



**Stadt Kaltenkirchen**  
Der Bürgermeister



Stadt Kaltenkirchen – Postfach 1452 – 24562 Kaltenkirchen

Holstenstraße 14  
24568 Kaltenkirchen  
[www.kaltenkirchen.de](http://www.kaltenkirchen.de)



Ministerium für Inneres, Kommunales,  
Wohnen und Sport  
Referat IV 303  
z. Hd. Frau [REDACTED]  
Düsternbrooker Weg 92  
24105 Kiel

**Kontakt:**  
Fachbereich: Finanzen u. Beteiligung  
Ansprechpartner/-in: [REDACTED]  
Zimmer: [REDACTED]  
Tel.: 04191 939-  
Fax: 04191 939-  
De-Mail: [poststelle@kaltenkirchen.sh-kommunen.de](mailto:poststelle@kaltenkirchen.sh-kommunen.de)  
E-Mail: [REDACTED]@kaltenkirchen.de

**Öffnungszeiten**  
Montag - Freitag 09.00 - 12.30 Uhr  
Montag + Dienstag 14.00 - 16.00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Donnerstag 14.00 - 18.00 Uhr

Ihre Nachricht/Ihr Zeichen vom: Mein Schreiben/Zeichen: Kaltenkirchen, den 13.02.2023

## Erweiterung der städtischen Beteiligungsgesellschaft HolstenTherme Kaltenkirchen GmbH

Sehr geehrte [REDACTED]

die Stadt Kaltenkirchen ist seit längerem 100 %ige Eigentümerin der Städtische Betriebe Kaltenkirchen GmbH. Diese ist wiederum 100%ige Gesellschafterin der HolstenTherme GmbH. Für die HolstenTherme besteht nun die einmalige Gelegenheit in unmittelbarer Nachbarschaft zur eigenen Belegenheit ein Grundstück von ca. 7.500 qm zu erwerben. Auf dem Grundstück befindet sich das renommierte Vier-Sterne-Hotel Dreiklang. Eigentümerin der Grundstücke ist die Grundstücksgesellschaft Hotels Kaltenkirchen GmbH bzw. für einen kleineren Teil der Geschäftsführer des Hotels selbst. Das Hotel Dreiklang ist mit 60 Zimmern vorwiegend ausgerichtet auf Veranstaltungen, wie Hochzeiten, Tagungen und die Unterbringung von Geschäftsreisenden. Wesentliche Konkurrenzhotels in dieser Kategorie bestehen in Kaltenkirchen nicht.

Der Hoteleigentümer plant die Veräußerung des Hotels. In diesem Zusammenhang prüft die HolstenTherme die Übernahme und den Betrieb des Hotels in Eigenregie. Bereits heute findet zwischen der HolstenTherme und dem Hotel Dreiklang eine Zusammenarbeit statt. So ist beispielsweise den Gästen des Hotels Dreiklang über einen Verbindungsgang eine exklusive Inanspruchnahme der HolstenTherme möglich.

Unternehmerisches Ziel der HolstenTherme bei einer Übernahme eines solchen Übernachtungs- u. Restaurationsbetriebes ist es im Rahmen der gemeinsamen Bewirtschaftung, Synergien u. Kostendegressionsvorteile zu erwirtschaften. So könnten z. B. erforderliche Saunaruheflächen in das Tagungsgebäude am Hotel verlagert werden und auch auf einen bisher geplanten Ausbau von Wellnessräumen durch deren Verlagerung in die Räumlichkeiten des Hotels verzichtet werden. Die bereits in der HolstenTherme bestehende Restauration könnte mit der des Hotels ergänzt und erweitert werden. Ebenso könnte auch der Ausbau der Infrastruktur für die eigenen Mitarbeiter (Wirtschafts- und Besprechungsräume) sowie des Verwaltungstraktes bei der HolstenTherme entfallen, da das Tagesgebäude des Hotels hierfür gemeinschaftlich genutzt werden kann. Da die HolstenTherme sich durch den gerade begonnenen Neubau der Paradiesinsel insgesamt in einer Weiterentwicklungssituation befindet, könnten durch Verlagerung in den Hotelbau (z.B. des bestehenden Fitnessbereichs) auf Teile der Erweiterungsbauten verzichtet werden und damit nicht unerhebliche Einsparungen bei den Baukosten erfolgen.

Die Verbindung von Thermen mit Resort ist mittlerweile auch in Schleswig-Holstein üblich. Als Beispiel sollen hier das VABALI-SPA in Glinde als auch die Ostsee Therme Scharbeutz genannt sein. In der Konstellation mit einer kommunalen Beteiligung kann hier die Spreewelten Therme in Lübbenau als best-practice Beispiel herangezogen werden.

Bei der Übernahme ist aber auch der Gesamtzusammenhang der Örtlichkeit zu betrachten. In unmittelbarer Nähe wären dann nicht nur Therme, Freibad, Übernachtungsmöglichkeit und Restaurant, sondern auch Freizeitpark u. Festplatz mit sowohl kulturellen als auch anderen Veranstaltungen wie Jahrmarkt und Flohmärkten

### Bankverbindungen der Stadtkasse:

Sparkasse Südholstein IBAN: DE95 2305 1030 0000 2040 21 BIC: NOLADE21SHO  
VR Bank zw. d. Meeren eG IBAN: DE81 2139 0008 0002 3702 80 BIC: GENODEF1NSH  
Postbank IBAN: DE82 2001 0020 0070 2732 05 BIC: PBNKDEFF  
Vereingte VR Bank eG IBAN: DE40 2179 1906 0000 0119 16 BIC: GENODEF1WYK

Hypo Vereinsbank  
Commerzbank  
Gläubiger-ID:

IBAN: DE50 2003 0000 0086 4106 05 BIC: HYVEDEMM300  
IBAN: DE45 2214 1028 0370 3535 00 BIC: COBADEFFXXX  
DE05 ZZZ0 0000 0227 71

zu nennen. Das gesamte Areal fasst dann das öffentliche Bedürfnis nach Erholung, Sport, Freizeit und Kultur zusammen. Die Entwicklung dieses Gebietes sollte in einer Hand durch die Stadt bzw. durch die Töchtergesellschaften erfolgen.

