Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2020/050 freigegeben
--

Amt: Stabsstelle Beteiligungssteuerung Verfasser: Böhme, Jörg	Datum: 22.06.2020
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	25.06.2020	nicht öffentlich
Stadtrat	02.07.2020	öffentlich

Betreff:

Umbau "Stadion des Friedens" zum neuen "Freitaler Sportzentrum"

Sach- und Rechtslage:

1. Einführung

Die drei Freitaler Sportvereine „FV Blau-Weiß Stahl Freital e.V.“, „SG Motor Freital e.V.“ und „Hainsberger Sportverein e.V.“ akquirieren ihre Mitglieder aus der gesamten Stadt Freital und besitzen jeweils für sich genommen Traditionen, Stärken, Schwächen und Ziele. Daher ist die Vision entstanden, alle drei Vereine zu einem großen gemeinsamen Sportverein der Stadt Freital zu verschmelzen, um Synergien zu generieren. Dabei entstehen Potentiale bei:

- Bündelung personeller, finanzieller und materieller Ressourcen
- gezielte Konzentrationsmöglichkeit von Talenten und deren Förderung im Rahmen der Entwicklung eines Nachwuchsleistungszentrums für mehrere Sportarten
- Verbesserung einer ausgeprägten Nachwuchsarbeit
- Entwicklung stabiler und professioneller Leitungsstrukturen
- gemeinsame Nutzung von Sport- und Nebeneinrichtungen

Nach monatelangen Planungen konnte schließlich am 08.06.2020 in einer gemeinsamen Mitgliederversammlung der drei Vereine die Übereinstimmung zum Zusammenschluss erzielt werden. Ab 01.07.2020 wird der neue Verein offiziell unter dem Namen „Sportclub Freital e.V.“ (SCF e.V.) geführt. Er ist mit insgesamt rund 1.500 Mitgliedern nicht nur der größte Verein in Freital, sondern auch im gesamten Landkreis. Mit dieser wegweisenden Entscheidung steht nun die künftige Entwicklung der Freitaler Sportstätten im Fokus.

2. Erweiterung und Umbau „Stadion des Friedens“

Mit dieser Beschlussvorlage soll das „Stadion des Friedens“ in Freital (siehe Anlage 1) als das zentrale Sportobjekt in der Stadt Freital hin zu einem „Sportzentrum“ ausgebaut werden. Hier können neben dem neuen SCF e.V. auch andere Freitaler Vereine ihren Trainings- und Verwaltungsmittelpunkt haben. Daher ist folgende Erweiterung (siehe Anlage 2) geplant:

- Neubau eines Funktionsgebäudes mit
 - Umkleiden, Sanitär-, Lehrer-, Übungsleiter-, Vereins- und Schulungsräumen inklusive Sportgerätelager und Technikräumen
 - Tribünenbereich mit ca. 500 Sitzplätzen

- Umbau des südlich des Stadions gelegenen Hartplatzes zu einem Kunstrasenplatz
 - Belagserneuerung
 - durch Lageanpassung sowie Vergrößerung in der Funktionalität Umbau als „Großspielfeld“ (90x50m) unter Einbeziehung der Funktionen der neuen Bogenschießanlage
 - dadurch Gewährleistung von sportfunktionalen Eigenschaften auf heutigem Niveau

Die Erweiterungen würden die bereits vorhandenen Anlagen optimal ergänzen. Der Sportkomplex soll überwiegend vereins- und Breitensportlich für überregionale Veranstaltungen in der Leichtathletik, im Fußball und für sonstige sportliche Aktivitäten vorbereitet und anschließend genutzt werden.

Die aktuell auf dem Gelände des Stadion des Friedens vorhandenen Gebäude für das Bildungs- und Beratungszentrum des Kreissportbund Sächsische Schweiz – Osterzgebirge e. V. (KSB) sowie für den Kegelsportverein Freital (KSV 1991 e.V.) bleiben erhalten und werden weiterhin genutzt. Die Überlassung erfolgt jeweils über langfristige Pachtverträge.

