

Stadthallenareal
Vorabschätzung zu möglichen Entwicklungen

Wie bereits in der Anlage 8 „Stadthallenareal – Vorabschätzung zu möglichen Entwicklungen“ vom 18.05.2018 im Vorwort eindeutig beschrieben, handelt es sich bei den dort genannten Angaben und Zahlen um Vorabschätzungen und Annahmen, die auf der damaligen Sach- und Informationslage basierten. Diese Tatsache geht auch aus der gewählten Überschrift hervor, die besagt, dass es sich um Schätzungen handelt, die im Vorfeld zu Entwicklungen, die möglich sind, getätigt wurden. Allen Beteiligten gegenüber wurde dieser Sachverhalt auch mehrfach kommuniziert.

Im Rahmen der Ausschusssitzung des Verwaltungs-, Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 12.11.2018 wurde nun eine Anfrage der Mehrheit des Gemeinderates - datiert vom 31.10.2018 - an die Verwaltung gestellt, in der die bisherigen Schätzungen der Verwaltung nochmals überprüft und gegebenenfalls ergänzt bzw. berichtigt werden sollten. Beantwortet werden soll die Anfrage bis spätestens 16.11.2018.

Wunschgemäß beantworten wir diese Anfrage, müssen jedoch darauf hinweisen, dass aufgrund der knapp bemessenen Frist keine ausführlichere Darstellung möglich ist. Ebenso betonen wir nochmals, dass sich auch bei dieser Darstellung sowie den Ergänzungen bzw. Konkretisierungen nur um Schätzungen handelt. Zum derzeitigen Zeitpunkt können noch keine verbindlicheren Zahlen geliefert werden.

Fassung vom 18.05.2018	Bemerkungen / Ergänzungen
<p>1) Werte Bestand (Buchwerte zum 31.12.2016)</p> <p>a) Stadthalle & Versteigerungshalle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude 0,00 € - Betriebsvorrichtungen 6.376,91 € - Ausstattung 1.284,45 € <p>b) Kalbinnenhalle (Neue Markthalle) 55.965,86 €</p> <p>c) ehemaliger Bullenstall 0,00 €</p> <p>Gesamtwert: 63.627,22 €</p>	<p>Der Jahresabschluss 2017 ist bisher noch nicht erfolgt, so dass eine Fortführung der Buchwerte noch nicht möglich ist.</p>
<p>2) Vorgabe bei den Investorengesprächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Städtische Grundstücke werden für mindestens 150 € / m² verkauft. • Der Erwerber trägt die Kosten des Rückbaus bzw. des Abbruchs. 	<p>Hier haben sich keine Änderungen ergeben. Die Grundstücke sollen weiterhin <u>durchschnittlich</u> für mindestens 150 € pro m² verkauft werden.</p> <p>Sollte die Stadt die VION-Flächen erwerben, müsste sie den Rückbau bzw. den Abbruch vornehmen bzw. beauftragen und demnach auch die damit verbundenen Kosten tragen. Eine kostendeckende Weitergabe an einen Investor dürfte sich als schwierig gestalten (vgl. Punkt 4).</p>
<p>3) Veranstaltungsfläche Halle Johannes-Wagner-Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundfläche Sporthalle: 30 m x 18 x = 540 m² • Grundfläche Raum Gymnasium: 10 m x 10 x = 100 m² 	

4) Erwerb des Schlachtgeländes von der VION durch die Stadt

Grundfläche:	ca. 5.400 m ²
Preisforderung VION (ohne Abbruch)	1.000.000 € ca. 185,00 € / m ²
Kosten bei Erwerb durch die Stadt	
a) Kaufpreis	1.000.000,00 €
b) Nebenkosten	
- Grunderwerbssteuer 5%	50.000,00 €
- Notar und Grundbuch 2%	20.000,00 €
c) Kosten Zwischenfinanzierung	
- Annuitätenkredit, 0,5% Zinsen	16.050,00 €
- Laufzeit 5 Jahre	
d) Kosten Abbruch (geschätzt)	600.000,00 €
Gesamtkosten (ohne Abbruch):	1.086.050,00 €
Gesamtkosten (mit Abbruch):	1.686.050,00 €
Kosten für Verfahren	
a) Investorenwettbewerb	ca. 22.000,00 €
- Dauer ca. 5 bis 7 Monate	
- Zusätzliche Kosten für Rechtsberatung	
b) PPP-Verfahren	ca. 38.000,00 €
- Dauer mindestens 12 Monate	
- Zusätzliche Kosten für Rechtsberatung	

