

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2017/002 freigegeben
--

Amt: Leiter Beteiligungssteuerung Verfasser: Böhme, Jörg	Datum: 20.04.2017
---	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Sozial- und Kulturausschuss	25.04.2017	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	27.04.2017	nicht öffentlich
Stadtrat	04.05.2017	öffentlich

Betreff:

Projekt "BC-Ballsäle Coßmannsdorf" - Sanierungs- und Finanzierungsmodell

Sach- und Rechtslage:

- Beschluss des Stadtrates Nr. 045/2016 vom 07.04.2016 (Antrag A 2016/005)
Antrag der Fraktionen Freie Wähler Freital, CDU und SPD/Die Grünen zum Kauf des "BC-Ballsäle Coßmannsdorf"
- Beschluss des Stadtrates Nr. 103/2016 vom 29.09.2016 (Vorlagen-Nr. B 2016/068)
Projekt "BC-Ballsäle Coßmannsdorf" - Betreiberkonzept

1. Einführung

Der im Jahr 2001 gegründete, ehrenamtliche Verein zum Erhalt der Ballsäle Coßmannsdorf e. V. (BC Verein) hat sich zum Ziel gesetzt, die Immobilie Ballsäle Coßmannsdorf als traditionsreiches, kulturhistorisch bedeutendes Veranstaltungsgebäude in Freital für nachfolgende Generationen zu erhalten. Mit Beschlussantrag Nr. A 2016/005 vom 02.03.2016 bzw. 11.03.2016 wurde dieses Anliegen im Stadtrat diskutiert. Der Kauf der Immobilie soll zu einer weiteren Stärkung der ehrenamtlichen Arbeit der in den Ballsälen Coßmannsdorf aktiven Vereine führen, indem das Objekt erhalten wird und verschiedenste Angebote bzw. Veranstaltungen der kulturell interessierten Öffentlichkeit dargeboten werden.

Im weiteren Verlauf wurde mit Beschluss Nr. 045/2016 des Stadtrates vom 07.04.2016 die Wohnungsgesellschaft Freital mbH (WGF) mit dem Kauf der Immobilie Ballsäle Coßmannsdorf beauftragt. Nach mehrmaligen Verhandlungen konnte schließlich Einigung mit dem Eigentümer erzielt werden, sodass die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages am 13.07.2016 mit einem Kaufpreis von 150 TEUR abgeschlossen wurde.

Zwischenzeitlich erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (= wirtschaftlicher Eigentumsübergang) auf die WGF zum 01.04.2017. Die Eintragung im Grundbuch (= rechtlicher Eigentumsübergang) wird voraussichtlich im 1. Halbjahr 2017 erfolgen.

Zudem sah der Beschluss Nr. 045/2016 vor, dass von den zukünftigen Betreibern der Ballsäle Coßmannsdorf ein Betreiberkonzept mit Benennung der Objektanforderungen zu erstellen und dem Stadtrat vorzulegen ist. Die Kenntnisnahme erfolgte mit Beschluss Nr. 103/2016 des Stadtrates am 29.09.2016. Ferner sah der Beschluss vor, auf Grundlage des Betreiberkonzepts ein Sanierungs- und Finanzierungs-konzept inklusive einer Darstellung zum geplanten zeitlichen Ablauf zu erarbeiten und dem Stadtrat ebenfalls zur Beschlussfassung vorzulegen.

2. Sanierungskonzept

Auf der Grundlage des Betreiberkonzepts, aktueller Vermessungspläne des Gebäudes sowie des vom Architekten entworfenen Raumkonzepts erfolgte die Bewertung und Bearbeitung der Vorplanung zur Erstellung des Sanierungskonzepts und zur Ermittlung der Kosten für die Sanierung. Zum Erhalt des Objektes sowie zur zukünftigen Nutzung als Kultur- und Veranstaltungsstätte sind umfangreiche bauliche Sanierungsmaßnahmen unabdingbar und zwingend erforderlich. Das vom Ingenieurbüro erstellte Sanierungskonzept¹ ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt.

Nach Kostenschätzung des Ingenieurbüros (Stand 02.02.2017; siehe Anlage 1 Seite 17) betragen die Sanierungskosten der Ballsäle Coßmannsdorf insgesamt 1.975.050,00 EUR netto (2.350.309,50 EUR brutto). Die Aufteilung in Bauabschnitte ist ebenfalls in Anlage 1 sowie in Anlage 2 dargestellt.

Der BC Verein wird sich im Rahmen seiner Möglichkeiten durch Eigenleistungen an der Sanierung des Objektes beteiligen. Dies könnte beispielsweise bei den umfangreichen Abbrucharbeiten erfolgen. Bei der Kostenschätzung erfolgte bereits eine Berücksichtigung dieser Arbeiten mit einer reduzierenden Auswirkung auf die Gesamtkosten.

