieved in the Rented Property in the particular month of the tenancy (sales-related rent), but no less than EUR [insert surface in m^2 related amount of minimum rent] per month (minimum rent); also see II., section 4.1.
8. Nutzung des Bade- / Saunabereichs	**8. Use of the pool area / sauna area**
Der Vermieter gewährt ab Mietbeginn allen registrierten Fitness-Club-Mitgliedern freien Eintritt in den gesamten Badebereich, O exklusive ~~O~~X inklusive [Zutreffendes ankreuzen] der Teilnahme am Wasser-Kursprogramm des Bades. Sofern die Teilnahme am Wasserkursprogramm des Vermieters nicht inkludiert ist, wird dem Mieter Gelegenheit gegeben, eigene Wasserkurse im Bad anzubieten. Die Parteien werden dies einvernehmlich regeln. ~~O~~ X exklusive O inklusive [Zutreffendes ankreuzen] des Saunabereiches. Für die Nutzung des Saunabereiches vereinbaren die Parteien weiter was folgt: ~~[weitere Vereinbarungen Saunabereich]~~Für den	The Landlord shall grant all registered members of the fitness club free access to the entire pool area O with the exception of O including [check what applies] participation in water courses. If the participation will not be included, the landlord will allow the tenant to offer his own water courses. Both parties will find a solution that is acceptable for both sides. O with the exception of O including [check what applies] the sauna area. For the use of the saune area, the parties agree on what follows: [additional stipulations for sauna area]

Formatiert: Einzug: Links: 1 cm, Hängend: 0,95 cm

Formatiert: Einzug: Links: 1 cm

Formatiert: Einzug: Links: 0 cm, Erste Zeile: 0 cm, Tabstopps: Nicht an 8 cm + 16 cm

Formatiert: Einzug: Links: 0 cm, Erste Zeile: 0 cm

Formatiert: Einzug: Links: 0 cm, Erste Zeile: 0 cm

Formatiert: Deutsch (Deutschland)

Saunabereich sucht der Vermieter einen Pächter. Sobald ein Pächter gefunden wurde, sind die Konditionen für eine mögliche Mitnutzung abzustimmen.	
9. Kontoinformationen	**9. Account Information**
[Vermieterkonto einfügen] Braunschweigische Landessparkasse **IBAN: DE86 2505 0000 0006 8020 29** **BIC: NOLADE2HXXX**	[insert Landlord´s account]
10. Kontaktdaten	**10. Contact Details**
Vermieter:	Landlord:
~~Rechtseinheit, Vorname, Name, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse~~Stadtverwaltung Schöningen, Fachbereich Bauwesen, Frauke Hilal, Markt 1, 38364 Schöningen, 05352/512-188, frauke.hilal@schoeningen.de	Legal entity, Surname, Name, Address, Phone number, Emailaddress
Mieter:	Tenant:
~~Rechtseinheit, Vorname, Name, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse~~Actic Fitness GmbH, Rheinwerkallee 6, 53227 Bonn, 0151-70234380, wolfgang.bahne@acticfitness.de	Actic Fitness GmbH, Rheinwerkallee 6, 53227 Bonn, 0151-70234380, wolfgang.bahne@acticfitness.de~~Legal entity, Surname, Name, Address, Phone number, Emailaddress~~
[Kontaktdaten]	[Contact details]
11. Gerichtsstand	**11. Place of jurisdiction**
Ausschließlicher Gerichtsstand ist, soweit zulässig, ~~[Gerichtsstand eintragen]~~.Bonn	The exclusive place of jurisdiction is ~~[insert place of jurisdiction]~~Bonn, where permissible.
12. Bestandteile des Mietvertrages (Anlagen)	**12. Components of the Tenancy Agreement (Annexures)**
Mietvertrag I. Mieterspezifische Vertragsbedingungen	Tenancy Agreement I. Tenant-specific contractual conditions

Formatiert: Deutsch (Deutschland)

Formatiert: Deutsch (Deutschland)

Formatiert: Deutsch (Deutschland)

Formatiert: Links

Formatiert: Deutsch (Deutschland)

Formatiert: Deutsch (Deutschland)

Mietvertrag II. Allgemeine mietvertragliche Regelungen	Tenancy Agreement II. General conditions of the Tenancy Agreement
Mietvertrag III. Sonstige Regelungen	Tenancy Agreement III. Miscellaneous Regulations
Anlagen:	Annexures:
Derzeit	Now
Künftig	*Later*
Anlage 0: Entwurfsplanung	Appendix 0: Design documentation
Anlage 1: baubehördlicher Bescheid	Appendix 1: Communication from building authority
Anlage 2: Lageplan der Mietfläche	Appendix 2: Site plan of the rented areas
Anlage 3: Übernahmeprotokoll	Appendix 3: Check-in report
Anlage 4: Flächenaufmaß	Appendix 4: surface measurement
Anlage 5: Grundrissplan der Flächen des Dusch-, Schließfächer- und Umkleidebereiches	Appendix 5: Floorplan of the shower, locker and changing areas :
Anlage 6: Öffnungszeiten	Appendix 6: Opening hours
Anlage 7: Konzernstruktur der Actic Group	Appendix 7: Group structure of the Actic Group
Anlage 8: Baubeschreibung	Appendix 8: Construction specification
Anlage 9: Ausstattungsbeschreibung	Appendix 9: Equipment description

Formatiert: Deutsch (Deutschland)

_____, den/dated __.__.____ _____, den/dated __.__.____

Actic Fitness GmbH,

vertreten durch/represented by

_____,Stadt Schöningen,

vertreten durch/represented by

den Bürgermeister

Henry Bäsecke

Formatiert: Deutsch (Deutschland)