

Bericht

Bewertung der finanzwirtschaftlichen Auswirkungen

„Neubau Kulturwerk am See“

Stadt Norderstedt

Tangstedt, im Januar 2008

Inhalt	Seite
1 Ausgangssituation, Zielsetzung und Arbeitsergebnisse	1
2 Grundlagen und Berechnungen	2
2.1 Grundlagen	2
2.2 Finanzwirtschaftliche Auswirkungen.....	5
3 Ergebnis	8

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und Arbeitsergebnisse

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt durch den Ausbau (Neubau) des ehemaligen Kalksandsteinwerkes Potenberg ein neues Kulturzentrum zu gründen. Das geplante Veranstaltungshaus trägt den Arbeitstitel Kulturwerk am See und befindet sich direkt am Gelände der Landesgartenschau. Der Neubau soll bis 2010 erfolgen.

Nach der Bedarfsanalyse der Werkleitung muss das geplante Veranstaltungshaus im Wesentlichen folgende Aufgaben und Funktionen erfüllen:

Nutzer	Nutzung	Erforderliche Räume
Kulturträger und Kulturschaffende	Veranstaltungen	Veranstaltungsräume mit Bühne sowie Proberäume, Werkstatt usw.
Kulturbüro	Veranstaltungen	Veranstaltungsräume mit Bühne sowie Proberäume, Werkstatt usw.
Musikschule	Veranstaltungen	Veranstaltungsräume mit Bühne sowie Proberäume, Werkstatt usw.
	Unterricht	Unterrichtsräume
Verwaltung Eigenbetrieb Kulturwerk	Verwaltungsaufgaben	Büro- und Archivräume

Ziel der Analyse und Bewertung ist es, die finanzwirtschaftlichen Auswirkungen für eine Investitionsentscheidung hinsichtlich des Neubaus zu bewerten.

Die o.a. Zielsetzung schließt folgende Arbeitsergebnisse ein:

- Erstellung einer Konzeptgrundlage für die finanzwirtschaftliche Bewertung u.a. unter Berücksichtigung
 - ➔ der Einmalkosten für die Herstellung,
 - ➔ der laufenden Kosten,
 - ➔ der Auswirkungen des Umzugs der Musikschule und der Verwaltung des Eigenbetriebes Kulturwerk in das neue Gebäude.

2 Grundlagen und Berechnungen

2.1 Grundlagen

Die folgenden Berechnungen erfolgen u.a. unter Berücksichtigung folgender Aspekte:

1. Begründung des Raumbedarfs

Zur besseren Verständlichkeit werden die wesentlichen Gründe für den Raumbedarf aufgeführt (vgl. Konzept für die Nutzung des ehemaligen Kalksandsteinwerkes Potenberg der Werkleitung):

- Schaffung von Ausweichräumen und zusätzlichen Räumen für den Musikschulbetrieb, der
 - ➔ durch steigenden Raumbedarf der Schulen u.a. durch die Einrichtung von verlässlichen Ganztagschulen und die Verkürzung der Schulzeit (Abitur nach 12 Jahren),
 - ➔ durch die erwartenden steigenden Einschränkungen des Festsaals am Falkenberg durch schulische Nutzungen sowie
 - ➔ durch wachsende Aufgabenumfänge, wie z.B. durch die Einrichtung eines ständigen Angebotes im Bereich Musiktheater für Kinder und Jugendliche begründet wird.
- Weiterentwicklung zu einem kreativ-kulturellen Zentrum für die Kulturträger und Kulturschaffenden der Stadt Norderstedt.

2. Deckung des zukünftigen Raumbedarfs

- Errichtung des Kulturwerks am See durch den Um- und Ausbau (Neubau) des Fabrikgebäudes des ehemaligen Kalksandsteinwerkes Potenberg.

Durch diesen Neubau würde der o.a. Raumbedarf für den Unterricht der Musikschule sowie für Veranstaltungen optimal gedeckt werden können. Unterrichtsstunden in den Vormittags- und Nachmittagsstunden (8.00 – 17.00 Uhr) würden ermöglicht bzw. erleichtert werden. Eine Beeinträchtigung des Schulbetriebes würde weitgehend entfallen.