3. Baukosten und Finanzierung

Laut Kostenberechnung (Stand: 09/2019) ergeben sich insgesamt Baukosten in Höhe von 4.515 TEUR brutto, die sich wie folgt aufteilen:

Kostenkategorie nach DIN 276	Kosten in EUR brutto
100 – Grundstück	
200 – vorbereitende Maßnahmen	31.669
300 – Bauwerk - Baukonstruktionen	2.569.486
400 – Bauwerk - Technische Anlagen	808.305
500 – Außenanlagen und Freiflächen	408.483
600 – Ausstattung und Kunstwerke	
700 – Baunebenkosten	697.422
800 – Finanzierung	
Summe	4.515.365

Für Zwecke der Projektrechnung (siehe Punkt 5.) wird unter Berücksichtigung eines marktüblichen Risikoaufschlages für Baukostensteigerungen und Mehrleistungen von ca. 10% eine Investitionssumme von insgesamt 5.000 TEUR angesetzt.

Da sich die Realisierung und insbesondere Finanzierung des Projektes im Stadthaushalt aufgrund vielfältiger anderer (Pflicht-)aufgaben sehr schwer darstellen lassen würde, hat die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit der WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH (WBF) als städtische Holding nach Alternativlösungen gesucht. Dabei hat sich als Vorzugsvariante die Umsetzung des Projektes durch die WBF selber auf eigenen Namen und Rechnung herausgestellt.

Zur Finanzierung wurden öffentliche Zuwendungen (Zuschüsse) aus der „Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für die Sportförderung“ (Sportförderrichtlinie) vom 13.02.2019, Abschnitt C (investive Sportförderung) mit einem Fördersatz von 50% der zuwendungsfähigen Ausgaben in Aussicht gestellt. Hierzu wurde der Fördermittelantrag Ende 2019 unter Gremienvorbehalt (Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung, Stadtrat) durch die WBF bei der Sächsischen Aufbaubank (SAB) eingereicht.

In den Aufsichtsratssitzungen der WBF am 23.01.2020 und 17.06.2020 wurde das Projekt durch die Geschäftsführung und die Gesellschafter den Aufsichtsräten vorgestellt und diskutiert. Es bestand Einigkeit darüber, dass die Umsetzung des Projektes durch die WBF eine gute Chance zur Entwicklung in und für die Stadt Freital darstellt.

Unter Berücksichtigung der Fördermittel stellt sich der Finanzierung wie folgt dar:

Werte in TEUR		2020	2021	2022	Summe
förderfähige Kosten:		1.354	2.257	904	4.515
Risikoaufschlag:	+	146	243	96	485
Investitionen:	=	1.500	2.500	1.000	5.000
Fördermittel bei 50% Fördersatz der förderfähigen Kosten:	-	677	1.129	452	2.258
Eigenanteil WBF:	=	823	1.371	548	2.742
<u>Zur Information:</u>					
Liquide Mittel WBF zum Stichtag 31.12 – ohne Sportzentrum		4.765	5.567	6.522	
Liquide Mittel WBF zum Stichtag 31.12 – mit Sportzentrum		3.937	3.358	3.754	

Für den in Ansatz gebrachten Risikoaufschlag in Höhe von 485 TEUR können grundsätzlich auch Fördermittel ausgereicht werden, wenn diese dem Grunde nach förderfähig sind. Für Zwecke der Projektrechnung und aus Risikogesichtspunkten wurde jedoch angenommen, dass der Risikoaufschlag zu 100% aus Eigenmitteln zu finanzieren ist.

Der Eigenanteil der WBF in Höhe von 2.742 TEUR könnte durch Aufnahme von langfristigem Fremdkapital (Darlehen bei einer Geschäftsbank) oder durch die Inanspruchnahme vorhandener Liquidität erfolgen.

Bei der WBF sind zum Stichtag 31.12.2019 ausreichend liquide Mittel in Höhe von 3.944 TEUR vorhanden, welche laut fortgeschriebenem Wirtschaftsplan 2020 bis zum 31.12.2022 auf bis zu 6.522 TEUR weiter ansteigen werden. Die WBF ist daher in der Lage die Finanzierung des Eigenanteils zu 100% durch die Inanspruchnahme der vorhandenen liquiden Mittel abzudecken, sodass per 31.12.2022 bei Umsetzung des Projektes immer noch ein rechnerischer Liquiditätsbestand von 3.754 TEUR bestehen würde.

Auf der einen Seite werden dadurch im Vergleich zu Finanzierung mit Fremdkapital Zinsaufwendungen eingespart, welche aus dem Konzern an Dritte (Banken) abfließen würden. Auf der anderen Seite steht durch die Finanzierung mit vorhandenen liquiden Mitteln dieser Betrag nicht mehr im Konzern und damit für die Stadt Freital zur freien Verfügung.

Nach Abwägungen in Gesprächen zwischen der Geschäftsführung WBF und der Stadtverwaltung wird insgesamt die Finanzierung des Eigenanteils durch vorhandene Liquidität der WBF favorisiert und der Projektrechnung zugrunde gelegt.