Der Kaufpreis ist derzeit noch in der Verhandlung und würde sich zwischen ca. 9-10 Millionen Euro bewegen. Im bislang vorgesehenen Geschäftsmodell ist vorgesehen, dass die Städtische Betriebe die Grundstücke erwerben und im Rahmen der Pacht diese an die HolstenTherme zur Bewirtschaftung geben. Der Hotelbetrieb würde zunächst in einer Übergangsphase weitergeführt werden, bis die für die HolstenTherme erforderlichen Umgestaltungen, sowohl räumlicher als auch organisatorischer Art umgesetzt sind.

Der bisherige Betrieb ist nach Aussage des von der Städtische Betriebe beauftragten Wirtschaftsprüfers wirtschaftlich und in einigen branchentypischen Kennzahlen (Auslastung oder durchschnittliche Tagesrate/Zimmer) sogar überdurchschnittlich.

Angestrebt wird, dem Verkäufer bis Ende März ein Angebot zum Erwerb des Grundstückes zu unterbreiten. Hierzu ist geplant im Hauptausschuss der Stadt am 21.03.2023 die Beschlussempfehlung und in der Stadtvertretung am 28.03.2023 den Beschluss hierzu vorzulegen. Der Aufsichtsrat der Städtische Betriebe tagt hierzu voraussichtlich am 09.03.2023.

Entsprechend § 108 Abs. 1 GO ist Ihnen sechs Wochen vor dem Beschluss der Stadtvertretung anzuzeigen, soweit die Stadt eine Gesellschaft im Sinne des § 102 GO wesentlich erweitern möchte. Im Rahmen der Anzeige ist darzulegen, ob die gesetzlichen Voraussetzung zur Erweiterung vorliegen.

Die Erweiterung der HolstenTherme unterliegt den rechtlichen Beschränkungen der sog. Schrankentrias nach § 101 Abs. 1 GO.

Ganz wesentlicher Prüfungsbestandteil im Rahmen der Schrankentrias ist die Frage, ob bei der Errichtung oder Übernahme eines wirtschaftlichen Unternehmens ein öffentlicher Zweck im Vordergrund der Unternehmung steht. Dabei ist den Gemeinden bei der Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffs „öffentlicher Zweck“ ein weiter Beurteilungsspielraum einzuräumen, der durch die Rechtsprechung und die Kommunalaufsicht nur eingeschränkt nachprüfbar ist. Die Förderung des öffentlichen Zwecks ist hauptsächlich der Beurteilung der kommunalen Organe zu überlassen und hängt von den örtlichen Verhältnissen, den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde, den Bedürfnissen der Einwohner und von anderen Faktoren ab.

Seitens der finanziellen Möglichkeiten ist die Gesellschafterin der HolstenTherme, die Städtische Betriebe Kaltenkirchen, mit einem Eigenkapital von ca. 32 Mio Euro (davon ca. 23 Mio Euro Kapital- u. Gewinnrücklagen) entsprechend in der Lage eine solche Investitionen zu tragen, insbesondere da durch das vorgesehene Pachtverhältnis eine Refinanzierung der dann aus Abschreibung entstehenden Aufwendungen gesichert ist. Für die HolstenTherme bedeutet die Erweiterung in den Hotel- u. Restaurantbetrieb eine deutliche Steigerung der Attraktivität für Wellness- u. Ressortgäste. Aus der gemeinsamen Bewirtschaftung entstehen Synergieeffekte bei z.B. gemeinsamem Personal (Technik, EDV, Reinigung etc.) oder Nutzung der Räumlichkeiten, so dass auch die bei gleich unterstellter Auslastung der Wirtschaftsbetrieb Hotel weiterhin Erlöse erzielen wird.

Bezüglich der Erfüllung eines öffentlichen Zweckes, sei darauf verwiesen, dass mit der Ergänzung eines Hotelbetriebes als Nebentätigkeit in die Hauptbetätigung der HolstenTherme lediglich eine Erweiterung des bereits bestehenden öffentlichen Zweckes der HolstenTherme (nämlich Erholung, Freizeit, Sport u. Gesundheit) zu unterstellen ist.

Um eine reibungslose Übernahme (insbesondere aufgrund der mit dem Veräußerer zu führenden Gespräche) zu gewährleisten, wäre ich Ihnen dankbar, mir schon zeitnah Rückmeldung zu geben, ob Sie von Ihrer Widerspruchsmöglichkeit nach § 108 Abs. 1 Satz 4 GO Gebrauch machen werden.

Soweit Sie weitere Unterlagen benötigen, bitte ich um entsprechende Rückmeldung bei meiner Beteiligungsverwaltung - Herrn [REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen

Hanno Krause  
Bürgermeister

Von: [REDACTED] (Innenministerium)

An: [REDACTED]@kaltenkirchen.de

Cc: [REDACTED]  
(heir

Gesendet: Mo 27.02.2023 14:12

Betreff: Erweiterung der HolstenTherme Kaltenkirchen GmbH

Anlagen: Rechtseinschätzung MLKWS.pdf

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

in Vertretung für Frau [REDACTED] übersende ich Ihnen anhängend unsere Rechtseinschätzung bzgl. Ihres Schreibens vom 13.02.2023.