3. Finanzierungskonzept

Ein mögliches Finanzierungskonzept ist in Anlage 3 dargestellt.

a) Zwischenfinanzierung des Eigenanteils an den Sanierungskosten

Damit die WGF in ihrer eigenen, ursprünglichen Investitionstätigkeit nicht eingeschränkt wird ist es erforderlich, dass die Finanzierung der Sanierungskosten nicht aus eigenen Mitteln der Gesellschaft, sondern über alternative Finanzierungsformen erfolgt. Die eigenen finanziellen Mittel der WGF werden somit nicht gebunden und würden der Gesellschaft bei der Realisierung anderer baulicher Projekte zur Verfügung stehen.

Die Finanzierung des Eigenanteils könnte beispielsweise über ein Gesellschafterdarlehen der Stadt Freital an die WGF sichergestellt werden. Diese Form der Finanzierung wäre aus Wirtschaftlichkeitsüberlegungen und dem Gedanken des „Stadtkonzerns“ bzw. der „Stadtfamilie“ die wirtschaftlichste und sinnvollste Alternative, da die Verschuldung des Gesamtkonzerns „Stadt Freital“ nicht ansteigt und die aus diesem Rechtsgeschäft resultierenden Zinsen im „Stadtkonzern“ verbleiben. Ferner sind für die Stadt Freital aktuell keine Geldanlagen mit vergleichbar guten Konditionen aufgrund der aktuellen Lage auf den Finanzmärkten erzielbar.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist jedoch die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens durch die Stadt Freital an die WGF in Höhe von rund 2,0 Mio. € nicht Bestandteil der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt und unter Berücksichtigung des aktuellen Finanzierungsbedarfes zur Erfüllung von Pflichtaufgaben auch nicht darstellbar.

Die Aufnahme von Fremdkapital bei Geschäftsbanken kommt für die WGF im Zusammenhang mit dem Projekt "BC-Ballsäle Coßmannsdorf" nicht in Frage.

Daher prüfen die WGF und die Stadt Freital gegenwärtig intensiv den Erhalt von öffentlichen Investitionszuwendungen als unbedingt notwendige Finanzierungsquelle zur Sicherstellung der Finanzierbarkeit des Projektes. Erste Ergebnisse hierzu werden voraussichtlich bis September 2017 vorliegen.

¹ In den Sitzungen des Sozial- und Kulturausschusses am 28.02.2017 sowie des Finanz- und Verwaltungsausschusses am 02.03.2017 wurden die Stadträte jeweils im nicht öffentlichen Teil über das Sanierungskonzept informiert (siehe nicht öffentliche Präsentation V 2017/010 und V 2017/011 „Erläuterung Vorplanung zur Sanierung Ballsäle Coßmannsdorf“ im Session)

Um eine Förderschädlichkeit durch einen vorzeitigen Maßnahmebeginn auszuschließen, sollte die Sanierung der Ballsäle Coßmannsdorf demzufolge erst beginnen, wenn die Ergebnisse der zuvor genannten Prüfung vorliegen bzw. ein rechtsverbindlicher Zuwendungsbescheid ergangen ist.

b) Refinanzierung

Die Refinanzierung der bei der WGF entstandenen Kosten für den Erwerb und die Sanierung der Ballsäle Coßmannsdorf und die vertragliche Grundlage für die Nutzungsüberlassung an den BC Verein könnte über den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit dem BC Verein und der Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses erfolgen. Der Vorteil der Bestellung eines Erbbaurechts gegenüber dem Abschluss eines Pachtvertrages besteht für die WGF im Wesentlichen in rechtlicher und haftungsrechtlicher Hinsicht. Die Gesellschaft würde damit z. B. keinerlei Pflichten und Haftungsrisiken im Zusammenhang mit dem Gebäude tragen müssen. Dem Erbbauberechtigten (hier: BC Verein) würde für die Laufzeit des Vertrages das Eigentum am Gebäude zugeordnet werden. Die WGF bliebe Eigentümer des Grundstücks.

Der Vertragsbeginn des Erbbaurechtsvertrages soll unmittelbar nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten liegen. Die Laufzeit eines solchen Vertrages beträgt üblicherweise zwischen 25 und 40 Jahren (entspricht in der Regel der voraussichtlichen Nutzungsdauer des Gebäudes).

Die Höhe des Erbbauzinses ist frei verhandelbar und sollte im Allgemeinen einer Verzinsung des Verkehrswertes des Grundstücks zuzüglich des Gebäudewerts (inkl. Investitionen) entsprechen. Je nach Überlassungszweck ist ein Zinssatz von 2% bis 6% üblich. Da eine genaue Kalkulation und vertragliche Fixierung des Erbbauzinses und der Laufzeit erst mit Vorliegen der finalen Projektabrechnung nach Bauabschluss erfolgen kann, ist aktuell nur eine überschlägige, beispielhafte Berechnung möglich.

Dazu ist anzumerken, dass nach Rücksprache mit dem BC Verein dieser nicht in der Lage sein wird, den in Anlage 3 veranschlagten jährlichen Erbbauzins vollständig aus eigenen laufenden Erträgen (siehe Betreiberkonzept) zu erwirtschaften.

