

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2021/072 freigegeben
--

Amt: Stabsstelle Beteiligungssteuerung Verfasser: Böhme, Jörg	Datum: 27.09.2021
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	30.09.2021	nicht öffentlich
Stadtrat	07.10.2021	öffentlich

Betreff:

"Stadion des Friedens" - Neubauvorhaben "Freitaler Sportzentrum"

Sach- und Rechtslage:

- Stadtratsbeschluss Nr. 066/2020 vom 02.07.2020 (Vorlage B 2020/050)
Umbau "Stadion des Friedens" zum neuen "Freitaler Sportzentrum"

1. Einführung

Mit Beschluss Nummer 066/2020 vom 02.07.2020 stimmte der Stadtrat grundsätzlich dem Umbau des "Stadion des Friedens" zum neuen "Freitaler Sportzentrum" durch Neubau eines Funktionsgebäude und Sanierung des vorhandenen Tennenfeldes zu einem Kunstrasen - Trainingsplatz (Großspielfeld) zu. Mit der Umsetzung und Finanzierung des Projektes wurde die WBF - Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH, Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft (WBF) beauftragt.

Der aus der Fusion des Hainsberger Sportverein e.V., des Blau-Weiß Stahl Freital e.V. und der SG Moter Freital e.V. hervorgegangene Sportclub Freital e.V. (SCF) möchte das Stadion des Friedens künftig langfristig als zentralen Vereins- und Trainingsmittelpunkt nutzen. Daher wurden die aktuellen Bestandssportanlagen „Stadion des Friedens“, die im Eigentum der Stadt Freital stehen, ab 01.09.2021 im Rahmen eines langfristigen Pachtvertrages an den SCF verpachtet. Nach Fertigstellung der angedachten Neubauten soll zudem eine Verpachtung dieser Vermögensgegenstände durch die WBF an den SCF erfolgen.

Grundlage des damaligen Beschlusses des Stadtrates war aber ein in Aussicht gestellter Fördersatz aus der Sportförderung in Höhe von 50%. Nach Mitteilung der SAB vom 01.07.2021 über die Reduzierung des Fördersatzes auf nunmehr nur noch 25% musste die Finanzierung des Projektes durch die WBF und die Stadt Freital neu bewertet werden. Dies ist Inhalt der Beschlussvorlage.

2. Baukosten und Finanzierung auf Ebene der WBF

Die Baukosten betragen gemäß Kostenberechnung (Stand: 09/2021) unverändert insgesamt 4.515 TEUR brutto. Für Zwecke der Projektrechnung (siehe Punkt 3.) wird unter Berücksichtigung eines marktüblichen Risikoaufschlages für Baukostensteigerungen und Mehrleistungen von ca. 10% eine Investitionssumme von insgesamt 5.000 TEUR brutto angesetzt.

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 nunmehr nur noch 25% der zuwendungsfähigen Ausgaben in Aussicht gestellt. Daraus ergibt sich folgende Finanzierung auf Ebene der WBF:

Werte in TEUR		2021	2022	2023	2024	2025	Summe
förderfähige Kosten:			1.325	2.207	883		4.415
nicht förderfähige Kosten:			30	50	20		100
Risikoaufschlag:	+		145	243	97		485
Investitionen:	=		1.500	2.500	1.000		5.000
Fördermittel (25% Fördersatz der förderfähigen Kosten:	-		331	552	221		1.104
Eigenanteil WBF:	=		1.169	1.948	779		3.896
Zur Information							
Entwicklung Liquidität WBF mit Sportzentrum							
Veränderung Finanzmittelfonds des Jahres		-36	578	-1.295	123	907	
Liquide Mittel WBF zum Stichtag 01.01 – mit Sportzentrum		4.263	4.227	4.805	3.510	3.633	
Liquide Mittel WBF zum Stichtag 31.12 – mit Sportzentrum		4.227	4.805	3.510	3.633	4.540	

Die Zuwendungen betragen nunmehr nur noch ca. 1.104 TEUR (alt: 2.258 TEUR) wodurch der durch WBF aufzubringende Eigenanteil auf 3.896 TEUR (alt: 2.742 TEUR) ansteigt.

