

Stadt Heidelberg

Erste Ergänzung zur Drucksache:
0056/2018/BV

Datum:
15.03.2018

Federführung:
Dezernat V, Eigenbetrieb Städtische Beteiligungen

Beteiligung:

Betreff:
Neues Konferenzzentrum Heidelberg
- Ergebnis Architektenwettbewerb
- Ausführungsgenehmigung
hier: Folgekostenabschätzung

Erste Ergänzung zur Drucksache: 0056/2018/BV

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: |
|----------------------------|-----------------|-------------|
| Haupt- und Finanzausschuss | 21.03.2018 | Ö |
| Gemeinderat | 12.04.2018 | Ö |

Zusammenfassung der Information:

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die weitergehenden Informationen zu den voraussichtlichen Folgekosten für das Neue Konferenzzentrum Heidelberg zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Es gibt keine direkten finanziellen Auswirkungen bei der Stadt, jedoch mittelbar über die späteren Miet- bzw. Pachtzahlungen durch die neue Betreibergesellschaft. Eine erste Schätzung über die zu leistenden Zahlungen ist auf Seite 3.1 der Vorlage aufgeführt.

Zusammenfassung der Begründung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 06.03.2018 eine ungefähre Einschätzung der Folgekosten auf Basis der vorgelegten Investitionskosten für das Neue Konferenzzentrum gefordert. Diese werden hiermit vorgelegt.

Begründung:

Im Bau- und Umweltausschuss am 06.03.2018 wurde der Tagesordnungspunkt „Neues Konferenzzentrum Heidelberg – Ergebnis Architektenwettbewerb und Ausführungsgenehmigung“ (Drucksache 0056/2018/BV) aufgerufen. Im Rahmen der Behandlung der Vorlage, wurden im Bau- und Umweltausschuss die Projektbeteiligten beauftragt, für die weitere Behandlung im Haupt- und Finanzausschuss eine Folgekostenschätzung auf Basis der Ergebnisse des Architektenwettbewerbs für das Neue Konferenzzentrum vorzulegen.

Die Beteiligten waren sich dabei einig, dass zu einem so frühen Zeitpunkt nur eine grobe Abschätzung -im Rahmen einer finanziellen Bandbreite- möglich ist.

Ausgehend von der im Architektenwettbewerb benannten Investitionen in Höhe von rund 57 Millionen € (siehe Drucksache 0056/2018 BV Seite 3.3) geht die Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg (BSG) für den auskömmlichen Betrieb und Finanzierung der Maßnahme von notwendigen Mieteinnahmen in einer Spanne von 5,1 Millionen € bis 5,7 Millionen € für das reine Konferenzzentrum aus. Hierbei ist zu beachten, dass die Kosten für die Erschließung des Grundstücks (Kostengruppe 220 – 250) und die Ausstattung (Kostengruppe 600) dabei noch nicht berücksichtigt sind. Bei den berücksichtigten Kosten für die Außenanlage (Kostengruppe 500) handelt es sich um einen Mindeststandard, der voraussichtlich im weiteren Prozess einer Konkretisierung bedarf.

Bei Ihrer Berechnung geht die BSG von laufenden Betriebskosten zwischen rund 2,3 Millionen € bis 2,9 Millionen € aus. Darin enthalten sind unter anderem Kosten für die Instandhaltung, das infrastrukturelle Gebäudemanagement sowie Personal (Facilitymanagement) und Versicherungskosten.

Daneben benötigt die BSG nach ersten Berechnungen zur Refinanzierung des Neuen Konferenzzentrums -ausgehend von den aktuellen Marktkonditionen bei einem Kapitaldienst von 5 % (circa 2% Zins und circa 3% Tilgung)- Einnahmen von jährlich rund 2,8 Millionen €

Auf Basis dieser Rahmenbedingungen ist bei eventuellen Steigerungen der Investitionskosten pro 1 Millionen € von einem jährlichen zusätzlichen Kapitaldienst von rund 50.000 € auszugehen.

Den Gesamtaufwendungen der BSG stehen Erträge und Aufwendungen aus dem eigentlichen Konferenzzentrumsbetrieb durch die noch zu gründende Betreibergesellschaft gegenüber.

Die Heidelberg Marketing GmbH geht dabei von Gesamtaufwendungen von rund 1,9 Millionen € aus, welche sich im Wesentlichen aus den Personalkosten des Konferenzzentrumsbetriebes (ohne Facilitymanagement), dem Marketing und sonstigen Fremdleistungen ergeben. Diesen stehen Einnahmen aus dem Konferenzzentrumsbetrieb gegenüber, welche aktuell auf rund 3,6 Millionen € abgeschätzt werden.

Zusammenfassung der Annahmen BSG und Heidelberg Marketing:

| Nr. | Erläuterung | Mindestannahme | Maximalannahme |
|---|---|--------------------|--------------------|
| 1 | Betriebs- und Bewirtschaftungskosten BSG | 2.250.000 € | 2.850.000 € |
| 2 | Finanzierung BSG | 2.850.000 € | 2.850.000 € |
| 3 | Betriebskosten Betreibergesellschaft | 1.942.006 € | 1.942.006 € |
| Summe jährliche Aufwendungen | | 7.042.006 € | 7.642.006 € |
| Summe jährliche Erträge | | - 3.597.138 € | - 3.597.138 € |
| Summe jährliches Defizit (netto) | | 3.444.868 € | 4.044.868 € |

Aus den vorstehenden Annahmen ergibt sich somit ein jährliches Defizit von netto zwischen 3,4 bis 4,0 Millionen €, welches im Rahmen eines städtischen Zuschusses an die noch zu gründende Betreibergesellschaft ausgeglichen werden soll.

Bei den vorstehenden finanziellen Angaben ist zu beachten, dass es sich hier jeweils um Nettoangaben handelt. Die Einschätzung bezüglich der steuerlichen Themen durch das Finanzamt Heidelberg in Form einer verbindlichen Auskunft steht noch aus und wird gegen Jahresmitte erwartet.

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß