

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
II/BTM

Verantwortliche/r:
Beteiligungsmanagement

Vorlagennummer:
BTM/129/2026

Übergabe der Hannah-Stockbauer-Halle und des Freibads Röthelheim an die ESTW AG

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	16.09.2026	Ö	Gutachten	
Stadtrat	24.09.2026	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Referat III (Recht und Personal), Stadtkämmerei (Amt 20), ESTW AG

I. Antrag

Die Verwaltung wird beauftragt, die Übertragung der Hannah-Stockbauer-Halle und des Freibads Röthelheim auf die ESTW AG auf Grundlage des mit der ESTW abgestimmten Übertragungsmodells (Teilbetriebseinbringung) weiterzuverfolgen und die hierfür erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die Übergabe von Hannah-Stockbauer-Halle und Freibad Röthelheim (kurz: Röthelheimbäder) an die ESTW AG zum 31.12.2026/01.01.2027 ist im Haushaltskonsolidierungskonzept 2025 vorgesehen. Bisher ist die ESTW mit der Betriebsführung beauftragt und erhält dafür ein Betriebsführungsentgelt. Nachdem im Jahr 2025 das Betriebsführungsentgelt durch angemessene Reduzierung der Betriebsleistung bereits um 0,4 Mio. € p.a. gekürzt werden konnte, soll die Übernahme des Badbetriebs in Röthelheim durch die ESTW im eigenen Namen und auf eigene Rechnung den städtischen Haushalt um weitere ca. 1,1 Mio. € p.a. entlasten (Betriebsführungsentgelt abzüglich Eintrittsgelder).

Nach intensiver gemeinsamer Prüfung von Vor- und Nachteilen sowie Risiken verschiedener Vorgehensweisen zur Übergabe der Bäder schlagen Verwaltung und ESTW die **Teilbetriebseinbringung** nach § 168 UmwG (Ausgliederung) iVm. § 20 UmwStG vor. Dies bedeutet, dass sämtliche wesentlichen Betriebsgrundlagen und damit alle Anlagegüter inklusive der Grundstücke in die ESTW eingebracht werden. Die Übertragung erfolgt steuerlich zu Buchwerten, die erheblichen stillen Reserven der Grundstücke von ca. 22 Mio. € werden steuerlich nicht aufgedeckt. Körperschaftssteuer (KSt) und Gewerbesteuer (GewSt) fallen daher nicht an, solange innerhalb von 7 Jahren keine Anteile an der ESTW verkauft werden (Sperrfrist gem. § 22 UmwStG). Auch Grunderwerbsteuer kann durch die Übertragung nach UmwStG vermieden werden.

Die Teilbetriebseinbringung hat für die **ESTW den Vorteil**, dass sie die Anlagegüter, insbesondere die Grundstücke, in ihrer Handelsbilanz abweichend von der Steuerbilanz zum Zeitwert ausweisen und ihre Handelsbilanzkennzahlen auf diesem Weg spürbar stärken kann. Angesichts der anstehenden Investitionen in die laufenden Transformationsprozesse wird sie das bei der Beschaffung des erheblichen Finanzierungsbedarfs unterstützen.

Bei der Stadt ist die Beteiligung an der ESTW steuerlich mit den Röthelheimbädern und der Verpachtung der Westbäder (Frei- und Hallenbad) zum städtischen Betrieb gewerblicher Art „BgA Bäder“ zusammengefasst. Der BgA Bäder enthält hohe Verlustvorträge, die steuerlich für Ausschüttungen genutzt werden können. Aus städtischer Sicht kommen daher nur Übergabemodelle in Frage, die den Fortbestand des BgA Bäder gewährleisten. Nach fachlicher Einschätzung erfüllt die Teilbetriebseinbringung diese Bedingung durch die unveränderte Fortführung der Verpachtung der Westbäder.

