

Der Bürgermeister

Hilden, den 20.05.2010

AZ.: I/80-schw



Hilden

WP 09-14 SV 80/008

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bau einer Baseballanlage für den Sportverein Hilden-Ost (Giesenheide),
Antrag der FDP-Fraktion**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss	21.06.2010			
Rat der Stadt Hilden	07.07.2010			

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung wird anheim gestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer		Bezeichnung	
Investitions-Nr.:			
Mittel stehen zur Verfügung:			
Haushaltsjahr:			

Der Mehrbedarf besteht für folgendes Produkt:

Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €	Die zurzeit nur teilweise ermittelbaren Kosten führen zu einer finanziellen Belastung der GkA von mind. 400.000 € bis 570.000 €, die der Gesellschaft von der Stadt zu erstatten sind.
Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:				
Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €	

Finanzierung:

Für die Errichtung einer Baseball und Softballanlage stehen im Haushalt der Stadt Hilden keine Finanzmittel zur Verfügung. Die GkA hat keine Investitionen in 2010 und 2011 für eine Baseballanlage kalkuliert.

Vermerk Kämmerer:

Auf Grund der gesellschaftsrechtlichen Vorgaben wären die in der SV genannten Beträge durch die Stadt Hilden zu erstatten, weil die jährlichen Defizite ausgeglichen werden müssen.

Die Finanzlage lässt eine Finanzierung weiterer Projekte – bei allem Verständnis für die Hilden Wains - zurzeit aber nicht zu.

Gesehen Klausgrete

Erläuterungen und Begründungen:

Erstellung einer Baseball- und Softballanlage im Gewerbepark Hildener Kreuz und Verpachtung der Fläche an den Sportverein S.V. Hilden-Ost 1975 e.V. zur sportlichen Nutzung durch die Hilden Wains

Thema

Die Grundstücksgesellschaft der Stadt Hilden (GkA) verfügt im Gewerbepark Hildener Kreuz / Giesenheide über umfangreiche Flächen, die in Abstimmung mit der Stadt Hilden für eine gewerbliche Nutzung veräußert werden sollen. Die FDP-Fraktion hat am 05.05.2010 im Stadtentwicklungsausschuss den Antrag (Anlage 1) gestellt, die GkA Grundstücksgesellschaft Hilden mbH aufzufordern, auf der Fläche G 12 (Anlage 2), eine schlüsselfertige Baseball- und Softball-Anlage zu erstellen und diese an den S.V. Hilden-Ost zu vermieten. Der Antrag sollte im Stadtentwicklungsausschuss am 16.06.2010 beraten werden. Da die Angelegenheiten im Geschäftsbereich der GkA in den Zuständigkeitsbereich des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses fallen, ist eine Behandlung in diesem Ausschuss vorgesehen.

Zur Lage der Fläche/Erschließung

Die in Rede stehende Fläche liegt am Ende der noch nicht ausgebauten Straße Giesenheide und ist ca. 25.250 m² groß (Anlage 2). Die Resterschließung der Straße Giesenheide fehlt derzeit noch, würde aber von der GkA hergestellt und separat in Rechnung gestellt werden. Derzeit ist die Planung auf eine gewerbliche Nutzung um einen Wendehammer ausgerichtet. Diese Planung wäre hinfällig, da für die sportliche Nutzung kein Wendehammer erforderlich ist. Dementsprechend ist eine neue Verkehrswegeplanung inklusive einer neuen Kostenschätzung notwendig.

Mieteinnahmen

Entsprechend dem FDP-Antrag wird davon ausgegangen, dass die Hilden Wains einen Mietbetrag zwischen 0,04 € und 0,50 € je m² und Jahr leisten können. Dies lässt auf der Einnahmeseite zwei Rechenvarianten zu, in deren Rahmen konkrete Planungen erfolgen können.

