

**Badi Reiden AG**

Kleinfeld

6260 Reiden



# Geschäftsbericht 2024

Badi Reiden AG mit Sitz in Reiden, CHE-200.468.284

## **Inhaltsverzeichnis**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Angaben zur Gesellschaft .....</b>                   | <b>3</b>  |
| <b>Verwaltungsrat .....</b>                             | <b>3</b>  |
| <b>Geschäftsleitung .....</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>Finanzkennzahlen.....</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>Datum und Unterschrift .....</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>Für eilige Leser .....</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>Jahresrechnung .....</b>                             | <b>4</b>  |
| <b>Erfolgsrechnung .....</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>Bilanz .....</b>                                     | <b>5</b>  |
| <b>Notwendige finanzielle Sanierungsmassnahmen.....</b> | <b>5</b>  |
| <b>Geschäftsverlauf .....</b>                           | <b>6</b>  |
| <b>Personelles.....</b>                                 | <b>6</b>  |
| <b>Restaurant Bahn 5.....</b>                           | <b>6</b>  |
| <b>Dinoworld .....</b>                                  | <b>7</b>  |
| <b>Stellplätze für Wohnmobile.....</b>                  | <b>7</b>  |
| <b>Eröffnung der Badesaison 2024 .....</b>              | <b>8</b>  |
| <b>Prüfung von weiterem Potential.....</b>              | <b>9</b>  |
| <b>Rechtsstreit.....</b>                                | <b>10</b> |
| <b>Risikomanagement.....</b>                            | <b>11</b> |
| <b>Zukunftsaussichten .....</b>                         | <b>11</b> |

## Angaben zur Gesellschaft

### Verwaltungsrat

- Josua Müller, Präsident ab 1. Juli 2023
- Walter Bosshard, Mitglied ab 1. Juli 2023
- Peter Isenegger, Mitglied ab 1. Juli 2023
- Reto Knorpp, Mitglied ab 1. Juli 2023 bis 31. Mai 2024

### Geschäftsleitung

- Michael Clark, seit 1. April 2015 bis 29. Februar 2024
- Knorpp Reto, ab 1. Juni 2024

## Finanzkennzahlen

|                           | 2024             | 2023             | Veränderung<br>in % |
|---------------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Total Schwimmbaderlöse    | 738'580          | 756'719          | - 2.4               |
| Total Erlöse Bahn 5       | 333'027          | 288'597          | + 15.4              |
| Total Personalaufwand     | 802'850          | 798'428          | + 0.5               |
| Bruttogewinn II           | 619'706          | 599'297          | + 3.4               |
| <b>Jahresergebnis</b>     | <b>-335'692</b>  | <b>-307'428</b>  | + 9.1               |
| Flüssige Mittel           | 76'824           | 215'081          | - 64                |
| Total Fremdkapital        | 5'738'014        | 5'848'883        | - 1.9               |
| <b>Total Eigenkapital</b> | <b>1'272'270</b> | <b>1'607'961</b> | - 20.8              |

## Datum und Unterschrift

Reiden, 17. März 2025

Der Verwaltungsrat der Badi Reiden AG



Josua Müller



Peter Isenegger



Walter Bosshard

# Jahresbericht

## Für eilige Leser

Die Badesaison der Badi Reiden AG verlief 2024 ungünstig, was sich deutlich in den gesunkenen Schwimmbaderlösen widerspiegelt. Wetterbedingte Einflüsse liessen den Start buchstäblich ins Wasser fallen. Positive Impulse kamen hingegen von der Dinoworld, die mit gestiegenen Erlösen im Restaurant Bahn 5 die Verluste teilweise kompensieren konnte. Dennoch bleibt das Jahresergebnis mit einem Minus von CHF 335'692 unzureichend, um einen nachhaltigen Betrieb der Badi zu gewährleisten. Dies führte zu einer starken Verschlechterung der Liquidität. Zudem steht die Badi Reiden AG per Ende 2024 kurz vor einem hälftigen Kapitalverlust. Der Verwaltungsrat ist gesetzlich verpflichtet, Sanierungsmassnahmen aufzuzeigen. Die Badi Reiden AG ist nicht in der Lage, mittel- bis langfristig den Schuldendienst zu leisten. Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsrat dem Gemeinderat beantragt, die Badi Reiden AG per 1. Januar 2026 in die Gemeindebetriebe zu integrieren, um ihre Zukunft zu sichern und einen unkontrollierten Konkurs zu vermeiden.