4. Erbbauvertragsvertrag

In Verbindung mit der Finanzierung durch den Erhalt von Fördermitteln ist zwingende Voraussetzung, dass der Zuwendungsempfänger (WBF) zum Zwecke des Baus über den Grund und Boden verfügen kann. Dies ist dem Fördermittelgeber nachzuweisen. Da die Stadt im Eigentum des Flurstücks 35/9 der Gemarkung Großburgk („Stadion des Friedens“) ist, soll dies über den Abschluss eines langfristigen Erbbauvertrages zwischen Stadt und WBF erreicht werden. Dabei sollen aus dem bestehenden Flurstück (insgesamt ca. 51.014 m²) die Teile vermessen, ausgeflurt (Bildung neues Flurstück) und zum Bestandteil des Vertrages gemacht werden, welche für den Bau des Funktionsgebäudes (ca. 2.000 m²) und des Großspielfeldes (ca. 5.000 m²) notwendig sind.

Nach aktueller Berechnung wird der jährlich von der WBF an die Stadt zu zahlende Erbbauzins ca. 10 TEUR betragen.

5. Projektrechnung

Zur Beantwortung der Frage, wie sich die Umsetzung des Projektes auf den „Stadtkonzern“ insgesamt sowie auf die einzelnen Beteiligten (Stadt Freital, WBF, TWF, FPE) auswirkt, wurde eine umfangreiche Projektrechnung erarbeitet.

Es werden einmalige und dauerhafte („Folgekosten“) Sachverhalte gegenübergestellt und

der Vergleich unternommen, welche Ergebnisse (Ergebnisrechnung/GuV und Finanzrechnung/Liquidität) bisher (keine Projektumsetzung) entstanden sind und künftig (mit Projektumsetzung) entstehen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die Konzentrierung des Vereins im „Stadion des Friedens“ das „Stadion am Burgwartsberg“ (Flurstück 100/4 der Gemarkung Niederpesterwitz; davon Teilfläche Stadion ca. 21.944m²) frei werden würde.

Man könnte sodann die Flächen einer anderen Nutzung, z. B. Entwicklung und Erschließung von Wohnbaustandorten durch eine städtische Gesellschaft, zuführen. Die aus der anschließenden Vermarktung (ca. 16.000m²) insgesamt dem Stadtkonzern zufließende einmalige Liquidität von ca. 1.604 TEUR kann somit aus Konzernsicht den Eigenanteil der WBF am Sportzentrum von ca. 2.742 TEUR teilweise refinanzieren. Der verbleibende Eigenanteil aus Konzernsicht von ca. 1.139 TEUR muss durch den neuen Verein zusätzlich erwirtschaftet werden und jährlich im Rahmen von Pachtentgelten an die WBF zurückfließen. Bei Annahme einer durchschnittlichen Nutzungs- bzw. Abschreibungsdauer der Objekte (Funktionsgebäude und Großraumspielfeld) von ca. 26 Jahren ergibt sich ein jährliches zusätzliches Pachtentgelt von ca. 44 TEUR.

Die Ergebnisse der Projektrechnung (siehe ausführlich in Anlage 3) stellen sich insgesamt wie folgt dar:

Ergebnisrechnung/GuV						
Werte in TEUR		Stadt	WBF	TWF	FPE	Gesamt Konzern
bisher						
<i>dauerhaft - jährlich</i>	I.	-224	0	129	0	-95
künftig						
<i>Vermarktung „Stadion am Burgwartsberg“ - einmalig</i>	II.	681	0	0	445	1.126
<i>dauerhaft - jährlich</i>	III.	-129	-92	75	0	-146
Vergleich I. und III.		+95	-92	-54	0	-51

Finanzrechnung/Liquidität						
Werte in TEUR		Stadt	WBF	TWF	FPE	Gesamt Konzern
bisher						
<i>dauerhaft - jährlich</i>	I.	-194	0	129	0	-65
künftig						
<i>Vermarktung „Stadion am Burgwartsberg“ - einmalig</i>	II.	1.159	*-2.743	0	445	-1.139
<i>dauerhaft - jährlich</i>	III.	-116	15	75	0	-26
Vergleich I. und III.		+78	+15	-54	0	+39

*Eigenanteil WBF an den Investitionskosten

Es wird ersichtlich, dass nach Abschluss des Baus und der Vermarktung der frei gewordenen Flächen dauerhafte positive Effekte für den Stadthaushalt entstehen. Diese belaufen sich im Ergebnishaushalt auf ca. +95 TEUR jährlich und im Finanzhaushalt auf ca. +78 TEUR jährlich und resultieren im Wesentlichen aus den Einsparungen im Zusammenhang mit der wegfallenden Bewirtschaftung des „Stadion am Burgwartsberg“.