Variante 1 (0,50 € p.a.):

$0,50 \text{ €} \times 25.250 \text{ m}^2 = 12.625 \text{ €}$ jährlich $\times 15 \text{ Jahre} = 189.375 \text{ €}$ Mieteinnahmen über die gesamte Mietdauer

Variante 2 (0,04 € p.a.):

$0,04 \text{ €} \times 25.250 \text{ m}^2 = 1.010 \text{ €}$ jährlich $\times 15 \text{ Jahre} = 15.150 \text{ €}$ Mieteinnahmen über die gesamte Mietdauer

Marktwert für gewerbliche Nutzer

Für eine langfristige Verpachtung ist üblicherweise ein Mietzins auf der Basis einer gewerblichen Nutzung heranzuziehen. Vergleichswerte für die Vermietung von Lagerfreiflächen liegen bei monatlich 0,50 € Nettomiete pro m² befestigter Fläche. Der über einen Zeitraum von 15 Jahren errechnete Mietzins von 2.272.500 € übersteigt den entsprechend des Antrages angenommenen Mietzins (Variante 1) im Gesamtzeitraum von 15 Jahren um 2.083.125 €. Sofern der SV Hilden-Ost lediglich die Durchschnittsmiete für Ackerland zahlt (Variante 2), wird mit 2.257.350 € praktisch auf den gesamten möglichen Mietzins verzichtet.

Bei einer Veräußerung der Fläche zur gewerblichen Nutzung kann unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation von einem Erlös zwischen 3,0 und 3,5 Mio. € ausgegangen werden.

Baukosten

Für die Errichtung einer Baseballanlage liegt seitens des Planungsbüros Geo3 GmbH eine Kostenschätzung vom 12.01.2010 (Anlage 3) vor. Für den Bau einer provisorischen Baseballanlage entstehen demnach Kosten von 496.000,00 €.

Diese Kostenschätzung beinhaltet ausdrücklich nicht die zusätzlich gewünschte Softballanlage und die notwendigen Einrichtungen rund um das Spielfeld (Spielerbänke, Anzeigetafel, Lautsprecher, Zuschauertribüne und sanitäre Anlagen). Die Softballanlage und die genannte Infrastruktur sind Voraussetzung für die regelmäßige und übliche Nutzung und wurden auch seitens der Wains in den Gesprächen mit der Verwaltung als notwendig erachtet.

Die zusätzlichen Baukosten der Softballanlage könnten mit Hilfe einer früheren Unterstützungszusage der Nixdorf Sport- und Jugendstiftung möglicherweise um 50.000 € reduziert werden. Ob diese Zusage für einen Bau durch die GkA Bestand hat, ist unklar.

Mehrwertsteuerverlust der GkA

Die GkA Hilden hat zur Mehrwertsteuer optiert, so dass bei einer Verpachtung ohne Mehrwertsteuer die geltend gemachte Vorsteuer für die Erschließung dem Finanzamt zu erstatten wäre. Für die Gesamtfläche von ca. 25.250 m² ergäbe sich hierdurch ein Erstattungsbetrag von einmalig ca. 66.700 €.

Finanzierung

Die Gesamtlast der Finanzierungskosten wäre durch die GkA mit einem niedrig geschätzten Zinssatz von rd. 3,5 % zu finanzieren. Ein Zinssatz in dieser Höhe setzt eine Bürgschaft der Stadt Hilden voraus.

Die Baukosten für die Baseballanlage liegen bei 496.000 €. Alleine die Zinsen von jährlich 17.360 € übersteigen den jährlichen Mietzins von 12.625 € gemäß Variante 1 um 4.735 €. Unter Anrechnung des jährlichen Mietzinses von 1.010 € (Variante 2) entsteht eine Unterdeckung der Zinskosten von jährlich 16.350 €. Über den angegebenen Mietzeitraum von 15 Jahren ergibt sich so ein Defizit von 71.025 € (Variante 1) bzw. 245.250 € (Variante 2).

Bereits die bisher angenommenen Investitionskosten werden folglich durch den Mietzins nicht gedeckt. Der der GkA entstehende und letztlich von der Stadt Hilden auszugleichende Verlust erhöht sich noch um die Finanzierungskosten für die Errichtung der Softballanlage auf einer Fläche von rund 5.000 m² sowie der Bau der Infrastruktur, die derzeit noch nicht beziffert werden können und die dargestellte einmalige Belastung aus der Erstattung der Vorsteuer von 66.700 €.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass bei einer Kündigung des Mietvertrages z.B. nach 15 Jahren noch weitere Zinslasten für die Restlaufzeit der Finanzierung von ca. 260.000 € anfallen, denen keine Mieterträge gegenüberstehen. Auch für die dann anfallenden Abbruchkosten bestünde keine Refinanzierung.