Bemerkungen:

- Abbruch- und Rückbaukosten wären von einem zukünftigen Investor zu tragen, der Stadt entstehen somit diesbezüglich keine Kosten.
- Für den Kauf des Schlachtgeländes von der VION stehen keine ausreichenden Mittel im Haushalt bereit.
 - Nachtragshaushalt ist erforderlich
 - Genehmigung des Nachtragshaushalts äußerst schwierig wegen weiterer Kreditaufnahme

Auf Anfrage wurde seitens VION bestätigt, dass der Kaufpreis für das Gelände in unberäumtem Zustand, d.h. mit der derzeit noch vorhandenen Bebauung, 1.000.000 € beträgt

Damit würden für die Stadt für den Kauf einer Fläche von ca. 5.400 m² Kosten in Höhe von insgesamt 1.686.050 € (inkl. Abbruch Bestandsgebäude) anfallen, was einen Preis von ca. 312 € pro m² bedeuten würde.

Dabei gilt weiter zu berücksichtigen, dass hiervon eine Fläche von 1.700 m² an die Viehzentrale verkauft werden soll. Die Viehzentrale stellt sich diesbezüglich einen Kaufpreis von 100 € bis maximal 150 € pro m² vor. Damit könnte bei einem Verkauf zu 150 € pro m² ein Erlös von maximal 255.000 € erzielt werden.

Die Kosten der Stadt würden somit bei 1.431.050 € liegen.

Die übrige Fläche von ca. 3.700 m² müsste folglich für 1.431.050 € verkauft werden, damit die Stadt auf keinen Kosten sitzenbleibt. Umgerechnet würde dies einen Verkaufspreis von ca. 386 € pro m² bedeuten.

Zu berücksichtigen gilt hierbei noch, dass für den Erwerber der Restfläche von 3.700 m² ebenfalls zumindest noch Grunderwerbssteuer und Grundbuch- & Notarkosten von ca. 7% (ca. 100.000 €) des Kaufpreises anfallen.

Noch nicht berücksichtigt hierbei ist das Thema Altlasten.

Im ganzen Bereich des Stadthallenareals besteht zumindest die Möglichkeit, dass Altlasten vorhanden sind, dies wird derzeit noch geprüft.

Jedoch ist die Wahrscheinlichkeit, dass Altlasten vorhanden sind, im Bereich des VION-Geländes höher als auf den städtischen Flächen.

VION verkauft das Gelände nur unberäumt und im derzeitigen Zustand. Sollten später Altlasten vorhanden sein, müssten diese auf Kosten der Stadt beseitigt werden, was die mit dem Kauf des VION-Geländes verbundenen Kosten weiter steigen ließe.

Alternativ könnte das Grundstück mit Altlasten lediglich zu einem geringeren Preis an einen Dritten verkauft werden.

Konkrete Angaben zu Kosten bzw. finanziellen Einbußen können jedoch zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen, da die Sachlage viel zu vage ist.

5) Verkauf von städtischen Grundstücken an Investoren

- Vorteile:
 - Stadt behält nur die Fläche, die zur Umsetzung der Stadthalle erforderlich ist.
 - Es entstehen keine Aufwendungen für Zwischenerwerbe und die damit verbundenen Aufwendungen
 - Verkauf zzgl. Abbruch-/Rückbaukosten

- Gesamtfläche (laut. Planung Leitz) 22.480 m²
 - abzgl. VION und VZ = Restfläche von 16.820 m²
 - abzgl. Nutzung Stadthalle = Fläche zu vermarkten 11.120 m²

- Angestrebter Verkaufserlös für 11.120 m²
 - Gesamterlös bei 150 €/m² 1.668.000 €
 - Gesamterlös bei 185 €/m² 2.057.200 €

Kaufangebote (laut Aussage von Hr. Leitz)

- **Krause Gruppe:**

Große Lösung: Mietfläche ca. 3.500 m² 2.000.000 €
➢ betroffene Fläche etwa 6.100 m²

Kleine Lösung: Mietfläche ca. 2.300 m² 1.000.000 €

- **Outdoor:**

150,00 € pro m² sind laut Herrn Haag für seine geplante Nutzung relativ hoch. Der Preis steigt und fällt jedoch mit dem Gesamtkonzept. Annahme etwa 120 € / m².

➔ Bei angenommenen Fläche von 2.900 m² = ca. 348.000 €

- **Hotel:**

Noch keine verbindliche Aussage, ausgegangen wird von einem Preis von 150 € / m².

➔ Bei angenommenen Fläche von 1.900 m² = ca. 285.000 €

Hier werden lediglich die Flächen, die laut Aussage von Herrn Leitz grundsätzlich verkauft werden könnten, aufgelistet.

Hierbei handelt es sich nicht um angenommene sondern vielmehr um angestrebte Verkaufserlöse. Die Zahlen stellen lediglich dar, welcher Gesamterlös bei einem (durchschnittlichen) Verkaufspreis von 150 € bzw. 185 € pro m² erzielt werden könnte. Für die Berechnung der Deckungslücke bei einem Neubau der Stadthalle sind diese Ausführungen jedoch irrelevant.

Aktuelle Gespräche haben die Zahlen von Krause bestätigt.

Vom aktuell Meistbietenden wurden 2.000.000 € für eine Fläche von 6.100 m² in bebautem Zustand (nicht beräumt) geboten, sofern sich auf dieser Fläche ein Drogeriemarkt sowie ein Vollsortimenter verwirklichen lässt. Der Abbruch würde auch vom Investor übernommen, so dass hier keine finanziellen Einbußen für die Stadt drohen würden.

Bei der so genannten „kleinen Lösung“ (Drogeriemarkt und Fachmärkte, die nicht Vollsortimenter sind) würde vom aktuell Meistbietenden für eine Fläche von 6.100 m² maximal 1.200.000 € geboten werden.

Hierbei handelt es sich – wie aus dem Text auch hervorgeht – um Annahmen, da uns zum damaligen Zeitpunkt weder seitens des potentiellen Hotelbetreibers noch des Outdoor-Betreibers ein konkretes Kaufangebot vorlag.

Neue Erkenntnisse gibt es diesbezüglich keine.

Da durch den Verkauf einer Fläche von 6.100 m² bereits ein Erlös von 2.000.000 € erwirtschaftet werden kann, ist allein mit dem Verkauf dieser Fläche bereits der durchschnittlich angestrebte Verkaufserlös von 185 € pro m² (bei einer Fläche von 11.120 m²) fast erzielt worden. Für die Restfläche von ca. 5.000 m² müssten lediglich noch knapp 60.000 € erwirtschaftet werden.

Durch den Verkauf der Flächen von Hotel und Outdoor würden somit zusätzliche Erlöse generiert werden, welche die Deckungslücke für die Finanzierung des Neubaus der Stadthalle weiter verringern.

Für den Outdoor-Bereich könnte etwa ein Betrag von 45 € pro m² (aktueller Bodenrichtwert) angesetzt werden, was bei einer Fläche von ca. 2.900 m² einen Verkaufspreis von 130.500 € ergibt.

Für den Bereich Hotel etwa ein Betrag von 100 € pro m², was bei einer Fläche von ca. 1.900 m² einen Verkaufspreis von 190.000 € ergibt.