Bei der WBF wird sich ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus ein zusätzliches negatives Ergebnis von ca. -92 TEUR pro Jahr ergeben. Dies hängt im Wesentlichen damit zusammen, dass die Refinanzierung nur teilweise auf Ebene der WBF geschieht. Liquiditätsseitig ergibt sich laut Projektrechnung aber eine zusätzliche jährliche Liquidität von ca. + 15 TEUR. Die Differenz zum negativen Ergebnis von -92 TEUR lässt sich

vereinfachend damit erklären, dass die WBF den Bau komplett aus Eigenmitteln (vorhandene liquide Mittel) finanziert und dadurch keine jährlichen Tilgungs- und Zinszahlungen leisten muss.

Die in den Tabellen dargestellten einmaligen Effekte resultieren bei der Stadt mit +681 TEUR (Ergebnisrechnung) bzw. +1.159 TEUR (Finanzrechnung) und der FPE mit 445 TEUR (Ergebnisrechnung und Liquidität) jeweils aus der Vermarktung des „Stadion am Burgwardsberg“ und bei der WBF mit -2.743 TEUR aus dem Eigenanteil an den Investitionskosten.

Aus „Gesamtkonzern-Sicht“ wird insbesondere eine jährliche positive Auswirkung auf die Liquidität von ca. +39 TEUR (Ergebniswirkung/GuV ca. -51 TEUR) im Vergleich zur bisherigen Situation resultieren.

Weiterhin sei darauf hingewiesen, dass neben den zuvor dargestellten finanziellen Auswirkungen auch weitere finanzielle positive Effekte für die Stadt Freital, insbesondere mit der Vermarktung der Wohnbauflächen im „Stadion am Burgwardsberg“ (z. B. zusätzliche Einnahmen aus Grundsteuer und von Anteilen an der Einkommenssteuer) eintreten können, die aber bewusst nicht im Rahmen der Projektrechnung in Ansatz gebracht worden sind.

6. Fazit:

Mit der Umsetzung des Projektes erhält die Stadt Freital, bei überschaubarem Risiko, moderne und repräsentative Sportanlagen, welche zur weiteren positiven Stadtentwicklung beitragen können.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Freital sind in der Projektrechnung (Anlage 3; Spalte „Stadthaushalt“ sowie in Punkt 5. der Sach- und Rechtslage ausführlich dargestellt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt:

1.1 Die WBF - Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH, Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft, mit dem Bau, der Finanzierung und der anschließenden Verpachtung des neuen „Funktionsgebäudes“ und des „Großspielfeldes“ am Standort „Stadion des Friedens“, mit gleichzeitigem Abschluss eines Erbpachtvertrages auf den noch zu vermessenden Teilflächen des Flurstücks 35/9 der Gemarkung Großburgk, zu beauftragen.

1.2 Ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Inbetriebnahme des „Funktionsgebäudes“ und des „Großspielfeldes“ am Standort „Stadion des Friedens“ ist das „Stadion am Burgwardsberg“ zu schließen und einer Erschließung/Vermarktung von Wohnbaugrundstücken zuzuführen. Dabei kann sich die Stadt Freital durch ein Konzernunternehmen unterstützen lassen oder die Aufgabe komplett übertragen.

1.3 Die Umsetzung der unter Punkt 1.1 und Punkt 1.2 genannten Sachverhalte steht unter dem Vorbehalt der tatsächlichen Bewilligung der Fördermittel aus der Sportförderung.

2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, alle erforderlichen Beschlüsse zur Umsetzung der in Punkt 1. genannten Sachverhalte in einer Gesellschaftsversammlung der WBF - Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH, Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft, zu fassen.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1** Stadion des Friedens – Flurstück 35/9 – Lageplan und Luftbild
Anlage 2 Stadion des Friedens – Flurstück 35/9 – Lageplan, Visualisierung und Grundrisse für die geplante Erweiterung/Umbau
Anlage 3.1 Projektrechnung – Ergebnisrechnung/GuV (nicht öffentlich)
Anlage 3.2 Projektrechnung – Finanzrechnung/Liquidität (nicht öffentlich)