

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 08/0063</b>
<b>1 - Dezernat I</b>			<b>Datum: 04.02.2008</b>
<b>Bearb.</b>	: Herr Grote, Hans-Joachim	<b>Tel.:</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.</b>	:		

## Beratungsfolge

**Sitzungstermin**

**Kulturwerkausschuss**

**18.02.2008**

## Kulturwerk am See

### **Beschlussvorschlag**

1. Das Kulturwerk Norderstedt baut das ehemalige Kalksandsteinwerk Potenberg zu einem Kulturzentrum aus. Grundlage für den Ausbau ist das vorgelegte Nutzungskonzept.
2. Die Gesamtplanungs- und Baukosten in Höhe von 6.950.000 € für die Jahre
 

2008	950.000 €
2009	3.000.000 €
2010	3.000.000 €

 sowie die Einrichtungskosten in Höhe von 500.000 € (in 2010) werden im Wirtschaftsplan 2008 (Vermögensplan) bzw. im Finanzplan bereitgestellt.
3. Die Stadtvertretung wird gebeten, im 1. Nachtragshaushalt 2008/2009 Investitionskostenzuschüsse an das Kulturwerk in Höhe von 6.950.000 € für die Jahre
 

2008	950.000 €
2009	3.000.000 €
2010	3.000.000 €
4. ~~Das Kulturwerk~~ beauftragt die Stadtpark Norderstedt GmbH mit der Durchführung des Ausbaus.

Die Beschlüsse zu Ziff. 1 und 2 erfolgen vorbehaltlich der Bereitstellung der Investitionskostenzuschüsse durch die Stadtvertretung (gem. Ziff. 3) sowie der Zustimmung des Aufsichtsrates der Stadtpark Norderstedt GmbH zu Ziff. 4.

### **Sachverhalt**

Die städtischen Gremien wurden im letzten Jahr laufend über das Projekt „Kulturwerk am See“ informiert; die Stadtvertretung hatte in diesem Zusammenhang Mittel für die Notwendigen Vorplanungen und –untersuchungen außerplanmäßig bereitgestellt. Zuletzt wurde in der Sitzung des Ausschusses für Kultur und Städtepartnerschaften am 22.11.2007 über den damaligen Zwischenstand der Planungen und Untersuchungen berichtet. Hierbei wurde von der Verwaltung angekündigt, dass den zuständigen städtischen Gremien im Frühjahr 2008 das abschließende Konzept, einschließlich eines Vorschlages zur Finanzierung vorgelegt werden sollte. Der Ausschuss hatte daraufhin folgenden Beschluss gefasst:

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

„ Der Ausschuss begrüßt die derzeitigen Überlegungen und Planungen für das ehemalige Kalksandsteinwerk Potenberg und bittet die Verwaltung auf dieser Basis die weiteren Planungen fortzusetzen.“

Als Ergebnis dieser Planungen kann nunmehr ein abschließendes Konzept vorgelegt werden. Dieses beinhaltet folgende Bestandteile:

1. Nutzungskonzept
2. Machbarkeitsstudie (einschließlich Entwurfsplanung, Ermittlung Investitionskosten und Bauzeitplan)
3. Bewertung der finanzwirtschaftlichen Auswirkungen (einschließlich Folgekostenermittlung)
4. Vorschlag zur Finanzierung

Von der Werkleitung wurde ein Nutzungskonzept für das Gebäude erstellt; dieses ist als **Anlage 1** beigefügt und wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Die ebenfalls beauftragte Machbarkeitsstudie ist abgeschlossen; die wesentlichen Ergebnisse sind als **Anlage 2** beigefügt und werden in der Sitzung ebenfalls vorgestellt und erläutert. Die wichtigsten Ergebnisse sind:

1. Die notwendigen Untersuchungen des Gebäudebestandes haben ergeben, dass ein Ausbau in der für die zukünftige Nutzung vorgesehenen Form möglich ist.
2. Es wurde eine erste Entwurfsplanung erstellt; hierbei wurden die erforderlichen Planungs- und Baukosten ermittelt. Aus der Bauzeitenplanung ergibt sich die Verteilung des Mittelbedarfs auf die Jahre 2008 – 2010.

Auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes sowie unter Berücksichtigung der Entwurfsplanung wurden vom beauftragten Beratungsunternehmen (Fa. Petersen + Co) die finanzwirtschaftlichen Auswirkungen (Folgekosten) ermittelt und bewertet. Der Abschlussbericht ist als **Anlage 3** beigefügt und wird in der Sitzung präsentiert und erläutert.

Die Unterlagen aus der Machbarkeitsstudie sowie aus der Untersuchung der finanzwirtschaftlichen Folgen erfüllen die Anforderungen des § 9 Abs. 3 der Gemeindehaushaltsverordnung.

Wie bereits in den Gremien berichtet wurden hinsichtlich der Finanzierung zunächst 4 Alternativen geprüft:

1. Finanzierung über den städtischen Haushalt
2. Finanzierung über den Wirtschaftsplan des Kulturwerks
3. Finanzierung über den Wirtschaftsplan der Mehrzwecksäle Norderstedt GmbH
4. Finanzierung durch einen privaten Investor im Rahmen eines PPP-Modells

Hierbei war die Zielsetzung, die sowohl aus gesamtstädtischer Sicht, als auch aus Sicht des Kulturwerks und beteiligter städtischer Gesellschaften vorteilhafteste Lösung zu finden.

Das Ergebnis dieser Überlegungen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1. Die Finanzierung der Baukosten erfolgt aus dem städtischen Haushalt in Form von Investitionskostenzuschüssen an das Kulturwerk.
2. Das Kulturwerk errichtet das von ihm genutzte Gebäude (als Bauherr) und wird Eigentümer des Gebäudes.
3. Das Kulturwerk beauftragt die Stadtpark Norderstedt GmbH mit der Ausführung der Baumaßnahmen

Ausschlaggebend für die jetzt vorgeschlagene Lösung sind folgende wesentliche Gesichtspunkte:

## 1, Finanzierung der Baukosten aus dem städtischen Haushalt:

Ausschlaggebend für den Vorschlag, die Baukosten aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren, ist die Finanzlage:

Der Jahresabschluss 2007 schließt trotz einer Reduzierung der Kreditaufnahme um ca. 2,7 Mio € (zusätzliche Entschuldung) mit einem Überschuss von ca. 2 Mio € ab; dieser Betrag ist nach den haushaltsrechtlichen Bestimmungen der allgemeinen Rücklage zuzuführen. Darüber hinaus können aufgrund der mit Erlass vom 11.01.2008 vom Land mitgeteilten Zahlen zum Finanzausgleich die bisher eingeplanten Ansätze für die Umlagen der Jahre 2008 – 2012 deutlich reduziert werden; im Nachtragshaushalt für die Jahre 2008/2009 sowie in den Folgejahren ergibt sich damit ein erheblicher Überschuss. Zusammen mit dem Überschuss aus dem Jahresabschluss 2007 stehen damit Mittel für die Zahlung eines Investitionskostenzuschusses in Höhe der Planungs- und Baukosten zur Verfügung. Da bei einer Finanzierung durch das Kulturwerk oder eine städtische Gesellschaft erhebliche Zinsaufwendungen anfallen bzw. bei einer PPP-Lösung über die Mietzahlung u.a. die Verzinsung des von einem privaten Investors eingesetzten Kapitals zu erstatten sind, führt der Einsatz der im Haushalt vorhandenen Mittel zu einer erheblichen Reduzierung der Darlehenkosten. Darüber hinaus kann der von der Stadt Norderstedt gezahlte Investitionskostenzuschuss vom Kulturwerk entsprechend dem Abschreibungsverlauf ertragswirksam aufgelöst werden. Dieses hat zur Folge, dass auch die Abschreibungen auf das Gebäude den Wirtschaftsplan des Kulturwerkes nicht belasten.

## 2. Kulturwerk als Nutzer, Eigentümer und Bauherr des Gebäudes:

Für das Kulturwerk als späterer Nutzer des Gebäudes ergeben sich erhebliche Vorteile, wenn das Kulturwerk als Bauherr fungiert und Eigentümer des Gebäudes wird. Als Bauherr kann das Kulturwerk noch in der Realisierungsphase unmittelbar Einfluss nehmen. Während bei einer Nutzungsüberlassung durch einen Dritten (Stadt, städtische Gesellschaft oder privater Investor) das Kulturwerk die Miete und die Nebenkosten als feste Aufwandsposition zu tragen hat, hat es als Eigentümer die Möglichkeit, durch entsprechende eigene Entscheidungen Einfluss zu nehmen. Darüber hinaus verbessert sich die Vermögenslage deutlich.