Mit freundlichen Grüßen  
[REDACTED]



Ministerium für Inneres, Kommunales,  
Wohnen und Sport  
des Landes Schleswig-Holstein

Referat IV 30  
Kommunale Finanzen und Wirtschaft,  
Kommunaler Finanzausgleich,  
Sparkassenwesen

Düsternbrooker Weg 92  
24105 Kiel

Telefon: +49 431/988 - [REDACTED]

Fax: +49 431/988 - 614 [REDACTED]

[REDACTED]@im.landsh.de

[www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

Über dieses E-Mail-Postfach kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente.

Ministerium für Inneres, Kommunales,  
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Stadt Kaltenkirchen  
Der Bürgermeister  
Finanzen und Beteiligung  
Holstenstraße 14  
24568 Kaltenkirchen

Ihr Zeichen: /  
Ihre Nachricht vom: 13.02.23  
Mein Zeichen: IV 30 [REDACTED] 01/2023  
Meine Nachricht vom: /

[REDACTED]  
[REDACTED]@im.landsh.de  
Telefon: 0431 988-[REDACTED]  
Telefax: 0431 988 614-[REDACTED]

27. Februar 2023

**Erweiterung der städtischen Beteiligungsgesellschaft HolstenTherme Kaltenkirchen GmbH;**  
**hier: Ihr Schreiben vom 13. Februar 2023**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Krause,  
sehr geehrter [REDACTED]

haben Sie vielen Dank für Ihr Schreiben vom 13. Februar 2023. In Vertretung für Frau [REDACTED] möchte ich Ihnen gerne unsere rechtliche Einschätzung mitteilen.

Wie Sie richtigerweise ausführen, sind die sog. Schrankentrias ein zentrales Element beim Aspekt kommunaler Beteiligungen. Der öffentliche Zweck einer kommunalen Beteiligung i. S. d. §§ 101 Abs. 1 Nr. 1 und 102 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 GO kann dann erfüllt sein, wenn „jedweder im Aufgabenbereich der Kommune liegende Gemeinwohlbelang, nicht aber eine bloße Gewinnerzielungsabsicht“ vorliegt (vgl. Rn. 50 des Einführungserlasses zum Gesetz der Stärkung der Kommunalwirtschaft vom 02. September 2016). Anhand der vorgelegten Unterlagen ist eine im Sinne des Gemeinwohlbelangs gefährdende, nichtangemessene Hotelversorgung nicht ausreichend dargelegt. Die grundsätzliche Tätigkeit des Hotelbetriebs lässt außerdem regelmäßig auf die vordergründige Gewinnerzielungsabsicht schließen.

Da der öffentliche Zweck nach hiesiger Auffassung dementsprechend nicht vorliegt, verhindert die Schrankentrias des § 101 Abs. 1 GO die mittelbare Übernahme des Hotelbetriebs durch die Stadt Kaltenkirchen.



Sie verweisen weiterhin darauf, dass der Hotelbetrieb lediglich eine Nebentätigkeit der Haupttätigkeit der HolstenTherme darstellt. Sog. Annex Tätigkeiten sind grundsätzlich dann zulässig, „wenn sie sich wirtschaftlich gesehen und wegen des Sachzusammenhangs als bloße Arrondierung der dem öffentlichen Zweck dienenden Hauptleistung darstellen“ (vgl. Rn. 8 des Einführungserlasses). Darüber hinaus muss die Annex Tätigkeit der Haupttätigkeit untergeordnet sein; dies kann an dem für die Haupt- und für die Annex Tätigkeit eingesetzten Kapital (Bilanzsummen) ermittelt werden; ein Verhältnis von 1:20 ist dabei regelmäßig unproblematisch. Laut dem Jahresabschlussbericht zum 31. Dezember 2020 der HolstenTherme Kaltenkirchen GmbH hatte diese ein Bilanzsumme von ca. 11,2 Mio. Euro. Der geschätzte Kaufpreis i. H. v. 9-10 Mio. Euro steht dementsprechend nicht in einem akzeptablen Verhältnis.

Aus dem vorliegenden Sachverhalt ergibt sich die hiesige Rechtsauffassung, dass eine Übernahme des Hotelbetriebs nicht vom geltenden Kommunalrecht gedeckt ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

A solid black rectangular box used to redact the signature of the official.



**Stadt Kaltenkirchen**  
Der Bürgermeister

Ministerium für Inneres,  
Kommunales,  
Wohnen und Sport  
des Landes Schleswig-Holstein

10. März 2023

30

Stadt Kaltenkirchen  
1973-2023. Wirtschaft. Natur. Verbunden.



Stadt Kaltenkirchen – Postfach 1452 – 24562 Kaltenkirchen

Posteingangsstelle

Holstenstraße 14  
24568 Kaltenkirchen  
[www.kaltenkirchen.de](http://www.kaltenkirchen.de)

Ministerium für Inneres, Kommunales,  
Wohnen und Sport  
Referat IV 30  
z. Hd.  
Düsternbrooker Weg 92  
24105 Kiel

**Kontakt:**  
Fachbereich:  
Ansprechpartner/-in:  
Zimmer:  
Tel.: 04191 939-  
Fax: 04191 939-  
De-Mail: [poststelle@kaltenkirchen.sh-kommunen.de-mail.de](mailto:poststelle@kaltenkirchen.sh-kommunen.de-mail.de)  
E-Mail: [f.oosting@kaltenkirchen.de](mailto:f.oosting@kaltenkirchen.de)

Finanzen u. Beteiligung

#### Öffnungszeiten

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Montag - Freitag  | 09.00 - 12.30 Uhr |
| Montag + Dienstag | 14.00 - 16.00 Uhr |
| Mittwoch          | geschlossen       |
| Donnerstag        | 14.00 - 18.00 Uhr |

Ihre Nachricht/Ihr Zeichen vom:  
IV -21101/2023 v. 27.02.23

Mein Schreiben/Zeichen:

Kaltenkirchen, den 08.03.2023

## Erweiterung der städtischen Beteiligungsgesellschaft HolstenTherme GmbH

Sehr geehrte Frau sehr geehrter Herr

vielen Dank für Ihre mit o.g. Schreiben dargelegte Rechtsauffassung.