Daher müsste die Stadt Freital an den BC Verein für die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages einen jährlichen Zuschuss leisten, der zur teilweisen Absicherung bzw. Sicherstellung der Zahlung des vom BC Verein an die WGF zu leistenden jährlichen Erbbauzinses dient. Der Zuschuss sollte betragsmäßig maximal bis zur Höhe des jährlichen Erbbauzinses festgelegt werden. Unter Berücksichtigung von Spenden durch Unterstützer des Vereins und Sponsoren sowie von möglichen Zuschüssen aus der Kulturförderung würde sich der Zuschuss der Stadt entsprechend verringern. Ferner sollte sich der Zuschuss an der Ertragssituation und Ergebnisentwicklung des BC Vereins orientieren und nicht fest fixiert sein.

Darüber hinaus müssten dem Verein im Rahmen eines einmaligen Zuschusses durch die Stadt Freital die einmaligen Kosten (siehe Anlage 3), welche durch den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages entstehen, erstattet werden.

Der jährliche sowie einmalige Zuschuss der Stadt Freital würden sich in voller Höhe negativ auf den Ergebnis- sowie Finanzhaushalt auswirken.

Die laufende Belastung wäre gegenwärtig in dieser Höhe (ohne einer Verminderung der Sanierungskosten durch Investitionszuwendungen) im städtischen Haushalt nicht darstellbar.

Damit wird deutlich, dass die Gewinnung von Investitionszuwendungen zur Finanzierung des Bauvorhabens unbedingt notwendig ist, da sich daraus der zur Refinanzierung des Eigenanteils notwendige Erbbauzins und nachfolgend der städtische Zuschussbedarf deutlich verringern würden.

4. Zusammenfassung

- Das Projekt zur Sanierung der Ballsäle Coßmannsdorf ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt finanziell nicht darstellbar, da die Stadt Freital den aktuellen 100%-igen Eigenanteil der WGF an den Sanierungskosten in Form eines Gesellschafterdarlehens nicht zur Verfügung stellen kann und eine Finanzierung des Eigenanteils durch die WGF selbst Auswirkungen auf das eigentliche Investitionsprogramm der WGF hätte.
- Der BC Verein ist auf der Grundlage des Betreiberkonzeptes gegenwärtig nicht in der Lage, den rechnerisch anfallenden jährlichen Erbbauzins vollständig aus eigenen laufenden Erträgen zu erwirtschaften.
- Der jährliche Zuschuss der Stadt Freital an den BC Verein ist umso höher, je höher der Eigenanteil der WGF an den Sanierungskosten ist.
- Die Gewinnung von Investitionszuwendungen ist damit zur Sicherung der Finanzierbarkeit des Investitionsbedarfes sowie des laufenden Zuschussbedarfes unbedingt notwendig.

Da die WGF seit 01.04.2017 Eigentümer der Ballsäle Coßmannsdorf ist, geht auch der bestehende Mietvertrag mit dem BC Verein auf die WGF über. Da es keine Nutzungsänderung gibt, steht einer Weiternutzung des Gebäudes im Grunde nichts entgegen. Der BC Verein kann somit seine bisherige Vereinstätigkeit weiter führen.

Zur Abklärung des Einhaltens brandschutzrechtlicher Vorschriften zur Verhinderung rechtlicher Risiken ist eine Abstimmung mit dem Gutachter durch die WGF erfolgt. Dadurch sind gegebenenfalls brandschutzrechtliche Auflagen durch die Nutzer einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die maximale Personenanzahl für die Nutzung der Säle für Veranstaltungen. Dennoch sind in absehbarer Zeit investive Maßnahmen für eine dauernde Weiternutzung notwendig.

Finanzielle Auswirkungen:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ergeben sich keine direkten finanziellen Auswirkungen auf den Stadthaushalt.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital nimmt das vorgelegte Sanierungs- und Finanzierungskonzept zur Kenntnis.**
- 2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Möglichkeiten des Erhalts von öffentlichen Zuwendungen zur Realisierung des Projekts „BC-Ballsäle Coßmannsdorf“ zu prüfen und diese - wenn möglich - zu beantragen. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dieser Prüfung wird dem Stadtrat spätestens mit Beschlussfassung zum Haushalt 2018 ein Konzept zum weiteren Fortgang des Projekts „BC-Ballsäle Coßmannsdorf“ zur Beschlussfassung vorgelegt.**

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1** Sanierungskonzept - Zusammenfassender Erläuterungsbericht zur Sanierung der Ballsäle Coßmannsdorf (inklusive Kostenschätzung und Grundrissen)
(nicht öffentlich)
- Anlage 2** Sanierungskonzept - Präsentation im FVA am 02.03.2017 (V 2017/010 und V 2017/011)
(nicht öffentlich)
- Anlage 3** Finanzierungskonzept - BC Freital
(nicht öffentlich)