



Entwicklungsmaßnahme Petrisberg - Sport- und Servicezentrum Sattelpark - Grundsatzbeschluss

Beratungsfolge: Stadtvorstand,
Dezernatsausschuss V,
Stadtrat

Vorlage-Nr.: 003/2003

Zuständig: Hochbauamt

Berichterstatter: Beigeordneter Dietze

Datum: 07.01.2003

Antrag:

Der Stadtrat wolle beschließen:

1. Die Stadt baut das Sport- und Servicezentrum Sattelpark im Rahmen der Betriebe gewerblicher Art (BgA)
 - BgA Sportzentrum
 - BgA Gastronomie / Servicezentrummit Gesamtkosten von 1.576.030 € brutto bzw. 1.376.356 € netto.
Zu den Baukosten werden Baukostenzuschüsse Dritter in Höhe von insgesamt 305.000 € netto erwartet. Der Gesamtkreditbedarf beläuft sich auf 1.071.350 €.
2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung zur Erarbeitung der erforderlichen Planunterlagen für das Projekt: „Sport- und Servicezentrum Sattelpark“ entsprechend den Nutzungsanforderungen eines Servicegebäudes für das Forum, den Sportplatz und die LGS Nachfolgegesellschaft auf der Ebene 1 und den Nutzungsanforderungen eines Gastronomiebetriebes auf der Ebene 2.
3. Die Realisierung des Projektes erfolgt in 2 Bauabschnitten.
Der 1. Bauabschnitt beinhaltet die Gebäudehülle und einen reduzierten Ausbau – für die Zeit der Landesgartenschau. Nach der Landesgartenschau wird der Endausbau (Gastronomie und LGS Nachfolgegesellschaft) durchgeführt und das Gebäude seiner endgültigen Nutzung zugeführt.

4. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden bei der neu einzurichtenden Maßnahme Sport- und Servicezentrum Sattelpark (Petrisberg) 2.8453-0401 im 5. Nachtrag Vermögenshaushalt 2003 und Vermögenshaushalt 2004 eingeplant.

Begründung:

Zu 1:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.05.2001 Vorlage Nr. 177/2001 der Realisierung der Landesgartenschau auf dem Petrisberg zugestimmt und die Verwaltung ermächtigt, die erforderlichen Maßnahmen zur Realisierung der Landesgartenschau umzusetzen.

Die Stadt Trier hat zur Realisierung des Projektes einen landschaftsarchitektonischen Wettbewerb ausgeschrieben. Gewinner des Wettbewerbs war die Arbeitsgemeinschaft Helmut Ernst und Michael R. Schwarz aus Trier.

Ein Element des prämierten Entwurfs ist das Sport- und Servicezentrum Sattelpark, dass als Mittelpunkt für die Bereiche:

25 Sport- und Spiel, 26 Turm Luxemburg, 27 Treffpunkt Biergarten, 28 Veranstaltungsforum, 29 Spielgelände,

fungiert (Anlage 1 und 2).

Zu 2:

Die Stadt baut das Sport- und Servicezentrum Sattelpark im Rahmen der Betriebe gewerblicher Art (BgA)

- BgA Sportzentrum
- BgA Gastronomie / Servicezentrum

Nach § 4 des Körperschaftsteuergesetzes ist die wirtschaftliche Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen bei juristischen Personen des öffentlichen Rechts als Betrieb gewerblicher Art zu behandeln. Als Betrieb gewerblicher Art gilt auch die Verpachtung eines solchen Betriebes. Die Voraussetzungen für die Zusammenfassung von BgA sind in der Regel nur gegeben, wenn es sich um gleichartige Betriebe handelt. Die Schaffung der Voraussetzungen eines BgA nach den körperschaftsteuerlichen Bestimmungen gibt der Stadt Trier die Möglichkeit, als Unternehmer gemäß § 2 Abs. 3 Umsatzsteuergesetz die von anderen Unternehmen in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer gemäß § 15 des Umsatzsteuergesetzes in Anspruch zu nehmen. Diese Inanspruchnahme dient der Mitfinanzierung der Maßnahme. Die Höhe der Inanspruchnahme der in Rechnung gestellten Mehrwertsteuer (Vorsteuer) richtet sich gemäß § 15a Umsatzsteuergesetz nach dem Anteil der steuerpflichtigen bzw. steuerfreien Einnahmen. Zwingende Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Vorsteuer ist, dass der BgA durch seine nachhaltige wirtschaftliche Tätigkeit steuerpflichtige Einnahmen erzielt. Dies kann auch durch eine Organgesellschaft - wie hier beabsichtigt die Landesgartenschau Trier 2004 GmbH - erfolgen. Vertragspartner bei einer Vermietung und Verpachtung muss grundsätzlich ein Unternehmer im Sinne des § 2 Umsatzsteuergesetzes sein, d.h. dieser Unternehmer muss steuerpflichtige Umsätze mit dem Vermietungsgegenstand ausführen. Hierdurch erlangen die BgA der Stadt Trier die Möglichkeit der Option gemäß § 9 des Umsatzsteuergesetzes, d.h. Verzicht auf die

