

Der Bürgermeister

Hilden, den 02.07.2010

AZ.: I/80 - Hze -



Hilden

WP 09-14 SV 80/009

Beschlussvorlage

öffentlich

**Gemeinsamer Antrag der FDP-Fraktion und BA zum Bau einer
Baseballanlage durch die GkA in der Giesenheide**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Rat der Stadt Hilden	07.07.2010			

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung wird anheim gestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer	080201	Bezeichnung	Sport-, Vereins- und Verbandsförderung
Investitions-Nr.:			
Mittel stehen zur Verfügung:	nein		
Haushaltsjahr:			

Der Mehrbedarf besteht für folgendes Produkt:

Der Wirtschaftsjahr 2020/21 folgende Kostenstellen:			
<u>Kostenstelle</u>	<u>Kostenträger</u>	<u>Konto</u>	<u>Betrag €</u>
Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:			
<u>Kostenstelle</u>	<u>Kostenträger</u>	<u>Konto</u>	<u>Betrag €</u>

Finanzierung:

Hinweis:

Mit Ausnahme der 50.000,- € aus der Sportpauschale sind keine Mittel im lfd. Haushalt eingeplant. Die Mittel müssen daher außerplanmäßig bereitgestellt werden – siehe Beschluss -. Außerdem ist damit die im Produkt 160101 enthaltene „Allg. Deckungsreserve“ komplett aufgebraucht.

Vermerk Kämmerer:

gesehen Klausgrete

Erläuterungen und Begründungen:

Der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbauförderungsausschuss hat am 21.06.2010 der Verwaltung zwei Prüfungsaufträge erteilt:

1. Festlegung von Mindeststandards für den Bau eines Baseballplatzes, Auswirkung der Vermietung dieser Anlage mit einer Kündigungsfrist von maximal einem Jahr

„Die Stadtverwaltung wird beauftragt, in der Giesenheide einen Baseballplatz auf der Grundlage von mit dem Sportverein Hilden Ost noch festzulegenden Mindeststandards zu erstellen und an den Sportverein Hilden Ost mit einer Kündigungsfrist von maximal einem Jahr zu vermieten“.

2. Klärung der Details der Finanzierung mit den genauen Konditionen des Mietvertrages unter Beachtung der Refinanzierung der Investitionskosten

„Die Details der Finanzierung und die genauen Konditionen eines Mietvertrages sind von der Stadt mit den Beteiligten abzustimmen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Investment durch die Mietzahlungen zurückgeführt wird“.

Zu 1:

Der Base- und Softballabteilung des Vereins Hilden-Ost geht es in erster Linie um den Fortbestand. Vor diesem Hintergrund besteht große Bereitschaft, die Ausstattungsstandards auf ein Minimum zu senken, dennoch immer mit der ehrgeizigen Perspektive, mittelfristig den Mitgliedern und den Spielern wieder einen höheren Standard anzubieten.

Mindeststandards

Der Verein verzichtet vor dem Hintergrund der Gefahr der Abteilungsauflösung auf jeglichen „Luxus“ wie Duschen, Toilettenanlagen (lediglich Dixi-Toilette), Frischwasserzufuhr und Standard-Umkleidekabinen. Für den Spielbetrieb werden personal- und zeitaufwändige mobile Aufbaulösungen für den Ballfangzaun und die Ballfangsicherung zur Autobahn gewählt, um die Kosten niedrig zu halten. Ebenso wird auf die Geländeauffüllung verzichtet und das Risiko einer möglichen Unspielbarkeit der Anlage bei Grundwasserhöchststand billigend in Kauf genommen. Gleichmaßen wird die Geländeeinzäunung gestrichen, obgleich die Fläche dann regelmäßig auch als „Hundewiese“ fungieren könnte. Auf die Anlage von Tennenflächen wird verzichtet, ebenso auf den Kanalanschluss.

Von der Idee einer räumlich getrennten Baseball- und Softballanlage hat der Verein Abstand genommen. Ebenso von Anlagenstandards auf europäischem beziehungsweise nationalem Niveau.

Mindestens erforderlich sind einfache Bodenarbeiten (Bodenaufbau und Planierarbeiten), mobile Ballfangzäune, Stellplätze für 20 PKW auf Schotter, Brauchwasser- und Stromanschluss, „Dixi-“, Toilette und Aufbewahrungscontainer für Trainingsgeräte.

Interimsnutzung

Eine Interimslösung kann finanziell lediglich für einen Zeitraum von 15 Jahren betrachtet werden, da die Refinanzierung des Projektes sonst nicht durch den Verein getragen werden kann. Eine Refinanzierung alleine der Investitionskosten z.B. über einen Interimszeitraum von drei Jahren würde zu einer theoretischen Miete von über 50.000 € pro Jahr führen.