Somit käme man für die Restflächen auf einen Gesamterlös von ca. 300.000 €

<p>6) Kostenerhebung zu Stadthalle Neubau</p> <p>Kostenschätzung vom 17.05.2018 durch Herrn Suck:</p> <table border="0"> <tr> <td>Gesamtkosten netto</td> <td>6.500.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>zzgl. 19% MwSt.</td> <td>1.235.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Gesamtkosten brutto</td> <td>7.735.000,00 €</td> </tr> </table>	Gesamtkosten netto	6.500.000,00 €	zzgl. 19% MwSt.	1.235.000,00 €	Gesamtkosten brutto	7.735.000,00 €	<p>Geschätzte Kosten für den Neubau der Stadthalle gemäß Pflichtenheft 6.500.000 € (brutto)</p> <p>Geschätzte Kosten für die Sanierung der Stadthalle gemäß Pflichtenheft 2.684.000 € (brutto)</p>																																
Gesamtkosten netto	6.500.000,00 €																																						
zzgl. 19% MwSt.	1.235.000,00 €																																						
Gesamtkosten brutto	7.735.000,00 €																																						
<p>7) Neubau Stadthalle und Vereinslager sowie Umzug Trapp</p> <p><u>Grundlagen bzw. Annahmen und Voraussetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kostenschätzung vom 17.05.2018 • Kostengruppen 200 bis 700 • Stadthalle als Kultur- und Veranstaltungshalle • Betreibung als BgA mit vollständiger Erstattung der Vorsteuer <ul style="list-style-type: none"> ➤ Nettokosten von 6,5 Million für die Stadthalle • Vereinslager auf stadteigenem Grundstück • Trapp wird in vorhandenes städtisches Gebäude verlegt <table border="0"> <tr> <td>Neubau Stadthalle</td> <td>6.500.000 €</td> </tr> <tr> <td>Vereinslager</td> <td>600.000 €</td> </tr> <tr> <td>Umzug Trapp</td> <td>100.000 €</td> </tr> <tr> <td>Gesamtkosten:</td> <td>7.200.000 €</td> </tr> <tr> <td>abzgl. Förderung (Ø 40 %)</td> <td>2.880.000 €</td> </tr> <tr> <td>abzgl. Grundstückserlöse (ca.)</td> <td>2.000.000 €</td> </tr> <tr> <td>Deckungslücke:</td> <td>2.300.000 €</td> </tr> </table>	Neubau Stadthalle	6.500.000 €	Vereinslager	600.000 €	Umzug Trapp	100.000 €	Gesamtkosten:	7.200.000 €	abzgl. Förderung (Ø 40 %)	2.880.000 €	abzgl. Grundstückserlöse (ca.)	2.000.000 €	Deckungslücke:	2.300.000 €	<p>Fördermittel</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ausgleichstock: Antragstellung bis 1. Februar Förderbetrag erfahrungsgemäß bis zu 500.000,- € 2. Bundesprogramm „Sanierung kommunale Einrichtungen „ Förderbedingungen 2018: Fördersatz höchstens 45% der Nettokosten Ersatzneubauten sind in Ausnahmefällen förderfähig Antragstellung bis 31.08.2018 (konnte aufgrund des Entwicklungsstandes 2018 noch nicht beantragt werden (notwendig sind GR-Beschlüsse, Planungen, Kostenschätzungen etc.)) <p>Es muss abgewartet werden, ob dieses Programm 2019 in ähnlicher Ausgestaltung wieder aufgelegt wird.</p> <p>Ob eine Kumulierung der Zuschüsse möglich ist, muss geprüft werden, wenn die genauen Förderbedingungen bekannt sind.</p> <p>Outdoor (z.B. Wohnmobilstellplätze, WC, Ladestationen): Hier ist eine Leader-Förderung denkbar. Fördersatz höchstens 30% der Nettoinvestitionskosten Gesamtkosten müssen kleiner als 600.000 Euro sein.</p> <p>Ein vollständiger Vorsteuerabzug wird nicht realisierbar sein, jedoch ist laut telefonischer Auskunft des Steuerbüros WIBERA vom 14.11.2018 ein Vorsteuerabzug von 80% möglich.</p> <p>Aktualisierte Berechnung der Deckungslücke:</p> <table border="0"> <tr> <td>Neubau Stadthalle (brutto)</td> <td>6.500.000 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vorsteuerabzug (80%)</td> <td>- 830.000 €</td> <td>(Gesamte Vorsteuer ca. 1.040.000 €)</td> </tr> <tr> <td>Vereinslager</td> <td>600.000 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Umzug Trapp</td> <td>100.000 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamtkosten:</td> <td>6.370.000 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>abzgl. Förderung (Ø 30 %)</td> <td>1.910.000 €</td> <td>Annahme</td> </tr> <tr> <td>abzgl. Grundstückserlöse (ca.)</td> <td>2.300.000 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Deckungslücke:</td> <td>2.160.000 €</td> <td></td> </tr> </table>	Neubau Stadthalle (brutto)	6.500.000 €		Vorsteuerabzug (80%)	- 830.000 €	(Gesamte Vorsteuer ca. 1.040.000 €)	Vereinslager	600.000 €		Umzug Trapp	100.000 €		Gesamtkosten:	6.370.000 €		abzgl. Förderung (Ø 30 %)	1.910.000 €	Annahme	abzgl. Grundstückserlöse (ca.)	2.300.000 €		Deckungslücke:	2.160.000 €	
Neubau Stadthalle	6.500.000 €																																						
Vereinslager	600.000 €																																						
Umzug Trapp	100.000 €																																						
Gesamtkosten:	7.200.000 €																																						
abzgl. Förderung (Ø 40 %)	2.880.000 €																																						
abzgl. Grundstückserlöse (ca.)	2.000.000 €																																						
Deckungslücke:	2.300.000 €																																						
Neubau Stadthalle (brutto)	6.500.000 €																																						
Vorsteuerabzug (80%)	- 830.000 €	(Gesamte Vorsteuer ca. 1.040.000 €)																																					
Vereinslager	600.000 €																																						
Umzug Trapp	100.000 €																																						
Gesamtkosten:	6.370.000 €																																						
abzgl. Förderung (Ø 30 %)	1.910.000 €	Annahme																																					
abzgl. Grundstückserlöse (ca.)	2.300.000 €																																						
Deckungslücke:	2.160.000 €																																						

Kreditaufnahme zur Finanzierung der Deckungslücke

- Annuitätendarlehen von 2.300.000 € zu einem Zinssatz von 0,5% bzw. 0,8 %
 - Tilgung in 10 Jahren / Zinssatz 0,5 %:
 - Jährliche Rate: 236.372,32 €
 - Zinsen insgesamt 63.723,17 €
 - Summe aller Zahlungen 2.363.723,17 €
 - Tilgung in 20 Jahren / Zinssatz 0,8 %:
 - Jährliche Rate: 124.903,64 €
 - Zinsen insgesamt 198.072,86 €
 - Summe aller Zahlungen 2.498.072,86 €
- Sind ab dem Haushaltsjahr 2019 zu erwirtschaften

Zugrunde gelegte Zinssätze entsprechen den Angeboten bei der letzten Kreditaufnahme Ende 2017.

Deckungslücke / Kreditaufnahme

Aufgrund der nur geringfügig abweichenden Zahlen wird auf eine Aktualisierung verzichtet.

Grundsätzlich sind Schulden nichts Negatives, sie müssen lediglich für die Stadt zu erwirtschaften sein. Insbesondere aufgrund der derzeit vorhandenen günstigen Zinsen muss eine Kreditaufnahme geprüft werden.

Die dargestellten jährlichen Kreditraten sind von der Stadt – insbesondere bei einer 20-jährigen Laufzeit – zu erwirtschaften.

8) Auswirkungen auf die Mittelfristige Finanzplanung

Voraussetzungen:

- a) Neues Hallenbad geht 2019 in Betrieb
 - 58 % Vorsteuerabzug
 - Abschreibung 192.900 € pro Jahr
 - Auflösung des Sonderposten Zuschuss Hallenbad 22.000 € pro Jahr
- b) Grundlage ist die Mittelfristige Finanzplanung des HH 2018
- c) Musszuführung VwHH an VmHH = Tilgung
Sollzuführung VwHH an VmHH = Tilgung und Abschreibung
- d) Tilgung aus Darlehen mit 10 oder 20 Jahren Laufzeit
- e) keine Zwischenfinanzierung o.ä. für VION-Areal u.a.

	2019	2020	2021	2022
Zuführung bislang	2.124.100,00 €	1.821.600,00 €	1.979.900,00 €	2.203.800,00 €
./.. zusätzlicher Betrieb	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €
J-W-Straße	0,00 €	0,00 €	0,00 €	348.000,00 €
./.. zusätzl. Kosten aus Betrieb Stadthalle				25.100,00 €
./.. zusätzl. Vereinslager				
Mgl. Zuführungsrate	1.944.100,00 €	1.641.600,00 €	1.799.900,00 €	1.650.700,00 €
Muss-Zuführung	207.200,00 €	299.600,00 €	301.200,00 €	302.900,00 €
Soll-Zuführung	657.400,00 €	749.800,00 €	751.400,00 €	1.007.300,00 €

Weitere Zahlen sind nicht möglich, da die Situation noch zu vage ist (insbesondere in Bezug auf das geplante Gesundheitszentrum).

Darstellung ohne Berücksichtigung des Darlehns:

Die Kosten hierfür betragen bei 10-jähriger Laufzeit ca. 240.000 € und bei 20-jähriger Laufzeit ca. 125.000 € pro Jahr.

Dies führt in diesem Zeitrahmen und Umfang zu einer erhöhten Entnahme aus der allg. Rücklage

Rücklage:

bisherige Entnahme 2.111.200,00 €
voraussichtliche Entnahme 3.204.300,00 €
geplanter Rücklagenstand 31.12.2018 4.702.078,00 €

erwarteter Rücklagenstand

lt. HHPlan 2018 zum 31.12.2022 2.590.878,00 €
nach og. Veränderung zum 31.12.2022 1.497.778,00 €

Weitere Darlegungen sind nicht möglich, da das HH-Jahr 2017 noch nicht abgeschlossen ist.