Durch die Zahlung des Investitionskostenzuschusses aus dem städtischen Haushalt wird der Erfolgsplan des Kulturwerkes weder durch Zinszahlungen noch durch die Abschreibungsbeträge auf das Gebäude belastet (siehe auch Folgekostenberechnung (Anlage 3).

Der einzige Nachteil dieser Zuordnung zum Kulturwerk besteht darin, dass das Kulturwerk nicht über die personellen Kapazitäten (qualitativ und quantitativ) verfügt, die Errichtung des Gebäudes selbst durchzuführen; deshalb soll die Stadtpark Norderstedt GmbH mit der Ausführung der Baumaßnahmen beauftragt werden.

## 3. Ausführung der Baumaßnahmen durch die Stadtpark Norderstedt GmbH:

Das Grundstück befindet sich (wie das gesamte Stadtparkgelände) im Eigentum der Stadt Norderstedt und wurde der Stadtpark Norderstedt GmbH zur Nutzung überlassen. Es gehört zwar nicht zum Gelände der geplanten Landesgartenschau, grenzt aber unmittelbar daran. Es wird deshalb vorgeschlagen, dass die Stadtpark Norderstedt GmbH die Baumaßnahmen nach den Vorgaben des Eigenbetriebs Kulturwerk auf ihrem Gelände durchführt. Dabei sollen, wenn möglich Synergien zum von der Stadtpark Norderstedt GmbH selbst betriebenen Projekt der Entwicklung des Stadtparks Norderstedt und Durchführung der Landesgartenschau 2011 genutzt werden. Die Kosten für die dabei entstehenden Gebäudeanlagen des Kulturwerks werden durch die Stadtpark Norderstedt GmbH im Rahmen ihrer gesamten Parkentwicklung verauslagt und dem Kulturwerk in Rechnung gestellt. Das Kulturwerk leistet Vorauszahlungen in Höhe des voraussichtlichen Geldabflusses bei der Stadtpark Norderstedt GmbH.

Diese Lösung wird sowohl von der Werkleitung des Kulturwerkes als auch von der Geschäftsführung der Stadtpark Norderstedt GmbH unterstützt; der Aufsichtsrat der Stadtpark Norderstedt GmbH wird hierüber in seiner Sitzung am 13.03.2008 entscheiden.

Aus Sicht des Kulturwerkes ist die vorgeschlagene Lösung optimal:

1. Mit der Realisierung des vorgelegten Nutzungskonzeptes werden alle fachlichen Anforderungen für eine deutliche Erweiterung und Verbesserung des kulturellen Angebotes für die Bürgerinnen und Bürger sowie Gäste dieser Stadt erfüllt
2. Durch die vorgeschlagene Finanzierung wird der Erfolgsplan des Kulturwerkes am geringsten belastet.
3. Als Eigentümer des Gebäudes hat das Kulturwerk für die spätere Nutzung den größtmöglichen Gestaltungsspielraum.

Vorteile ergeben sich darüber hinaus auch im gesamtstädtischen Interesse:

1. Durch das zusätzliche Kulturangebot wird die Attraktivität des Standortes Norderstedt weiter verbessert.
2. Durch die zusätzlichen Unterrichtsräume für die Musikschule kann auf die Nutzung der Schulräume verzichtet werden und damit die schulische Nutzung erweitert werden.
3. Das Gymnasium Harksheide kann den bisherigen Festsaal am Falkenberg wieder uneingeschränkt (wie alle anderen Gymnasien auch) als Schulaula nutzen.

Hinweis:

Der Wirtschaftsplanentwurf des Kulturwerkes wird mit einer separaten Vorlage vorgelegt; herein sind die finanziellen Auswirkungen aus dem Beschlussvorschlag dieser Vorlage (im Vermögensplan und in der Finanzplanung) bereits enthalten.