In Ergänzung zu meinen Ausführungen aus dem Schreiben vom 13.02.23 möchte ich insbesondere nochmals darauf hinweisen, dass der mögliche Hotelbetrieb gegenüber dem Hauptbetrieb der HolstenTherme erheblich nachrangig ist.

Im geplanten Geschäftsmodell ist vorgesehen, dass die Städtische Betriebe Kaltenkirchen GmbH die Grundstücke erwirbt und im Rahmen der Pacht diese an ihre Tochtergesellschaft - die HolstenTherme GmbH - zur Bewirtschaftung übergibt. Der Hotelbetrieb würde in einer kurzen Übergangsphase weitergeführt, bis die für die HolstenTherme GmbH erforderlichen Umbauten, sowohl räumlicher als auch organisatorischer Art umgesetzt sind. Hierzu ist u.a. vorgesehen, dass eine stärkere Ausrichtung des Hotelbetriebes auf die HolstenTherme erfolgt, indem zukünftig alle Hotelzimmer inklusive der HolstenThermen-Nutzung angeboten werden.

Das Hotelgebäude soll für die einzelnen Geschäftsbereiche der HolstenTherme GmbH umgebaut und in großen Teilen umgenutzt werden. Es geht insbesondere um die Einrichtung und Verlagerung von Fitnessräumen aus dem HolstenTherme Gebäude in das Hotelgebäude, aber auch um die Schaffung von Verwaltungs-, Sozialräumen und einen neu einzurichtenden Sauna Ruhebereich (s. beigefügte Abb.). Die damit freiwerdenden Raumressourcen im HolstenTherme Gebäude sollen zur räumlichen Erweiterung des Sport- und Erholungszwecks genutzt werden.

Hierzu hat die HolstenTherme bereits mittelfristig Erweiterungskosten in Höhe von ca. 3,5 Mio Euro vorgesehen, die durch die Nutzung der Räumlichkeiten im Dreiklang Gebäude weitgehend entbehrlich werden.

Das Areal des Grundstückes des Hotels bietet sehr gute Möglichkeiten zur Erweiterung der Ruhezonen unter anderem für den Saunabereich der Holstentherme GmbH, die perspektivisch wirtschaftlich sehr sinnvoll sind, aber ohne das Grundstück des Hotels nicht zur Verfügung stünden.

#### Bankverbindungen der Stadtkasse:

|                          |                                   |                  |                  |                                   |                  |
|--------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|
| Sparkasse Südholstein    | IBAN: DE95 2305 1030 0000 2040 21 | BIC: NOLADE21SHO | Hypo Vereinsbank | IBAN: DE50 2003 0000 0086 4106 05 | BIC: HYVEDEMM300 |
| VR Bank zw. d. Meeren eG | IBAN: DE81 2139 0008 0002 3702 80 | BIC: GENODEF1NSH | Commerzbank      | IBAN: DE45 2214 1028 0370 3535 00 | BIC: COBADEFFXXX |
| Postbank                 | IBAN: DE82 2001 0020 0070 2732 05 | BIC: PBNKDEFF    | Gläubiger-ID:    | DE05 ZZZ0 0000 0227 71            |                  |
| Vereinigte VR Bank eG    | IBAN: DE40 2179 1906 0000 0119 16 | BIC: GENODEF1WYK |                  |                                   |                  |



Die Einschätzung, ob mit dem Hotelbetrieb lediglich eine Annex­tätigkeit vorliegt, anhand der Bilanzsumme der HolstenTherme entsprechend Ihres Schreibens fasst in diesem Falle m.E. zu kurz, insbesondere auch da entsprechend der Planung die Städtische Betriebe Kaltenkirchen GmbH Erwerberin ist.

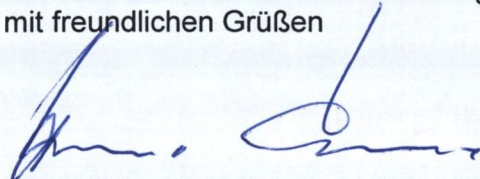
Das erworbene Anlagevermögen ist ins Verhältnis zur Bilanzsumme der Holding Städtische Betriebe Kaltenkirchen GmbH mit ihren Töchtergesellschaften HolstenTherme u. Stadtwerke zu setzen.

Durch das begleitende Wirtschaftsprüfungsbüro Göken, Pollak, Partner wurde für die Holding eine Bilanzsumme von ca. 46 Mio Euro ermittelt (Seite 2 der beige­f. Präsentation). In der Weiterführung einer prognostizierten Bilanz für 2023 macht das für den Hotelbetrieb dann vorgesehene Anlagevermögen mit 5 Mio Euro lediglich nur noch 7,2 % der Bilanzsumme aus. (siehe Seite 5 der beige­f. Präsentation).

Es geht uns um die sinnvolle Erweiterung des Hauptgeschäftsbetriebes der HolstenTherme GmbH und zusätzlich um die Nutzung von Synergien, um auch in Zukunft wirtschaftlich zu sein und den hoheitlichen Haushalt der Stadt Kaltenkirchen nicht zu belasten. Mit dem Erwerb des mit dem Hotel bebauten Grundstückes besteht dafür eine aktuell einmalige Gelegenheit, die wir zum Wohle der Region und Stadt nutzen wollen und sollten.