Steuerliche Nachteile sind für den „Konzern Stadt“ allerdings zu erwarten, wenn in Zukunft der Badbetrieb auf dem bisherigen Gelände der Röthelheimbäder ganz oder teilweise eingestellt und die Grundstücke (ganz oder teilweise) städtebaulich alternativ verwendet werden sollten. In diesem Fall wird die ESTW die stillen Reserven aufdecken und mit KSt und GewSt versteuern müssen. Wenn die Stadt die Grundstücke selbst verwerten will, wird sie die Grundstücke zum Zeitwert zurückkaufen müssen, evtl. gegenfinanziert durch Ausschüttungen, für die Kapitalertragssteuer (KapESt) abzuführen wäre. Bei der Alternative Rückkauf/Rückübertragung zu geringerem Wert würde das Finanzamt den Kaufpreis zum Zeitwert fingieren, so dass die KapESt über die Veranlagung der Differenz anfiel. Erschwerend kommt hinzu, dass - bei Vorliegen der Absicht zur städtebaulichen Entwicklung - als Zeitwert vermutlich der Preis für Bauland angesetzt werden wird, der doppelt so hoch liegt wie der aktuell relevante Wert für eine Gemeinbedarfsfläche. Die Höhe der sich ergebenden zusätzlichen Steuerbelastung kann aufgrund zahlreicher unbekannter Einflussfaktoren nicht belastbar vorausgesagt werden, sie kann aber bereits bei heutigen Grundstückspreisen einen zweistelligen Millionenbetrag erreichen.

Mit der Verpachtung per Erbpacht nach „Blaupause Westbäder“ stünde ein erprobtes alternatives Übergabemodell zur Verfügung, das die Hergabe der Grundstücke vermeidet und rechtssicher, schnell und mit wenig Aufwand umgesetzt werden könnte. Das Erbpachtmodell würde den ESTW jedoch nicht ermöglichen, ihre Bilanzkennzahlen durch Übernahme der Grundstücke in ihr Anlagevermögen zu verbessern.

Den ESTW eröffnet die Einbringung des dauerverlustträchtigen Betriebs „Röthelheimbäder“ in den steuerlichen Querverbund mit ihren Ertragssparten Steuerentlastungspotenzial, soweit ausreichend Gewinne erwirtschaftet werden. Es wird erwartet, dass die Anerkennung des steuerlichen Querverbunds mit den Röthelheimbädern erreicht werden kann, unabhängig vom gewählten Übertragungsmodell.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Hinsichtlich der Umsetzbarkeit des geplanten Übergabemodells „Teilbetriebseinbringung“ bestehen zum aktuellen Projektstand noch Restrisiken. Der Fortbestand des städtischen BgA Bäder muss abgesichert werden. Zudem ist die Anerkennung der Röthelheimbäder als Teilbetrieb gem. UmwStG trotz guter Argumente nicht zwingend, da auf keine praxistaugliche Definition der geforderten Teilbetriebseigenschaften zurückgegriffen werden kann. Die Einholung einer verbindlichen Auskunft des Finanzamts ist daher dringend geboten. Außerdem ist beim Handelsregister anzufragen, ob es ebenfalls die Teilbetriebseigenschaft bejaht und zur Eintragung des Betriebsübergangs bereit ist. Positive Antworten von Finanzamt und Handelsregister sind Voraussetzungen für die Durchführbarkeit des Übergabemodells.

Sobald die notwendige Rechtssicherheit hergestellt ist, können der Ausgliederungsvertrag sowie die zugehörige Ausgliederungsbilanz erstellt und schließlich notariell beglaubigt werden.

Es ist mit externen Kosten für Finanzamtsauskunft, Vertragserstellung, Notariat und Handelsregister in der Größenordnung 50 T€ zu rechnen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nach Ausarbeitung des Ausgliederungsvertrags ist ein weiterer Stadtratsbeschluss zur Ermächtigung der notariellen Vertragsunterzeichnung einzuholen.

Auf Seiten der ESTW ist außerdem die Zustimmung der nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zuständigen Organe einzuholen.

Der Abschluss aller Maßnahmen ist bis spätestens Ende August 2027 erforderlich, damit die Übergabe der Röthelheimbäder noch wirtschaftlich rückwirkend zum 31.12.2026/01.01.2027 erfolgen kann

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€ 50.000	bei Sachkonto: 543193
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- ☐ werden nicht benötigt
- ☒ sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk 200090/11130010/543193 bzw. 543192
- ☐ sind nicht vorhanden

III. Abstimmung

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang