

# Stadthallenareal

## Vorabschätzung zu möglichen Entwicklungen

### Vorbemerkung:

Bei der folgenden Darstellung handelt es sich um Schätzungen und Annahmen, denen die derzeit vorhandenen Zahlen und Informationen zugrunde liegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Informationslage zum derzeitigen Zeitpunkt noch vage ist und sich die vorliegende Einschätzung dementsprechend durch neue Informationen ändern kann.

### 1) Werte Bestand (Buchwerte zum 31.12.2016)

a) Stadthalle & Versteigerungshalle	
- Gebäude	0,00 €
- Betriebsvorrichtungen	6.376,91 €
- Ausstattung	1.284,45 €
b) Kalbinnenhalle (Neue Markthalle)	55.965,86 €
c) ehemaliger Bullenstall	0,00 €
<b>Gesamtwert:</b>	<b>63.627,22 €</b>

### 2) Vorgabe bei den Investorengesprächen

- Städtische Grundstücke werden für mindestens 150 € / m<sup>2</sup> verkauft.
- Der Erwerber trägt die Kosten des Rückbaus bzw. des Abbruchs.

### 4) Veranstaltungsfläche Halle Johannes-Wagner-Straße

- Grundfläche Sporthalle: 30 m x 18 m = 540 m<sup>2</sup>
- Grundfläche Raum Gymnasium: 10 m x 10 m = 100 m<sup>2</sup>

## 5) Erwerb des Schlachtgeländes von der VION durch die Stadt

Grundfläche:	ca. 5.400 m <sup>2</sup>
Preisforderung VION (ohne Abbruch)	1.000.000 € ca. 185,00 € / m <sup>2</sup>

### 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	600.000,00 €
<b>Gesamtkosten (ohne Abbruch):</b>	<b>1.086.050,00 €</b>
<b>Gesamtkosten (mit Abbruch):</b>	<b>1.686.050,00 €</b>

### 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

## 6) 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 m<sup>2</sup>
  - abzgl. VION und VZ = Restfläche von 16.820 m<sup>2</sup>
  - abzgl. Nutzung Stadthalle = Fläche zu vermarkten 11.120 m<sup>2</sup>
  
- Angestrebter Verkaufserlös für 11.120 m<sup>2</sup>
  - Gesamterlös bei 150 €/m<sup>2</sup> 1.668.000 €
  - Gesamterlös bei 185 €/m<sup>2</sup> 2.057.200 €

### Kaufangebote (laut Aussage von Hr. Leitz)

- **Krause Gruppe:**

Große Lösung:	Mietfläche ca. 3.500 m <sup>2</sup>	2.000.000 €
➤	betroffene Fläche etwa 6.100 m <sup>2</sup>	
Kleine Lösung:	Mietfläche ca. 2.300 m <sup>2</sup>	1.000.000 €

- **Outdoor:**

150,00 € pro m<sup>2</sup> sind laut Herrn Haag für seine geplante Nutzung relativ hoch. Der Preis steigt und fällt jedoch mit dem Gesamtkonzept. Annahme etwa 120 € / m<sup>2</sup>.  
➔ Bei angenommenen Fläche von 2.900 m<sup>2</sup> = ca. 348.000 €

- **Hotel:**

Noch keine verbindliche Aussage, ausgegangen wird von einem Preis von 150 € / m<sup>2</sup>.  
➔ Bei angenommenen Fläche von 1.900 m<sup>2</sup> = ca. 285.000 €

## 7) Kostenerhebung zu Stadthalle Neubau

Kostenschätzung vom 17.05.2018 durch Herrn Suck:

Gesamtkosten netto	6.500.000,00 €
zzgl. 19% MwSt.	1.235.000,00 €
<b>Gesamtkosten brutto</b>	<b>7.735.000,00 €</b>

## 8) Neubau Stadthalle und Vereinslager sowie Umzug Trapp

### Grundlagen bzw. Annahmen und Voraussetzungen:

- Kostenschätzung vom 17.05.2018
- Kostengruppen 200 bis 700
- Stadthalle als Kultur- und Veranstaltungshalle
- Betreuung als BgA mit vollständiger Erstattung der Vorsteuer
  - Nettokosten von 6,5 Million für die Stadthalle
- Vereinslager auf stadteigenem Grundstück
- Trapp wird in vorhandenes städtisches Gebäude verlegt

Neubau Stadthalle	6.500.000 €
Vereinslager	600.000 €
Umzug Trapp	100.000 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>7.200.000 €</b>
abzgl. Förderung (Ø 40 %)	2.880.000 €
abzgl. Grundstückserlöse (ca.)	2.000.000 €
<b>Deckungslücke:</b>	<b>2.300.000 €</b>

### **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

## 9) 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 J-W-Straße	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €
./.. zusätzl. Kosten aus Betrieb Stadthalle	0,00 €	0,00 €	0,00 €	348.000,00 €
./.. zusätzl. Vereinslager				25.100,00 €
<b>Mgl. Zuführungsrate</b>	<b>1.944.100,00 €</b>	<b>1.641.600,00 €</b>	<b>1.799.900,00 €</b>	<b>1.650.700,00 €</b>
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 €

### **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 €

