

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 07/0170
1 - Dezernat I			Datum: 24.04.2007
Bearb.	: Grote, Hans-Joachim	Tel.: 306	öffentlich
Az.	:		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Kultur und Städtepartnerschaften

10.05.2007

Nutzung des ehemaligen Kalksandsteinwerkes Potenberg

- **Vorstellung der weitergehenden Planungen**
- **Finanzierungsmöglichkeiten**
- **Bereitstellung von Planungsmitteln**

Beschlussvorschlag

1. Der Ausschuss für Kultur- und Städtepartnerschaften nimmt das in der Sitzung vorgestellte Entwicklungs- und Nutzungskonzept für ein mögliches neues Kulturzentrum zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss für Kultur und Städtepartnerschaften empfiehlt dem Hauptausschuss und der Stadtvertretung, die für die weiteren Planung, Detailuntersuchungen und Kostenermittlungen benötigten Finanzmittel in Höhe von 250.000 € im Wege einer außerplanmäßigen Ausgabe im Vermögenshaushalt 2007 bereitzustellen. Die Deckung erfolgt zunächst aus der allgemeinen Rücklage.
3. Diese Planungskosten werden dem Projekt zuzuordnen und sind durch den endgültigen Investor an den städt. Haushalt zu erstatten.

Sachverhalt

In der Sitzung des Ausschusses am 15.03.2007 wurde unter TOP 4 das Konzept für die Neuorganisation des FORUM vorgestellt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Überlegungen zur Schaffung eines neuen Kulturzentrums präsentiert. Hierzu wurde u. a. folgender Beschluss gefasst: „ Die Überlegungen zur Schaffung eines neuen Kulturzentrums mit dem derzeitigen Arbeitstitel ‚Kulturwerk am See‘ soll konsequent weiter verfolgt werden.“

In Ausführung dieses Beschlusses werden in der Sitzung am 10.5.2007 weitergehende Überlegungen für ein Sanierungs- und Nutzungskonzept des ehemaligen Kalksandsteinwerkes am Stadtparksee vorgestellt.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat	Oberbürgermeister
-------------------	---------------------	---------------	--------------------------------------------------------------	----------	-------------------

Die jetzt vorgeschlagene Mittelbereitstellung ist erforderlich um weitergehenden Planungen, spätestens bis zum Zeitpunkt der abschließenden Entscheidung über die zukünftige Organisationsform des FORUM im Dezember 2007, auf eine gesicherte Grundlage stellen zu können. Nur so können die Fragen künftiger Investitionen und Umsetzungsschritte qualifiziert und auf gesicherter Datenbasis durch die städt. Ausschüsse entschieden werden.

Eine erste grob überschlägige Kostenschätzung für die Investitionen geht derzeit von rd. 6 Mio € aus. Diese Zahl muss im weiteren Planungsverfahren konkretisiert werden; ebenso müssen die Nutzungsmöglichkeiten und Umsetzungsdetails erarbeitet werden.

Hinsichtlich der Finanzierung werden zurzeit verschiedenen Alternativen geprüft; Details werden hierzu in der Sitzung erläutert:

1. Finanzierung über den städtischen Haushalt
2. Finanzierung über den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes „Kulturwerk“
3. Finanzierung über den Wirtschaftsplan der Mehrzwecksäle Norderstedt GmbH
4. Finanzierung durch einen privaten Investor im Rahmen eines PPP-Modells
 - a. unter Beteiligung der Stadt
 - b. unter Beteiligung des Kulturwerkes
 - c. unter Beteiligung der MeNo-GmbH
 - d. oder gemeinsame Kooperationen

Variante 1: Finanzierung über den städtischen Haushalt

Die Investition für die Baumaßnahme könnte durch die Stadt Norderstedt erfolgen. Die Baukosten wären dann über den städtischen Haushalt bereitzustellen. Für einen Kostenvergleich mit anderen Alternativen wären die (tatsächlichen bzw. fiktiven) Zins- und Tilgungsleistungen eines Kommunaldarlehens zugrunde zu legen.

Die Stadt würde, je nach endgültiger Organisationsentscheidung, dem FORUM oder dem Eigenbetrieb „Kulturwerk“ das fertige Gebäude zur Nutzung überlassen.

Variante 2: Finanzierung über den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes „Kulturwerk“

Abhängig von der Eigenkapitalausstattung würde die Finanzierung direkt aus dem Vermögen des Eigenbetriebes und/oder durch von ihm zu tragende Kapitalmarktmittel erfolgen.