Gerne würde ich Ihnen in einem persönlichen Gespräch unsere Argumentation nochmals darlegen, damit Sie Ihre mit Schreiben vom 27.02.23 dargelegte Rechtsauffassung nochmals überdenken und zu einem positiven Votum kommen.

Ich bedanke mich für Ihre Bemühungen und verbleibe mit freundlichen Grüßen



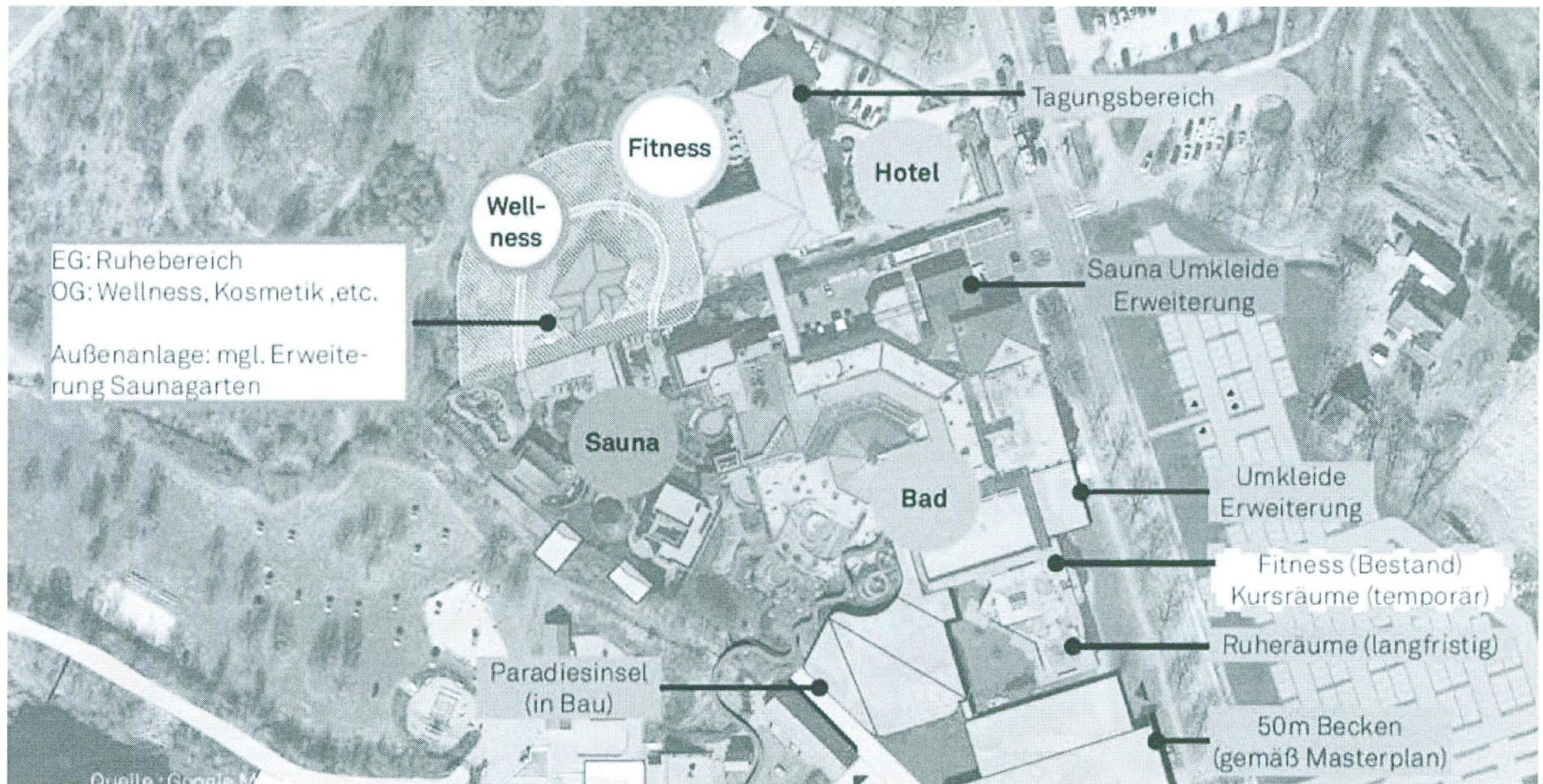
Hanno Krause  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Präsentation Göken, Pollak, Partner  
Übersicht der Grundstücksflächen



## Grundstücksflächen







**GÖKEN | POLLAK | PARTNER**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG UND BERATUNG

Bremen/Kaltenkirchen 3. März 2023

WP/StB Dr. Dieter Göken

## **Städtische Betriebe Kaltenkirchen GmbH:**

### **Bilanzielle Darstellung der Investitionen**

- **Paradies-Insel**
- **Masterplan Therme**
- **Wellness Resort**

auf die **Konzernbilanz**

**HOLSTEN  
THERME**

# Städtische Betriebe Kaltenkirchen GmbH

## Konzernbilanz 2021

|                         | 31. Dezember 2021 |                      | 31. Dezember 2021 |
|-------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|                         | T€                |                      | T€                |
| <b>Aktiva</b>           |                   | <b>Passiva</b>       |                   |
| <b>Anlagevermögen</b>   |                   | <b>Eigenkapital</b>  | <b>32.233</b>     |
| • HolstenTherme         | 22.434            | BKZ                  | 6.770             |
| • Stadtwerke            | 20.704            | Rückstellungen       | 3.022             |
|                         | <b>43.138</b>     | Verbindlichkeiten    | 3.758             |
| <b>Umlaufvermögen</b>   | <b>2.645</b>      |                      |                   |
| <b>Summe der Aktiva</b> | <b>45.783</b>     | <b>Summe Passiva</b> | <b>45.783</b>     |