## Jahresrechnung

### Erfolgsrechnung

Trotz schwieriger Wetterverhältnisse konnte der gesamte Betriebsertrag um CHF 51'000 (3.3 %) gesteigert werden. Verschiedene Massnahmen wie die Ausstellung «Dinoworld», die Vermietung von Abstellplätzen für Wohnmobile, die Teilnahme an der Virtuellen Kantine Wikon-Reiden und diverse Events haben dies ermöglicht. Dadurch konnte auch der Bruttogewinn 2 um CHF 20'000 (3.4 %) gesteigert werden.

Auf der Kostenseite fielen bei verschiedenen Konten ungeplant höhere Ausgaben an. Der Informatikdienstleister hat seine Dienstleistungen eingestellt, was IT-Migrationsarbeiten notwendig machte (CHF 8'000). Zudem waren im Aussenbad vermehrte Reparaturen (plus CHF 15'000) nötig, was dem Alter der Aussenanlage geschuldet ist. Die Energiekosten waren 2024 ebenfalls höher (plus CHF 14'000) als im Vorjahr. Bedingt durch die höheren Zinsen und Kreditkartengebühren, hat sich der Finanzaufwand erhöht (plus CHF 18'000). Damit die Sommersaison pünktlich eröffnet werden konnte, wurde unverzichtbare Infrastruktur fertiggestellt (CHF 40'000, Aktivierung bei Immobilien Sacheinlagen).

Abschreibungen und Wertberichtigungen sind notwendig, damit das Bad nachhaltig betrieben werden kann. 2024 wurden dafür knapp CHF 340'000 aufgewendet. Dieser Betrag entspricht annähernd dem ausgewiesenen Verlust. Mit den heutigen finanziellen Rahmenbedingungen kann die Badi Reiden AG nicht nachhaltig betrieben werden.

## Bilanz

Die flüssigen Mittel und das Umlaufvermögen sind 2024 weiter gesunken. Die Raiffeisenbank hat der Badi Reiden AG nach Abbruch der Sanierungsarbeiten zusätzlich ein Darlehen von CHF 400'000 zur Verfügung gestellt, um offene Handwerkerrechnungen begleichen zu können. Vereinbarungsgemäss muss die Badi Reiden AG nun pro Quartal CHF 60'000 amortisieren. 2024 wurde eine Tranche von CHF 60'000 zur Amortisation verwendet, was die Liquidität negativ beeinflusst hat.

Per Ende 2024 bestehen Schulden in Höhe von über CHF 5.7 Mio. Das Aktienkapital beträgt CHF 2.5 Mio., das ausgewiesene Eigenkapital per 31.12.2024 beträgt noch rund CHF 1'272'000. Damit liegt die Badi Reiden AG nur CHF 20'000 über dem hälftigen Kapitalverlust nach Art. 725a OR. Es muss betont werden, dass die Badi Reiden AG den Amortisationsverpflichtungen mittelfristig nicht nachkommen kann.

## Notwendige finanzielle Sanierungsmassnahmen

Es ist die Aufgabe des Verwaltungsrates, die finanzielle Verantwortung zu übernehmen und bei hälftigem Kapitalverlust Sanierungsmassnahmen vorzuschlagen. In der Berichtsperiode wurden verschiedene Massnahmen geprüft und teilweise umgesetzt (Dinoworld, Stellplätze für Wohnmobile, Streichung der Stelle des Gastleiters usw.). Leider muss festgehalten werden, dass diese Anstrengungen bei weitem nicht ausreichen, um den Badebetrieb kostendeckend zu führen. Der aktuell gültige, jährliche Gemeindebeitrag in Höhe von CHF 430'000 müsste nahezu verdoppelt werden, um Kostendeckung zu garantieren.

Deshalb hat der Verwaltungsrat dem Gemeinderat im Herbst 2024 einen Antrag gestellt, die Badi Reiden AG per 1. Januar 2026 in die Gemeindebetriebe zu integrieren, um die Zahlungsfähigkeit zu sichern. Zudem ist er überzeugt, dass die Rechtsform «Aktiengesellschaft» für einen öffentlichen Badebetrieb mit Alleinaktionärin ungeeignet ist und keinen Mehrwert bietet. Der Gemeinderat hat signalisiert, dass er einen unkontrollierten Konkurs verhindern will.

Damit die Zahlungsfähigkeit weiterhin sichergestellt werden kann, hat die Raiffeisenbank vorläufig die Amortisation des Darlehens aufgeschoben.

## Geschäftsverlauf

### Personelles

Der ehemalige Geschäftsleiter Michael Clark hat nach 9 Jahren eine neue Herausforderung angenommen und die Badi per Ende Februar 2024 verlassen. Damit ging viel Know-How verloren. Insbesondere war er im Besitz des Wirtepatentes. Um das Restaurant offen zu halten, wurde temporär ein Gastroleiter mit Patent eingestellt, um alle gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Ab 1. Juni 2025 ist Reto Knorpp für die operativen Entscheide in der Badi verantwortlich. In der Zwischenzeit ist er ebenfalls im Besitz der Wirtebewilligung und der notwendigen Ausbildungen in der Badesicherheit.

### Restaurant Bahn 5

Leider konnte im Jahr 2024 kein geeigneter Pächter für das Restaurant Bahn 5 gefunden werden. Die Suche gestaltete sich schwieriger als erwartet. Ein Pächter müsste den Umsatz in etwa verdreifachen, um das Restaurant kostendeckend betreiben zu können. Einnahmen, die ausserhalb des Badebetriebs generiert werden könnten, würden dabei helfen. Zusätzlich erschwert die ungewisse Zukunft der Badi die Suche. Deshalb haben wir das Vorhaben vorerst ausgesetzt, bis klar ist, ob und wie es mit der Badi im Jahr 2026 weitergeht.

## Dinoworld

Die Aussenanlage eines Freibades bleibt im Winter weitgehend ungenutzt. Um das zu ändern, wurde nach Lösungen gesucht und ein Vertrag mit der Dinoworld abgeschlossen. Die Badi vermietet die Anlage, bekommt eine Umsatzbeteiligung, und das Restaurant profitiert von den zusätzlichen Besuchern. Mit der Dino-Ausstellung konnte einen Teil des Ertragsausfalles kompensiert werden, ohne zusätzliche Kosten zu generieren. Auch diese Massnahme ist leider nur ein Tropfen auf den heissen Stein.



*Dinoworld wird aufgebaut*

## Stellplätze für Wohnmobile

Die zentrale Lage der Badi ist ein Vorteil. In den Sommermonaten gibt es viele Camper, welche eine Übernachtungsmöglichkeit vom Norden in den Süden suchen. Deshalb wurde ein Teil des Vorplatzes mit einfachsten Mitteln markiert und als Stellplätze zur Verfügung gestellt. Strom und Wasser wurden ebenfalls provisorisch eingerichtet. Internetplattformen machen eine einfache und kostengünstige Werbung möglich. Das Angebot wurde rasch aufgenommen und verhalf zu einem zusätzlichen Umsatz von CHF 1500.00.



*Einer der ersten Gäste mit dem Wohnmobil*

## Eröffnung der Badesaison 2024

Für die Eröffnung des Aussenbads waren einige Massnahmen nötig. Eine fehlende Treppe zu den Garderoben wurde gebaut und Anpassungen für die Sicherheit vorgenommen. Kosmetische Arbeiten konnten weitgehend mit Sponsoren und Freiwilligen umgesetzt werden, was die pünktliche Eröffnung ermöglichte.