Abschließend muss noch ausgeführt werden, dass für eine dauerhafte Erschließung noch die Kosten für den Bau der Erschließungsstraße, die unmittelbar nach Herstellung zusätzlich vom Nutzer bzw. der Stadt Hilden zu zahlen sind hinzugerechnet werden müssen. Der Aufwand für die Projektsteuerung kann derzeit nicht kalkuliert werden. Das Gleiche gilt für die Unterhaltungskosten der Anlage, falls diese nicht vom Verein übernommen werden können.

Verfügbarkeit:

Ansiedlungswillige Firmen und Projektentwickler erwarten auf die Anfrage nach einer Gewerbefläche ein Angebot mit einer Verfügbarkeit der Fläche in max. 6 Monaten. Selbst wenn dieser Zeitraum um die Genehmigungsfrist für die Baugenehmigung erweitert wird, ist dies mit der im Antrag genannte Kündigungsfrist von einem Jahr nicht vereinbar, zumal die Berechnung „zum Jahresende“ praktisch zu einer Frist von bis zu zwei Jahren führt. Damit wird eine Vermarktungsfähigkeit der Fläche praktisch ausgeschlossen.

Rechtliche Auswirkungen

Bislang hat die GkA keine Anlagen für die Stadt Hilden gebaut und anschließend an Dritte vermietet. Dies war stets das Geschäftsfeld der IGH. Die GkA handelt bislang treuhänderisch für die Stadt Hilden. Gegenstand des Unternehmens sind Erwerb, Verwaltung, Baureifmachung und der Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke in Hilden, sowie die Durchführung aller Geschäfte und Dienstleistungen, die diesem Gesellschaftszweck dienen und ihn ergänzen oder fördern. Der Bau einer Baseballanlage deckt sich, insbesondere vor dem Hintergrund des starken Zuschussgeschäftes, nicht mit dem Gesellschaftszweck.

Seitens der Verwaltung wird deshalb für erforderlich gehalten, zunächst durch ein Rechtsgutachten zu klären, ob die GkA den Treuhänderstatus bei einem Anlagenbau und deren Vermietung aufrecht erhalten kann. Der Verlust des Treuhänderstatus wirkt sich insbeson-

dere auf die steuerliche Veranlagung aus.

Zusammenfassung

Die vorgenannten Ermittlungen führen zu folgenden Gesamtergebnissen:

1. Die anvisierten Einnahmen, die im Antrag als schulterbare Mietzahlungen für den Verein Hilden-Ost aufgeführt werden, decken bei weitem nicht den Finanzierungsaufwand für den Bau der Baseballanlage.
2. Im Vergleich zu einer gewerblichen Vermietung einer vergleichbaren offenen Lagerfläche ergibt sich für die im Antrag vorgesehene Nutzung ein Einnahmeverzicht von über 2 Mio. €.
3. Die endgültigen Investitionskosten und somit auch die erforderliche finanzielle Unterstützung für die Maßnahme liegen deutlich höher als in der folgenden überschlägigen Rechnung dargestellt, da die Bau- und Planungskosten für die Softballanlage, die Sportnebenanlagen und die Projektsteuerungskosten sowie die Planungskosten für die Umplanung der Straßensituation noch nicht vorliegen.
4. Tabellarische Darstellung:

	Nutzungskonditionen 0,50 € je m² und Jahr (Variante 1)	durchschnittliche Pacht landwirtschaftliche Fläche, 0,04 € je m² und Jahr (Variante 2)
Pachteinnahmen 15 Jahre	189.375 €	15.150 €
Zinslast Invest. 15 Jahre	-260.400 €	-260.400 €
Zinslast Invest. Restlaufzeit	-260.000 €	-260.000 €
Erstattung Vorsteuerabzug	-66.700 €	-66.700 €
Ergebnis	-397.725 €	-571.950 €
weitere Kosten:	Softballanlage, Sportnebenanlagen, Planungskosten, Bau der Erschließungsstraße, Abbruchkosten bei Veräußerung	Softballanlage, Sportnebenanlagen, Planungskosten, Bau der Erschließungsstraße, Abbruchkosten bei Veräußerung

gez. Horst Thiele
Bürgermeister