Grundstücksfläche

Für das Baseballfeld inklusive der Nebenanlagen für Stellplätze sind nach der Vorplanung rd. 11.400 m² erforderlich. Durch die Platzierung auf dem Gewerbegrundstück entsteht im Nordwesten der Anlage ein „gefangener“ ca. 851 m² großer Grundstückszwickel, der nicht weiter vermarktbare

ist (s. Anlage 1, Markierung A). Auf dieser Fläche würden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in die öffentliche Grünfläche platziert werden, auf der die Stellplätze für den SV Hilden-Ost, Abteilung Base- und Softball „Hilden Wains“ nachgewiesen werden (Stellplätze siehe Anlage 1, Markierung C). So werden für die Anlage insgesamt **12.251 m²** benötigt.

Planungsvarianten

Für das Vorhaben liegen zwei Entwurfsvarianten vor. Es wird die Variante 2 bevorzugt, da dann bei der GkA mehr vermarktbare Fläche verbleibt (Variante 2 14.440m², Variante 1 14.110 m²).

Pachtkosten

Die GkA orientiert sich bei den Pachtkosten an der Zinslast für die m²-Herstellungskosten für das Gewerbegebiet Giesenheide. In die Kosten sind alle Aufwendung für die Herstellung des Gewerbegebietes eingeflossen, wie Grunderwerb, Notarkosten, Planungskosten, Rechtskosten zur Interessenswahrung der GkA für die CO2 Pipeline, Baukosten für Straße und Kanal und die bisherigen Finanzierungskosten.

Als Vergleichswert für einen zehnjährigen Investitionskredit kann der Zinssatz für den Bau der Feuerwache verwendet werden. Bei diesem Vorhaben liegt der Zinssatz bei 3,9%.

In der unten aufgeführten Berechnung des Mietzinses wird ein optimistischerer Wert herangezogen. Er liegt bei 2%. Die Pachtkosten anhand der Herstellungskosten für eine gewerbliche Fläche liegen demnach bei 0,1288 €/m² pro Monat. Dieser ist im Vergleich zu den Marktwerten für befestigte gewerbliche Flächen von 0,50 € pro Monat äußerst günstig.

In der öffentlichen Diskussion über den Mietzins für den SV Hilden-Ost, Abteilung Base- und Softball „Hilden Wains“ standen bereits Vergleichszahlen für landwirtschaftliche Nutzflächen zur Diskussion. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass die Nutzung eines Baseballplatzes auf einer landwirtschaftlichen Fläche ohne planungsrechtliche Erächtigung (z.B. als Gewerbegebiet) immissionsrechtlich nicht zulässig ist, ergo der wirtschaftliche Wert einer landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht marktüblich sein kann.

Der Rechnungsweg für den Mietzins für die Fläche ist in der nachfolgenden Aufstellung ablesbar:

Herstellungskosten gewerblicher Fläche in der Giesenheide	
Kosten Ankauf/Zwischenbewirtschaftung	4.273.197,99
bisherige Erschließungskosten	3.071.392,74
bisherige Finanzierungskosten	1.429.352,71
	<u>8.773.943,44</u>
angekaufte Baulandfläche	119.813
Wert pro m ²	73,23
Bislang geltend gemachte Vorsteuern	484.548
Vorsteueranteil pro qm	4,04

Grundstück 12.251 m ²	897.144,56
zzgl. Vorsteuer-Korrektur für Baseballfläche	49.545,52
Herstellungskosten Grundstück	<u>946.690,08</u>

monatlicher Netto-Mietpreis in € pro m ² bei 2% Zinsen ohne Tilgung	0,1288
--	--------

Mietzins pro Monat für 12.251m²

1.577,82

Investitionskosten

Leistungen der Stadt/Eigenleistungen des Vereins

Der Verein erhält eine von der Stadt Hilden finanzierte Ausbauplanung, die er dann in Eigenregie umsetzt. Um die Investitionskosten niedrig zu halten bringt der Verein Hilden-Ost zahlreiche Leistungen selbstständig ein. Die Kosten des nachfolgenden Leistungsprofils sind unter Beteiligung von Geo3 mit dem Verein abgestimmt und als realistisch akzeptiert.

Leistungsprofil:

1. Bodennivellierung und Bearbeitung ohne Auffüllung	12.000 €
2. Anlage der Rasenflächen	53.000 €
3. auf Füllboden wird verzichtet	0 €
4. Einfriedung 100 m, Ballfangzaun parallel der A 46 hier lediglich Pfosten, in die Netze eingebracht werden	1.800 €
5. Einfriedung Parkplatz, ebenfalls nur Pfosten	1.400 €
6. Stromanschluss, Brunnen für Brauchwasser	40.000 €
7. Anlage von 20 Schotter-Parkplätzen	10.000 €
8. Grünausgleich und Ersatz, geschieht in Eigenregie	0 €
9. Umkleidecontainer/Gerätelager	15.000 €
10. Dixi-Toilette (wird in Eigenregie betrieben)	0 €
11. <u>Baunebenkosten</u>	<u>15.000 €</u>

Summe	148.200 €
--------------	------------------

12. Entwurfsplanung Baseballanlage (wird nicht refinanziert)	3.003 €
--	---------

Das o.a. Leistungsprofil liegt unterhalb des Leistungsprofils des gemeinsamen Antrags von FDP und BA.