Der Eigenanteil der WBF in Höhe von 3.896 TEUR könnte durch Aufnahme von langfristigem Fremdkapital (Darlehen bei einer Geschäftsbank) oder durch die Inanspruchnahme vorhandener Liquidität erfolgen.

Bei der WBF sind zum Stichtag 31.12.2020 liquide Mittel in Höhe von ca. 4.263 TEUR vorhanden. Unter Berücksichtigung der Finanzierung des Eigenanteils durch vorhandene Liquidität der WBF würde die Liquidität mit Fortschreiben des Wirtschaftsplans 2021 am 31.12.2025 ca. 4.540 TEUR betragen und damit nahezu unverändert sein. Dies lässt sich annähernd daraus ableiten, dass die WBF nach Berücksichtigung aller Einzahlungen (z.B. Ergebnisabführung von der FSW) und aller Auszahlungen (z.B. Verlustdeckung TWF und Ertragsteuern) als Faustformel in etwa ca. 800 TEUR jährlich an Liquiditätsüberschuss erzielt. Demzufolge erwirtschaften die WBF, FSW und TWF zusammen genommen den Eigenanteil für das Projekt „Sportzentrum“ innerhalb von ca. 5 Jahren.

Die WBF ist daher in der Lage, die Finanzierung des Eigenanteils zu 100% durch die Inanspruchnahme der vorhandenen liquiden Mittel abzudecken.

Auf der einen Seite werden dadurch im Vergleich zur Finanzierung mit Fremdkapital insgesamt ca. 640 TEUR Zinsaufwendungen sowie Verwarentgelte (Negativzinsen) auf Guthaben 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 WBF und der Stadtverwaltung wird insgesamt die Finanzierung des Eigenanteils durch vorhandene Liquidität der WBF favorisiert und der Projektrechnung zugrunde gelegt.

In der Aufsichtsratssitzung der WBF am 20.09.2021 wurde das Projekt mitsamt den neuen Rahmenbedingungen 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. Der Aufsichtsrat hat sodann der Gesellschafterversammlung empfohlen, das Projekt unter den zuvor genannten Prämissen umzusetzen.

3. Pachtverträge zwischen WBF und SCF

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. Dies soll über den Abschluss eines langfristigen Pachtvertrages zwischen SCF und WBF auf Grundlage des zum 01.09.2021 abgeschlossenen Pachtvertrages zwischen der Stadt Freital und dem SCF erreicht werden. Inhalt des Pachtvertrages zwischen WBF/SCF sind sodann noch zu vermessende Teile aus dem bestehenden Pachtvertrag Stadt/SCF (Pachtfläche insgesamt ca. 54.227 m²), welche für den Bau des Funktionsgebäudes (ca. 2.000 m²) und die Sanierung des vorhandenen Tennenfeldes zu einem Kunstrasen - Trainingsplatz (ca. 5.000 m²) benötigt werden und sodann vom SCF an die WBF weiterverpachtet werden. Der Pachtzins wird ca. 2 TEUR pro Jahr betragen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist zudem das neue Funktionsgebäude und der Kunstrasen - Trainingsplatz (Großspielfeld) von der WBF an den SCF zu verpachten.

4. Projektrechnung

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

Es werden einmalige und dauerhafte Sachverhalte („Folgekosten“) gegenübergestellt und der Vergleich unternommen, welche Ergebnisse (Ergebnisrechnung/GuV und Finanzrechnung/Liquidität) bisher entstanden sind (keine Projektumsetzung) und künftig entstehen (mit Projektumsetzung).