# Städtische Betriebe Kaltenkirchen GmbH

## Konzernbilanz Veränderung 2022/2023

| Investitionen                |               | Eigenkapital        |               |
|------------------------------|---------------|---------------------|---------------|
| • Stadtwerke                 | 1.500         | (Gewinne 2022/2023) | 4.000         |
| • Paradies-Insel<br>(Therme) | 12.000        | Bankdarlehen        | 9.500         |
|                              | <b>59.283</b> |                     | <b>59.283</b> |

## Invest Objekt Dreiklang

|                                                                       | T€     |              | T€     |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|--------------|--------|
| Durch das Objekt Dreiklang ersparte <u>Investition lt. Masterplan</u> |        |              |        |
| • Sauna-Ruhebereich                                                   | 2.000  | • Bankkredit | 5.000  |
| • Erweiterung Fitness-Studio                                          | 1.500  |              |        |
| • Freifläche für Erweiterungsbau                                      | 1.500  |              |        |
|                                                                       | 5.000  |              |        |
| • Hotelbetrieb                                                        | 5.000  | • Bankkredit | 5.000  |
|                                                                       | 10.000 |              | 10.000 |



## Konzernbilanz 2023 (nach Invest)

|                         | T€            | %            |                      | T€            | %            |
|-------------------------|---------------|--------------|----------------------|---------------|--------------|
| <b>Aktiva</b>           |               |              | <b>Passiva</b>       |               |              |
| <b>Anlagevermögen</b>   |               |              | <b>Eigenkapital</b>  | <b>36.233</b> | 52,3         |
| • HolstenTherme         | 39.434        | 57,0         |                      |               |              |
| • Stadtwerke            | 22.204        | 32,0         | BKZ                  | 6.770         | 9,8          |
| • Hotel                 | 5.000         | 7,2          |                      |               |              |
|                         | <b>66.638</b> |              | Rückstellungen       | 3.022         | 4,4          |
| <b>Umlaufvermögen</b>   | <b>2.645</b>  | 3,8          | Verbindlichkeiten    | 3.758         | 5,4          |
|                         |               |              | Bankkredit           | 19.500        | 28,1         |
| <b>Summe der Aktiva</b> | <b>69.283</b> | <b>100,0</b> | <b>Summe Passiva</b> | <b>69.283</b> | <b>100,0</b> |

## Fazit:

- Durch den Kauf des Objektes Dreiklang werden wesentliche Maßnahmen lt. Masterplan HolstenTherme im Volumen von 5 Mio. € umgesetzt.
- Die Haupttätigkeit der Städtischen Betriebe ist mit 92,8 % der Bilanzsumme der Verbund HolstenTherme/Stadtwerke.
- Der angestrebte Wellness-Hotelbetrieb ist mit 7,2 % der Bilanzsumme eine Nebentätigkeit.
- Die Annexität des Hotelbetriebs zur Haupttätigkeit Therme/Stadtwerke ist gegeben.

Bremen, den 3. März 2023



Dr. Dieter Göken  
Wirtschaftsprüfer



# VIELEN DANK

Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit  
gerne zur Verfügung.



**GÖKEN | POLLAK | PARTNER**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG UND BERATUNG





**Stadt Kaltenkirchen**  
Der Bürgermeister

Ministerium für Inneres,  
Kommunales,  
Wohnen und Sport  
des Landes Schleswig-Holstein

23. März 2023

Stadt Kaltenkirchen **50**  
1973-2023. Wirtschaft. Natur. Verbunden.

Posteingangsstelle

Stadt Kaltenkirchen – Postfach 1452 – 24562 Kaltenkirchen

Ministerium für Inneres, Kommunales,  
Wohnen und Sport  
Referat IV 303  
Düsternbrooker Weg 92  
24105 Kiel

Holstenstraße 14  
24568 Kaltenkirchen  
[www.kaltenkirchen.de](http://www.kaltenkirchen.de)

**Kontakt:**

Fachbereich:

Ansprechpartner/-in:

Zimmer:

Tel.: 04191 939-

Fax: 04191 939-

De-Mail: [poststelle@kaltenkirchen.sh-kommunen.de](mailto:poststelle@kaltenkirchen.sh-kommunen.de)

E-Mail: [poststelle@kaltenkirchen.de](mailto:poststelle@kaltenkirchen.de)

Finanzen u. Beteiligung

**Öffnungszeiten**

Montag - Freitag

Montag + Dienstag

Mittwoch

Donnerstag

09.00 - 12.30 Uhr

14.00 - 16.00 Uhr

geschlossen

14.00 - 18.00 Uhr

Ihre Nachricht/Ihr Zeichen vom:  
IV 11101/2023 v. 27.02.23

Mein Schreiben/Zeichen:

Kaltenkirchen, den 21.03.2023

## Erweiterung der städtischen Beteiligungsgesellschaft HolstenTherme GmbH

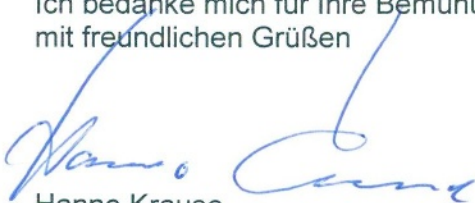
Sehr geehrte Herren,

zunächst bedanke ich mich für das Gespräch am 17.03.2023 und die damit verbundene Gelegenheit, unser Vorhaben in Bezug auf die Erweiterung der HolstenTherme detaillierter nochmals vorzustellen.

Es ist wie in dem Gespräch erklärt wurde, eine Erweiterung des Geschäftsbetriebs auf das zu erwerbende bebaute Grundstück vorgesehen. Soweit ein Hotelbetrieb über das nach GO SH zulässige Maß weitergeführt werden soll, wird dieser nicht selbst ausgeübt, sondern an einen Pächter abgegeben.