Für einen Kostenvergleich mit anderen Alternativen wären die Abschreibungen sowie die Zinsbelastungen (hierbei könnten auch vom Eigenbetrieb Kommunalkreditkonditionen genutzt werden) zugrunde zu legen. Darüber hinaus könnten sich bei dieser Lösung steuerliche Vorteile ergeben (Vorsteuerabzug).

Die Stadt würde dem Eigenbetrieb „Kulturwerk“ das Grundstück zur Nutzung überlassen, das Gebäude würde dem Vermögen des Eigenbetriebs zugeordnet.

Variante 3: Finanzierung über den Wirtschaftsplan der Mehrzwecksäle Norderstedt GmbH

Aufgrund der vorhandenen und möglicherweise zusätzlichen, künftigen Eigenkapitalausstattung der MeNo GmbH würde die Finanzierung direkt aus deren Vermögen und/oder durch von ihr zu tragende Kapitalmarktmittel erfolgen.

Ansonsten gilt hier sinngemäß das Gleiche wie bei Variante 2; im Unterschied zum Eigenbetrieb kann die Gesellschaft jedoch keine Kommunalkreditkonditionen erhalten; dieses wäre nur über eine entsprechende Bürgschaft möglich, die jedoch aufgrund der EU-rechtlichen Bestimmungen kaum in Frage kommen dürfte.

Die Stadt könnte der Gesellschaft das Grundstück ebenfalls vertraglich zur Nutzung überlassen, das Gebäude würde dem Vermögen der Gesellschaft zugeordnet.

Variante 4: Finanzierung durch einen privaten Investor im Rahmen eines PPP-Modells

Die Grundidee bei sogenannten PPP (Public-Private-Partnership)-Modellen besteht darin, ein von der Stadt geplantes Bauvorhaben nicht selbst (oder durch einen städtischen Eigenbetrieb bzw. eine städtische Gesellschaft) sondern durch einen privaten Dritten errichten zu lassen; das Gebäude wird von der Stadt (oder dem Kulturwerk oder der MeNo) anschließend über einen langen Zeitraum (mind. 20 Jahre) gemietet bzw. im Rahmen eines Leasingmodells ganz oder teilweise erworben.

Für die konkrete Ausgestaltung gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten; hierzu erfolgen zurzeit entsprechende Prüfungen durch die Kämmerei.

Vorteile einer solchen Lösung liegen zum einen in einer deutlichen Reduzierung der Investitionskosten bei einem privaten Investor; darüber hinaus können sich bei entsprechender Vertragsgestaltung für den laufenden Betrieb (Bewirtschaftungskosten, Reinigungskosten, Hausmeisterdienste im Rahmen eines sog. Full-Service-Vertrages) weitere Kostenvorteile ergeben.

Dieses wäre neben den Miet- bzw. Leasingkosten im Kostenvergleich zu berücksichtigen.

Neben der inhaltlichen Grundsatzentscheidung sind auch für den Wirtschaftlichkeitsvergleich detaillierte Planungen für das Bauvorhaben eine wesentliche Voraussetzung. Darüber hinaus ist die Alternative zu Variante 2 erst nach Gründung des Eigenbetriebes möglich; diese Entscheidung ist für Dezember 2007 vorgesehen.

Auch für die Realisierung der unter Variante 4 genannten Möglichkeit einer PPP-Lösung ist diese Entscheidung erforderlich (wegen der Zuordnung Stadt, Eigenbetrieb, Eigengesellschaft).

Bei allen möglichen Finanzierungsvarianten sind zunächst Planungskosten in Höhe von rd. 250.000 € zu finanzieren. Sollten diese Planungen erst nach der Entscheidung über die Gründung des Eigenbetriebes in Auftrag gegeben werden bzw. erst dann eine PPP-Finanzierung (mit der entsprechend erforderlichen Ausschreibung) vorbereitet werden, ergibt sich eine zusätzliche Zeitverzögerung von mindestens 6 Monaten.

Es wird daher vorgeschlagen, die Planungskosten (zunächst) im städtischen Haushalt bereitzustellen und danach unverzüglich einen entsprechenden Auftrag zu erteilen. Nach der Entscheidung über eine Finanzierung sind diese Planungskosten durch den Investor (Eigenbetrieb, MeNo-GmbH oder privater Investor) an den städtischen Haushalt zu erstatten. Neben dem Zeitgewinn liegt der Vorteil dieser Lösung darin, dass die Planungsergebnisse bei den weiteren notwendigen Entscheidungen berücksichtigt werden können.