*Zugang zum Freibad vor Eröffnung*



*Freiwillige Helfer im Einsatz*

## Prüfung von weiterem Potential

Um die Rentabilität der Badi Reiden AG zu verbessern, wurden diverse Abklärungen getroffen. Untenstehende Tabelle zeigt einen Zwischenstand:

| <b>Was</b>                                | <b>Bemerkung</b>  |
|---|---|
| Beitrag vom Kanton Luzern                 | Reiden trägt die gesamten Lasten, damit wir Schulschwimmen auch für umliegende Gemeinden anbieten können. Besuch bei Armin Hartmann mit der Frage, ob der Kanton uns einen Beitrag ausrichten kann? → «Dazu gibt es kein Kässeli». Regierungsrat Hartmann empfiehlt uns ein Gemeindeverband zu gründen. |
| Einsparung von externen Kosten            | Wurde im Bereich Werbung bereits umgesetzt; bei administrativen Aufgaben gibt es noch ein kleines Potential   |
| Vermietung Räumlichkeiten                 | Atelier Nemo könnte ebenfalls vermietet werden  |
| Schliessung Hallenbad in den Sommerferien | In Prüfung  |
| Winternutzung des Aussenbereiches         | Mit Dinoworld 2024/2025 umgesetzt; Finden wir jedes Jahr eine neue Attraktion?  |
| Schliessung Sauna                         | Erträge decken die Kosten für Reinigung und Energiekosten aktuell nicht, Massnahme in Prüfung, allenfalls Vermietung  |
| Preise anpassen                           | Eintritt für Kinder ab 5 Jahren ab 1. Januar 2025<br>Erhöhung 10er Abo auf CHF 108.00<br>Es wurden einheitliche Tarife und Strukturen geschaffen, welche sich finanziell und organisatorisch, positiv auswirken werden.<br>Weitere Anpassung in Prüfung   |
| Restaurant Bahn 5 neu ausrichten          | In Bearbeitung bzw. in Prüfung<br>Prio 1: Verpachtung<br>Prio 2: Teilschliessung an Randzeiten, (Teil)-Betrieb mit Automaten<br>Prio 3: Schliessung   |
| Zusätzliche Events                        | z.B. Whisky-Dinner mit Besuch von James Bond Double; Kosten- und Nutzenverhältnis muss gut beobachtet werden  |



*James Bond Double Martin Langanke in der Badi Reiden*

## Rechtsstreit

Im Jahr 2021 dachte man darüber nach, von der AK Bautreuhand Schadenersatz wegen mangelhafter Leistung zu fordern. Damals hoffte man, dass die Versicherung des Beklagten bis zu CHF 2 Mio. übernehmen könnte. Im Sommer 2024 entschied der Verwaltungsrat jedoch, keinen Rechtsstreit zu beginnen. Dafür gab es folgende Hauptgründe:

- Nach der Überprüfung der Versicherungsverträge durch verschiedene Experten stellte sich heraus, dass solche Schäden nicht versichert sind. Selbst bei einem gewonnenen Prozess könnten die geforderten 2 Millionen CHF nicht gedeckt werden.
- Die Badi Reiden AG verfügt über zu wenig flüssige Mittel einen Rechtsstreit zu führen, weshalb fünf Prozessfinanzierer kontaktiert wurden. Prozessfinanzierer übernehmen die Kosten eines Rechtsstreites. Im Gegenzug erhält der Finanzierer bei Erfolg einen Anteil des erstrittenen Geldbetrages. Zwei lehnten ab, die anderen drei antworteten nicht. Daraus schloss der VR, dass die Chancen auf Erfolg gering sind.
- Der Streit könnte nur durch ein Schiedsgericht mit verbindlichem Schiedsspruch gelöst werden, da der normale Rechtsweg bei der Auftragsvergabe ausgeschlossen wurde. Solche Verfahren erfordern hohe Vorauszahlungen.

## Risikomanagement

Zum jetzigen Zeitpunkt wurden folgende Risiken identifiziert:

- Finanzielle Risiken (Liquidität und Schuldendienst)
- Verunsicherung bei Kunden, Partnern und Mitarbeitern bezüglich unsicherer Zukunft der Badi
- Bauschäden

## Zukunftsaussichten

Die Badi Reiden AG kann aus eigener Kraft mit den vorhandenen Rahmenbedingungen nicht überleben. Somit liegt es nun an der Besitzerin, die Zukunft der Badi Reiden ab 2026 neu zu definieren.