Ich bitte Sie aufgrund der aktuell stattfindenden Verhandlungen zum Erwerb des bebauten Grundstücks um Ihre kurzfristige Rückmeldung, ob aus Ihrer Sicht zu diesem Vorhaben rechtliche Bedenken bestehen. Insbesondere, da ich diese Planung zeitnah in die gemeindlichen Gremien (02.05 Hauptausschuss; 09.05. Stadtvertretung) u. in den Aufsichtsrat (20.04.) bringen möchte.

Ich bedanke mich für Ihre Bemühungen und verbleibe  
mit freundlichen Grüßen

  
Hanno Krause  
Bürgermeister

**Bankverbindungen der Stadtkasse:**

Sparkasse Südholstein IBAN: DE95 2305 1030 0000 2040 21 BIC: NOLADE21SHO  
VR Bank zw. d. Meeren eG IBAN: DE81 2139 0008 0002 3702 80 BIC: GENODEF1NSH  
Postbank IBAN: DE82 2001 0020 0070 2732 05 BIC: PBNKDEFF  
Vereinigte VR Bank eG IBAN: DE40 2179 1906 0000 0119 16 BIC: GENODEF1WYK

Hypo Vereinsbank  
Commerzbank  
Gläubiger-ID:

IBAN: DE50 2003 0000 0086 4106 05 BIC: HYVEDEMM300  
IBAN: DE45 2214 1028 0370 3535 00 BIC: COBADEFFXXX  
DE05 ZZZ0 0000 0227 71



Von [REDACTED] (Innenministerium)  
An [REDACTED]@kaltenkirchen.de  
Gesendet: Do 06.04.2023 18:28  
Betreff: Erweiterung der HolstenTherme Kaltenkirchen GmbH  
Anlagen: GWR Kaltenkirchen Erweiterung Geschäftsbetrieb.pdf

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

anbei unser Antwortschreiben auf Ihr Schreiben vom 21. März 2023

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Ministerium für Inneres,  
Kommunales,  
Wohnen und Sport  
des Landes Schleswig-Holstein

Referat IV 30  
Kommunale Finanzen und Wirtschaft,  
Kommunaler Finanzausgleich,  
Sparkassenwesen

Düsternbrooker Weg 92  
24105 Kiel

Telefon: +49 431-988-3374  
Fax: +49 431 988-614-3374

[REDACTED]@im.landsh.de  
[www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

Über dieses E-Mail-Postfach kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente.

Ministerium für Inneres, Kommunales,  
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Stadt Kaltenkirchen  
Der Bürgermeister  
Finanzen und Beteiligung  
Holstenstraße 14  
24568 Kaltenkirchen

Per E-Mail an:

██████████@kaltenkirchen.de

Ihr Zeichen: /

Ihre Nachricht vom: 21.03.23

Mein Zeichen: IV 30 ████████ 21101/2023

Meine Nachricht vom: /

██████████

██████████@im.landsh.de

Telefon: 0431 988-██████████

Telefax: 0431 988 614-██████████

6. April 2023

## **Erweiterung der städtischen Beteiligungsgesellschaft HolstenTherme Kaltenkirchen GmbH; hier: Ihr Schreiben vom 21. März 2023**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Krause,  
sehr geehrter ██████████

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 21. März 2023 kann ich Ihnen mitteilen, dass einem Erwerb eines bebauten Grundstückes durch die HolstenTherme GmbH gemeindehaushaltsrechtliche- bzw. gemeindewirtschaftliche Vorschriften grundsätzlich nicht entgegenstehen. Insbesondere sind gemeindewirtschaftsrechtliche Vorschriften des 3. Abschnitts „Wirtschaftliche Betätigung und privatrechtliche Beteiligung der Gemeinde“ - der §§ 101 ff. der Gemeindeordnung nicht zu beachten sofern ausschließlich ein bebautes Grundstück durch die HolstenTherme GmbH erworben wird.

Unabhängig von Vorgenanntem ist bei der weiteren Nutzung des bebauten Grundstücks durch die HolstenTherme GmbH sicherzustellen, dass diese ausschließlich im Rahmen des zulässigen Gesellschaftszwecks erfolgt, welcher vom öffentlichen Zweck gedeckt ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

██████████





Stadt Kaltenkirchen  
Der Bürgermeister

Stadt Kaltenkirchen **50**  
1973-2023. Wirtschaft. Natur. Verbunden.

Stadt Kaltenkirchen – Postfach 1452 – 24562 Kaltenkirchen

Ministerium für Inneres, Kommunales,  
Wohnen und Sport  
Referat IV 303  
z. Hd. [REDACTED]  
Düsternbrooker Weg 92  
24105 Kiel

Ministerium für Inneres,  
Kommunales,  
Wohnen und Sport  
des Landes Schleswig-Holstein

25. Mai 2023 30

Posteingangsstelle

Holstenstraße 14  
24568 Kaltenkirchen  
[www.kaltenkirchen.de](http://www.kaltenkirchen.de)

**Kontakt:**  
Fachbereich: Finanzen u. Beteiligung  
Ansprechpartner/-in: [REDACTED]  
Zimmer: [REDACTED]  
Tel.: 04191 939-  
Fax: 04191 939-  
De-Mail: [poststelle@kaltenkirchen.sh-kommunen.de-mail.de](mailto:poststelle@kaltenkirchen.sh-kommunen.de-mail.de)  
E-Mail: [REDACTED]

**Öffnungszeiten**  
Montag - Freitag 09.00 - 12.30 Uhr  
Montag + Dienstag 14.00 - 16.00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Donnerstag 14.00 - 18.00 Uhr

Ihre Nachricht/Ihr Zeichen vom:  
IV [REDACTED]-21101/2023 v. 27.02.23  
u. 06.04.2023

Mein Schreiben/Zeichen:

Kaltenkirchen, den 15.05.2023

## Erweiterung der städtischen Beteiligungsgesellschaft HolstenTherme GmbH

Sehr geehrte [REDACTED]

ich nehme Bezug auf o.g. Angelegenheit und den bisherigen Schriftwechsel, insbesondere auch auf unser Gespräch vom 17.03.2023.