Die Investitionskosten für das Gebäude betragen rd. 6,95 Mio. €, die Kosten für die Ausstattung und Einrichtung des Gebäudes rd. 500.000 €

- Der Neubau des Kulturwerks begründet u.a. folgende nicht finanzwirtschaftliche Vorteile, die bei einer Entscheidung zu berücksichtigen sind:
 - ➔ Entspannung für die Unterrichtssituation der Musikschule.
 - ➔ Keine Beeinträchtigungen im Schulbetrieb des Gymnasiums Harksheide und im Festsaal.
 - ➔ Bereitstellung von Räumlichkeiten und Technik, die explizit auf die Anforderungen der Kulturträger und Kulturschaffenden ausgerichtet sind.
 - ➔ Konzentration des Musikschul- und Kulturbetriebes weitgehend auf einen zentralen Standort.
 - ➔ Möglichkeit der Weiterentwicklung zu einem kreativ-kulturellen Zentrum für die Kulturträger und Kulturschaffenden der Stadt Norderstedt und der damit verbundenen Imageförderung für die Stadt als weicher Standortfaktor für die Bürgerinnen und Bürger sowie Gewerbetreibenden.

3. Finanzierung

Das Kulturwerk erhält von der Stadt einen Investitionskostenzuschuss in Höhe der Kosten für den Neubau des Kulturwerks von 6,95 Mio. €. Dieser Zuschuss wird erfolgswirksam im Kulturwerk für die Nutzungsdauer des Gebäudes aufgelöst. Hierdurch werden die Abschreibungen für das Gebäude durch die Auflösung des Zuschusses im Eigenbetrieb ausgeglichen.

Zur Finanzierung der Ausstattung bzw. der Einrichtung in Höhe von rd. 500.000 € wird vom Kulturwerk ein Bankdarlehen von 400.000 € aufgenommen.

Die Zinsen für dieses Darlehen betragen rd. 4 %. 100.000 € werden mittels Eigenkapital des Kulturwerks gedeckt.

4. Einsparungen durch bestehende bzw. zukünftige Mietaufwendungen

Für den Musikschulbetrieb sind Mietkosten in Höhe von rd. 122.000 € (Basis: Rechnungsergebnis 2007) anzusetzen. Diese setzten sich bisher zusammen aus rd. 90.000 € für die Anmietung von Schulräumen und rd. 32.000 € für die Anmietung der Stormarnstr.). Das Mietverhältnis Stormarnstr. wurde zum Ende des Jahres 2007 aufgelöst. Die dort freiwerdenden Mietaufwendungen werden 2008 u.a. für zusätzliche Anmietungen an das zuständige Amt für Schule, Sport, Kindertagesstätten und Soziales verrichtet bzw. an Dritte bezahlt. Durch den Neubau des Kulturzentrums würden diese teilweise entfallen und sich positiv auf die laufenden Kosten auswirken:

- Durch eine optimale Auslastung des Neubaus sind von den o.a. Mietkosten an das Amt für Schule, Sport, Kindertagesstätten und Soziales rd. 80.000 € einzusparen. Rd. 50% des Musikschulunterrichtes würden zentral im Neubau angeboten werden.
- Durch die Verlagerung des Verwaltungsbereiches vom Rathaus in das Kulturwerk entfallen Mietaufwendungen an Dritte, die durch zukünftigen Raumbedarf begründet werden. Die jährlichen Einsparungen betragen rd. 25.000 €. Hier zu Grunde gelegt wurden marktübliche Mieten für vergleichbare Büroräume und die üblichen Nebenkosten.
- Die Höhe der laufenden Kosten für die Gebäude wurde im Wesentlichen von der Höhe der Aufwendungen in der Mehrzwecksäle Norderstedt GmbH sowie Empfehlungen der KGST und aus der Privatwirtschaft abgeleitet (vgl. Gliederungspunkt 2.2).