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 (Stadt: 1.159 TEUR; FPE: 444 TEUR) kann somit aus Konzernsicht den Eigenanteil der WBF am Sportzentrum (3.896 TEUR) teilweise refinanzieren. Der verbleibende Eigenanteil aus Konzernsicht beträgt dann ca. 2.293 TEUR und wäre grundsätzlich vom Verein zusätzlich zu erwirtschaften und jährlich im Rahmen von Pachtentgelten an die WBF zu zahlen. Bei Annahme einer durchschnittlichen Nutzungs- bzw. Abschreibungsdauer der Objekte (Funktionsgebäude und Großraumspielfeld) von ca. 26 Jahren würde sich ein jährliches zusätzliches Pachtentgelt von ca. 89 TEUR ergeben. Nach Rücksprache mit dem SCF ist aber ersichtlich, dass dies der Verein finanziell nicht stemmen kann. Das jährliche Pachtentgelt kann demzufolge nur so hoch sein, wie es dem SCF wirtschaftlich zumutbar ist. Aus diesem Grund wurden in der Projektrechnung keine Pachterträge angesetzt, die vom SCF an die WBF fließen könnten.

Die Ergebnisse der Projektrechnung (siehe ausführlich in Anlage 1.1 und 1.2) stellen sich insgesamt wie folgt dar:

Jährliche Effekte						
Werte in TEUR			Stadt	WBF	TWF	FPE
						Gesamt Konzern
Ergebnisrechnung/GuV						
bisher	dauerhaft - jährlich	I.	-224	0	129	0
künftig	dauerhaft - jährlich	II.	-152	-158	75	0
Veränderung			71	-158	-54	0
Finanzrechnung/Liquidität						
bisher	dauerhaft - jährlich	III.	-194	0	129	0
künftig	dauerhaft - jährlich	IV.	-140	-7	75	0
Veränderung			54	-7	-54	0

Einmalige Effekte						
Werte in TEUR		Stadt	WBF	TWF	FPE	Gesamt Konzern
Ergebnisrechnung/GuV						
künftig	einmalig	681 *	0	0	444 *	1.126
	pro Jahr***	V. 26	0	0	17	44
Finanzrechnung/Liquidität						
künftig	einmalig	1.159 *	-3.896 **	0	444 *	-2.293
	pro Jahr***	VI. 45	-151	0	17	-89

*Vermarktung Stadion am Burgwardsberg **Eigenanteil WBF Sportzentrum *** bei 1/26 der durchschnittlichen Nutzungsdauer

Gesamtbetrachtung auf jährlicher Ebene							
Werte in TEUR			Stadt	WBF	TWF	FPE	Gesamt Konzern
Ergebnisrechnung/GuV							
bisher	jährlich	= I	-224	0	129	0	-95
künftig	jährlich	= II. + V.	-126	-158	75	17	-192
	Veränderung		98	-158	-54	17	-98
Finanzrechnung/Liquidität							
bisher	jährlich	= III.	-194	0	129	0	-65
künftig	jährlich	= IV. + VI.	-95	-158	75	17	-161
	Veränderung		99	-158	-54	17	-96

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. +71 TEUR jährlich und im Finanzhaushalt auf ca. +54 TEUR jährlich und resultieren im Wesentlichen aus den Einsparungen im Zusammenhang mit der wegfallenden Bewirtschaftung des „Stadion am Burgwardsberg“.

Bei der WBF wird sich ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus ein zusätzliches negatives Ergebnis von durchschnittlich ca. -158 TEUR pro Jahr ergeben. Dies hängt im Wesentlichen damit zusammen, dass keine Refinanzierung der Baukosten für das Sportzentrum auf Ebene der WBF stattfindet. Liquiditätsseitig ergibt sich laut Projektrechnung eine zusätzliche jährliche Auswirkung von ca. -7 TEUR, was vollständig auf nicht durch Erträge gedeckte Betriebskosten zurückzuführen ist. Die große Differenz zwischen Liquidität (-7 TEUR) und Ergebnis (-158 TEUR) lässt sich vereinfachend damit erklären, dass die WBF den Eigenanteil am Bau komplett aus vorhandenen liquiden Mittel „einmalig“ finanziert wodurch keine jährlichen Tilgungs- und Zinszahlungen anfallen und auf der anderen Seite der Eigenanteil aber jährlich über die Nutzungsdauer abzuschreiben ist.