Wie dort ausgeführt hat die Städtische Betriebe Kaltenkirchen GmbH die Immobilie des Hotels Dreiklang mit Wirkung zum 01.07.2023 erworben. Die HolstenTherme wird die von ihr benötigten Räumlichkeiten sukzessive in Anspruch nehmen. Die weiteren Räumlichkeiten werden an den bisherigen Hotelbetreiber verpachtet.

Der Kauf der Immobilie wird seitens der Städtische Betriebe anteilig mit 7 Mio Euro durch einen Kredit finanziert. Hierzu hat die finanzierende Bank um die Bereitstellung einer Ausfallbürgschaft durch die Stadt gebeten.

In ihrer Sitzung vom 09.05.2023 hat die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen beschlossen, der Städtische Betriebe Kaltenkirchen GmbH zur Sicherung eine Ausfallbürgschaft in Höhe von 5.600.000 Euro (entspr. 80 % der Kreditaufnahme) zur Sicherung eines Investitionskredites zu gewähren. Ein entsprechender Protokollauszug ist beigelegt.

Die Bürgschaftssicherung erfolgt über den Zeitraum von 10 Jahren. Für die Bürgschaft wird seitens der Stadt eine Bürgschaftsprovision erhoben.

In Bezug auf die beihilferechtliche Zulässigkeit nehme ich Bezug auf die hier im Hause vorliegende Stellungnahme der Sozietät Brock Müller Ziegenbein von Hr. Dr. [REDACTED]. Aus der Stellungnahme ergibt sich, dass, soweit die Bürgschaft mit einem marktüblichen Zins gewährt wird, die Bürgschaftsgewährung beihilferechtlich unproblematisch ist, da dann dem Bürgschaftsnehmer kein Vorteil gegenüber einem anderen Marktteilnehmer entsteht. Dies wird durch die o.g. Laufzeit- und Wertgrenzenbeschränkungen, als auch durch die Erhebung einer Provision gewährleistet.

Entsprechend des § 86 Abs. 2 i.V. m. Abs. 4 GO zeige ich hiermit die Übernahme dieser Ausfallbürgschaft durch die Stadt an.

### Bankverbindungen der Stadtkasse:

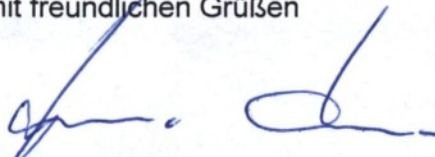
|                          |                                   |                  |
|--------------------------|-----------------------------------|------------------|
| Sparkasse Südholstein    | IBAN: DE95 2305 1030 0000 2040 21 | BIC: NOLADE21SHO |
| VR Bank zw. d. Meeren eG | IBAN: DE81 2139 0008 0002 3702 80 | BIC: GENODEF1NSH |
| Postbank                 | IBAN: DE82 2001 0020 0070 2732 05 | BIC: PBNKDEFF    |
| Vereingte VR Bank eG     | IBAN: DE40 2179 1906 0000 0119 16 | BIC: GENODEF1WYK |

Hypo Vereinsbank  
Commerzbank  
Gläubiger-ID:

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| IBAN: DE50 2003 0000 0086 4106 05 | BIC: HYVEDEMM300 |
| IBAN: DE45 2214 1028 0370 3535 00 | BIC: COBADEFFXXX |
| DE05 2220 0000 0227 71            |                  |

Soweit Sie weitere Unterlagen benötigen oder noch Rückfragen bestehen, setzen Sie sich bitte mit meiner Beteiligungsverwaltung – Herrn [REDACTED] in Verbindung.

Ich bedanke mich für Ihre Bemühungen und verbleibe mit freundlichen Grüßen



Hanno Krause  
Bürgermeister



# Stadt Kaltenkirchen

Der Bürgermeister

## BEGLAUBIGTER AUSZUG

der Sitzung der Stadtvertretung

vom Dienstag, den 09.05.2023 um 19:00 Uhr

### II. Nichtöffentlicher Teil

#### 19. Erwerb des Hotels Dreiklang durch die Städtische Betriebe Kaltenkirchen GmbH

##### Beschluss:

- a) Die Stadtvertretung beschließt dem Erwerb des Hotels Dreiklang durch die Städtische Betriebe Kaltenkirchen GmbH und der damit verbundenen Erweiterung des wirtschaftlichen Unternehmens zuzustimmen.
- b) Die Stadtvertretung beschließt die Gewährung einer Bürgschaftssicherung über den Zeitraum der Bindungsfrist, aber längstens bis zu 10 Jahren und höchstens bis zu 80 % der Kreditsumme, soweit diese zur Finanzierung der Maßnahme erforderlich ist. Für die Bürgschaft ist eine angemessene Bürgschaftsprovision zu erheben.

Beratungsergebnis:

20 Ja-Stimme(n),

3 Gegenstimme(n),

7 Stimmenthaltung(en)

Der Inhalt dieses Auszuges stimmt mit dem Inhalt der Niederschrift überein.

| Beschlussfähigkeit      |                | Abstimmung |         |                 |
|-------------------------|----------------|------------|---------|-----------------|
| gesetzl. Mitgliederzahl | davon anwesend | dafür      | dagegen | Stimmenthaltung |
| 35                      | 30             | 20         | 3       | 7               |

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über die Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.

Die Stadtvertretung war beschlussfähig.

Kaltenkirchen, d. 22.05.2023