Finanzierung

Die Anlage wird gemischt finanziert aus Sportpauschale, Zuschuss an den SV Hilden-Ost, Abteilung Base- und Softball „Hilden Wains“ mit Mietrückzahlung und Anmietung der Fläche durch die Stadt Hilden von der GkA.

Investitionssumme	148.200 €
<u>Einmalzuschuss aus Sportpauschale</u>	<u>50.000 €</u>
Investitionssumme, die refinanziert werden soll	98.200 €

Monatliche Zahlungen zur Refinanzierung	
Refinanzierung Investitionskosten (98.200/15/12)	546 €
<u>Monatlicher Mietzins für die Fläche 0,1288€ * 12.251 m²</u>	<u>1.578 €</u>
Summe Mietzins	2.124 €

Refinanzierungskosten	
Angebotene monatliche Zahlungen der Hilden Wains	600 €
<u>Monatlicher Mietzins</u>	<u>2.124 €</u>

<u>Unterdeckung</u>	<u>1.524 €</u>
----------------------------	-----------------------

Der SV Hilden-Ost, Abteilung Base- und Softball „Hilden Wains“ wäre in der Lage die Investitionskosten unter der Voraussetzung eines Investitionszuschusses von 50.000 € zu finanzieren. Der Verein ist hingegen nicht in der Lage, den Mietzins der Gewerbefläche zu finanzieren. Die monatliche Restsumme von 1.524 € wäre von der Stadt Hilden zu finanzieren.

Zu 2.

Konditionen des Mietvertrages

Die GkA bietet der Stadt Hilden zur Zwischennutzung an den SV Hilden-Ost, Abteilung Base- und Softball „Hilden Wains“ unter folgenden Prämissen an:

1. Die GkA schließt ein Mietverhältnis mit der Stadt ab.
2. Es fallen für die GkA keine Erschließungs-, Herstellungs- oder Sicherungskosten an.
3. Der Mietvertrag ist innerhalb von 9 Monaten zum Quartalsende kündbar.

Die Miete orientiert sich an den Finanzierungskosten für die Herstellung eines durchschnittlichen Gewerbegrundstücks in der Giesenheide.

Die Stadt Hilden bietet wiederum dem SV Hilden-Ost, Abteilung Base- und Softball „Hilden Wains“ einen Pachtvertrag über die Nutzung der Fläche für Baseball an. Die verlangte Miete refinanziert die, die Stadt Hilden wiederum zahlt an die GkA einen monatlichen Mietzins in Höhe von 1.524 €. Wird die Laufzeit des Mietvertrages unterschritten trägt die Stadt Hilden das Ausfallrisiko.

Zusammenfassung

Um die Parameter aus dem Antrag zu erfüllen, ist ein Zuschuss aus der Sportpauschale über 50.000 € erforderlich. Zudem benötigen der SV Hilden-Ost, Abteilung Base- und Softball „Hilden Wains“ einen Zuschuss über 98.200 €, den sie über Mietzahlungen an die Stadt Hilden wieder zurückzahlen. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass die Stadt Hilden von der GkA Hilden Flächen anmietet. Dafür fällt ein monatlicher Mietzins von 1524,--€ an.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem SV Hilden Ost abgestimmt.

Sollte der Rat dem Antrag zustimmen könnte folgender Beschluss gefasst werden:

1. **Der Rat der Stadt Hilden beschließt, dem Sportverein Hilden-Ost einen einmaligen Zuschuss aus der Sportpauschale über 50.000 € zu gewähren.
(Kostenträger 0802010010 „Zuschussgewährung“, Konto: 531880 „Zuschüsse aus Sportpauschale“ (HHRest))**
2. **Die Stadt Hilden stellt dem SV Hilden-Ost, Abteilung Base- und Softball „Hilden Wains“ einen Betrag von 98.200 € als Zuschuss zum Bau eines einfachen Baseballplatzes in der Giesenheide zur Verfügung. Der Betrag wird über einen Zeitraum von 15 Jahren durch die Zahlung eines Mietzinses refinanziert.
(Kostenträger 0802010010 „Zuschussgewährung“, Konto: 531800 „Aufwendungen für Zuschüsse an übrige Bereiche“)**

Deckung:

**Kostenträger 1601010020 „Sonstige allg. Finanzwirtschaft“, Konto: 548900 „Allgemeine Deckungsreserve“ = 47.370,- € und
Kostenträger 1201040010 „Verkehrsentwicklungsplanung einschl. ÖPNV“, Konto:
531310 „Umlage VRR“ = 50.830,- €**

- 3. Die Stadt Hilden pachtet über 15 Jahre von der GkA eine Fläche von 12.251 m² zu einem Mietzins von 0,1288 € pro m² für monatlich 1.524,- €.**
- 4. Die Mitglieder der GKA-Kommission werden gebunden in ihren Gremien entsprechend abzustimmen**

gez. Horst Thiele
Bürgermeister