ansonsten mögliche Steuerbefreiung. Bei den vorgesehenen Vertragspartnern für die Anmietung der Einrichtungen ist nach jetzigem Kenntnisstand die Unternehmereigenschaft gegeben (Brauereien, Sportvereine mit ihrem Unternehmerbereich).

Die für eine sportliche Nutzung des Sattelparkbereiches erforderlichen Umkleiden und Duschen werden auf der Ebene 1 errichtet. Den Vereinen wird die Möglichkeit gegeben ihre Vereinsräume selbst in dem vorgegebenen Baufenster (s. Anlage) zu errichten.

Für die in dem Forum geplanten Veranstaltungen sollen die restlichen Flächen für die vom SWR angefragten Studioflächen Künstleraufenthalt/Vorbereitung und später als Bürofläche für die Nachfolgesellschaft der LGS-GmbH dienen.

Auf Ebene 2 (Erschließungsebene) soll eine für die Landesgartenschau und hier im Besonderen den Bereich der Freiluftbühne und der sonstigen Sportanlagen notwendige Gastronomie mit Biergarten realisiert werden.

Zu 3:

Der Ausbau soll in 2 Bauabschnitten so erfolgen, dass durch einen Caterer die gastronomische Versorgung gewährleistet werden kann und in einem sich nach der Landesgartenschau anschließenden Bauabschnitt der endgültige Innenausbau realisiert werden kann.

Von Seiten der Verwaltung wurde in den letzten Monaten versucht, Investoren für dieses Gebäude zu finden. Dazu wurden zahlreiche Gespräche geführt u.a. mit der Bitburger Brauerei und der Karlsberg Brauerei. Ergebnis der Gespräche ist, dass beide Brauereien langfristig die Anmietung der Gastronomieebene übernehmen würden.

Als realistische und refinanzierbare Belastung wurde das beiliegende Raumprogramm angesehen (siehe Anlage 3 und 4). Die Verhandlungen gestalten sich sehr zäh und konnten bisher nicht abgeschlossen werden. Dies soll baubegleitend erfolgen. Von der Realisierung des Gastronomiegebäudes macht die LGS-GmbH die Umsetzung des Forums abhängig.

Zur Einhaltung des Fertigstellungstermins, bis zum Beginn der Landesgartenschau, 22. April 2004, ist der Beginn der Neubaumaßnahme spätestens zum 01. Mai 2003 zwingend.

Für das Projekt wurden Baukosten in Höhe von bis zu 1,577 Mio. € brutto geschätzt, einschließlich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer, der Nebenkosten und der Einrichtung.

Zu 4 Finanzierung:

Während der Bauphase soll der erforderliche Kredit im Wege der Zwischenfinanzierung bereitgestellt werden.

Die Baumaßnahme wird durch das Baudezernat (städt. Hochbauamt) durchgeführt.

Die LGS-GmbH wird das ganze Gebäude für 1 Jahr zu einer Jahresmiete von 70.000 € + Nebenkosten + Mehrwertsteuer zur Nutzung für die Durchführung der Landesgartenschau anmieten. Danach geht das Gebäude auf die LGS Nachfolgesellschaft zur weiteren

Nutzung und Bewirtschaftung über. Die Gastronomieebene soll dann von einer der beiden Brauereien angemietet werden.

Die Umkleiden und Duschen gehören zur Infrastruktureinrichtung des Sport- und Freizeitgeländes. Die Finanzierung erfolgt als Infrastrukturanteil mit einer Summe von netto 125.000 € durch die EGP.