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 -3.896 TEUR aus dem Eigenanteil an den Baukosten.

Aus der Sicht des „Konzern Stadt Freital“ wird damit eine jährliche Auswirkung auf die Liquidität von ca. -96 TEUR (Ergebnisauswirkung/GuV ca. -98 TEUR) im Vergleich zur bisherigen Situation resultieren.

Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass bei einer fehlenden Umsetzung des Projektes „Sportzentrum“ in den kommenden Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit alternative Ersatzinvestitionen im Stadion am Burgwardsberg (Baukosten ca. 750 TEUR; Eigenanteil nach 50% Sportförderung ca. 375 TEUR) sowie im Stadion des Friedens (Baukosten Vereinshaus ca. 1.500 TEUR; Eigenanteil nach 50% Sportförderung ca. 750 TEUR) notwendig werden würden (in Summe ca. 44 TEUR bei durchschnittlicher Nutzungsdauer von 26 Jahren).

Unter Berücksichtigung dessen würde die jährliche Auswirkung auf die Liquidität letztendlich ca. -52 TEUR (Ergebniswirkung/GuV ca. -54 TEUR) betragen.

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 Burgwartsberg“ (z. B. zusätzliche Einnahmen aus Grundsteuer und von Anteilen an der Einkommenssteuer) eintreten können. Den positiven Effekten stehen dann aber wiederum auch zusätzliche Belastungen (z.B. Kita-Plätze, Schulen, geringe Schlüsselzuweisungen) gegenüber. Beide Effekte wurden bewusst nicht im Rahmen der Projektrechnung in Ansatz gebracht.

5. Fazit:

Mit der Umsetzung des Projektes erhält die Stadt Freital, bei überschaubarem Risiko, moderne und repräsentative Sportanlagen, welche zur weiteren positiven Stadtentwicklung und zur Erhöhung der Attraktivität des Standortes beitragen können. Die Verwaltung und die WBF ist sich dennoch bewusst, dass es sich bei der Umsetzung von derartigen Projekten im Bereich des Sports grundsätzlich um nicht-rentierliche bzw. nicht-kostendeckende Projekte handelt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Freital sind in der Projektrechnung (Anlage 1.1 und 1.2; Spalte „Stadthaushalt“ sowie in Punkt 4. der Sach- und Rechtslage ausführlich dargestellt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt:

1.1 Punkt 1.1 des Stadtratsbeschluss Nr. 066/2020 vom 02.07.2020 (Vorlage B 2020/050) wird wie folgt neu gefasst:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital stimmt dem Bau, der geänderten Finanzierung sowie der anschließenden Verpachtung des Projektes „Neubau Funktionsgebäude und Sanierung des vorhandenen Tennenfeldes zu einem Kunstrasen – Trainingsplatz (Großspielfeld) am Standort Stadion des Friedens“ der WBF - Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH, Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft, mit einem Fördersatz von 25% der förderfähigen Kosten zu.

Die Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der tatsächlichen Bewilligung der Fördermittel aus der Sportförderung.

1.2 Punkt 1.2 und 1.3 des Stadtratsbeschluss Nr. 066/2020 vom 02.07.2020 (Vorlage B 2020/050) gelten unverändert fort.

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 1.1** Projektrechnung – Ergebnisrechnung/GuV **(nicht öffentlich)**
Anlage 1.2 Projektrechnung – Finanzrechnung/Liquidität **(nicht öffentlich)**