Aufschlüsselung der Finanzierung im Detail:

Ausgaben:

- a) Baukosten netto 1.247.978 €
Vermögenshaushalt, 2.8453.9400.000-0401
- b) Bauverwaltungskosten einschl. Bauzwischenfinanzierungszinsen netto 128.378 €
Vermögenshaushalt, 2.8453.9410.000-0401
- c) Mehrwertsteuer aus Baukosten 199.676 €
Verwaltungshaushalt 1.8453.6412.000
(in gleicher Höhe Einnahmen bei 1.8453.1591.000)
- d) Mehrwertsteuer aus steuerpfl. Zuschüssen 48.800 €
Verwaltungshaushalt 1.8453.6410.000

Einnahmen:

- a) Baukostenzuschüsse fremder Dritter
Netto 305.000 € – Vermögenshaushalt – 2.8453.3670.000-0401
Mehrwertsteuer 48.800 € – Verwaltungshaushalt – 1.8453.1779.000
- b) Vorsteuer aus Baumaßnahme – Erstattung Finanzamt
Verwaltungshaushalt 199.676 € - 1.8453.1591.000
(in gleicher Höhe wie Ausgaben bei 1.8453.6412.000)

Aufgrund der Nettoveranschlagung der Aufwendungen ist demnach, soweit aus Darlehensmitteln zu finanzieren (Rest nach Abzug Beteiligungen Dritter), auch nur der Darlehensbedarf in Höhe von 1.071.350 € für den Nettoaufwand zu rechnen.

Finanzielle Auswirkungen:

1. Baukosten und Finanzierungsbausteine	
Die Brutto-Baukosten betragen:	1.576.030,00 €
Hiervon kann bei einem Betrieb gewerblicher Art (BGA) der Mehrwertsteueranteil in Höhe von 16% der mehrwertsteuerpflichtigen Kosten in Abzug gebracht werden:	- 199.680,00 €
Die Brauerei, als Pächter des Gastronomiebetriebs, beteiligt sich mit den Kosten für Teilausbau und Einrichtung mit einem Betrag in Höhe von netto:	- 150.000,00 €
Der Baukostenzuschuss als Infrastrukturausgleich durch die EGP, für die Sportstätteneinrichtung - Umkleideräume, Duschen, WC-Anlagen, Geräteraum, etc. beträgt netto:	- 125.000,00 €
Die Baukosten einer Außentheke für den Biergarten, dies erhöht die Sitzplatzkapazität des Biergartens um ca. 150 Plätze, werden nur dann investiert, wenn die Brauerei, als Pächter, auch bereit ist die hieraus resultierende Miete zu übernehmen. Die Baukosten für diese Option betragen netto:	- 30.000,00 €
Die Kosten der Vorfinanzierung werden mit 4% für die Dauer von 6 Monaten, - bis zur Erzielung der 1. Einnahmen - angenommen, bei 1,051 Mio € sind dies 21.030 €, der Betrag ist bereits in den Brutto-Baukosten von 1,577 Mio € enthalten.	
Somit verbleibt ein netto Kreditbedarf in Höhe von:	1.071.350,00 €
2. Die Finanzierung dieses Betrages erfolgt über eine langfristigen Kommunalkredit mit 4% Zinsen	42.854,00 €
und einer Anfangstilgung von einem 1%	10.714,00 €
(Die Gesamtlaufzeit des Kredits beträgt ca.: 30 Jahre)	
<u>zzgl. einer Bauunterhaltsrücklage in Höhe von 1%</u>	<u>10.714,00 €</u>
Dies ergibt eine zu erzielende Jahreskaltmiete in Höhe von:	<u>64.282,00 €</u>

3. Die jährliche Belastung wird durch Mieteinnahmen in gleicher Höhe gedeckt.

Mieteinnahmen durch Vermietung der Büroräume und Seminarraum bei einer Netto-Grundrissfläche von ca.:	143 m ²	9.500,00 €
Dies entspricht einer Monatsmiete von ca.:	5,52 €/m ²	
Geräteraum, Sanitär-, Umkleideräumen:		6.000,00 €
Bei einer Nettogrundrissfläche von	160 m ²	
Dies entspricht einer Monatsmiete von ca.:	3,12 €/m ²	
Mieteinnahme durch Verpachtung des Gastronomiebetriebes:		48.782,00 €
Bei einer Nettogrundrissfläche von	339 m ²	
Dies entspricht einer Monatsmiete von ca.:	12,00 €/m ²	

Zusätzlicher Finanzbedarf: 0,00 €

Anlagen:

Berichterstatter: Beigeordneter Dietze					
Federführendes Amt 65	ZD/20-1 ZD/F		Dezernatsbüro V	Fachdezernent	Oberbürgermeister