2.2 Finanzwirtschaftliche Auswirkungen

Für eine Investitionsentscheidung sind der Nutzen und die Kosten gegenüberzustellen. Der Nutzen der Investition wird durch die bereitgestellte Infrastruktur (Räume und Technik) und deren Verwendung durch die Kulturträger und Kulturschaffenden der Stadt Norderstedt sowie der damit verbundenen Imageförderung für die Stadt als weicher Standortfaktor für die Bürgerinnen und Bürger sowie Gewerbetreibenden beschrieben. Die zu bewertenden Kosten setzen sich aus den

- einmaligen Investitionskosten sowie aus den
- laufenden jährlichen Kosten

zusammen.

1. Ermittlung der Investitionssumme

Der Bau des Kulturwerks am See werden zu Anschaffungsauszahlungen (Investitionskosten) in den Jahren 2008, 2009 und 2010 führen und teilen sich wie folgt auf die Stadt Norderstedt auf (Auszahlungen):

Nr.:	Vermögensgegenstände	2008	2009	2010	Gesamt
1	Gebäude	950.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €	6.950.000 €
2	Summe Bestuhlung und Bühnen			264.100 €	264.100 €
3	Summe Beleuchtungstechnik			53.500 €	53.500 €
4	Summe Beschallungstechnik			100.000 €	100.000 €
5	Summe Instrumente			2.500 €	2.500 €
6	Summe Betriebs- und Geschäftsausstattung Werkstatt- und Magazinbereich			10.000 €	10.000 €
7	Summe Betriebs- und Geschäftsausstattung Gastronomiebereich			62.500 €	62.500 €
8	Summe Betriebs- und Geschäftsausstattung Garderoben			4.000 €	4.000 €
9	Summe Betriebs- und Geschäftsausstattung Tonstudio			10.000 €	10.000 €
	Summen	950.000 €	3.000.000 €	3.506.600 €	7.456.600 €

Die aufgeführten Kosten für den Neubau des Kulturwerks am See wurden detailliert entwickelt.

Grundlagen für die Kostenermittlung waren im Wesentlichen Angaben des Architekten sowie interne Bewertungen auf Grund von Erfahrungen oder Preisabfragen.

2. Ermittlung der jährlichen finanzwirtschaftlichen Veränderungen

Unsere Analyse und Bewertung erfasst nur die finanzwirtschaftlichen laufenden **Veränderungen**, um die ggf. zusätzliche Mehr- oder Minderbelastung für die Stadt Norderstedt zu dokumentieren. Gegenüberstellung der finanzwirtschaftlichen Veränderungen:

Nr.:	Veränderungen	Veränderungen nach Neubau Kulturwerk	Anmerkungen/Differenzen
1	Deckungsbeitrag durch Veranstaltungen	35.000 €	Der positive Deckungsbeitrag wird durch zusätzliche kommerzielle Veranstaltungen begründet wird.
2	Abschreibungen auf bewegliches Vermögen	-75.710 €	Die ausgewiesenen zusätzlichen Abschreibungen resultieren aus den Investitionen für bewegliches Anlagevermögen.
3	Abschreibungen auf Gebäude	-86.875 €	
4	Mietaufwand für Nutzung der Schulen entfällt	45.000 €	
5	Mietaufwand an Dritte entfällt	32.000 €	
6	Einsparungen durch freiwerdende Flächen im Rathaus	25.000 €	Vgl. Erläuterungen im Gliederungspunkt 1.
7	Nebenkosten (Strom, Gas, Wasser)	-75.000 €	Die Ansätze wurden von den entsprechenden Aufwendungen für die Mehrzwecksäle Norderstedt GmbH abgeleitet.
8	Reinigung	-35.000 €	Die Ansätze wurden von den entsprechenden Aufwendungen für die Mehrzwecksäle Norderstedt GmbH abgeleitet.
9	Unterhaltung Gebäude und Haustechnik	-50.000 €	Abgeleitet aus den Herstellungswerten der Gebäude ohne Einrichtungen
10	Unterhaltungs- und Wartungskosten bewegliches Vermögen (Technik)	-15.000 €	Berücksichtigt wurde das unterhaltung- und wartungsintensive Vermögen sowie die Intensität der Nutzung.
11	Kosten Gebäudeversicherung einschließlich Haftpflicht für zusätzliche Veranstaltungen, Gebühren und Beiträge	-40.000 €	Die Ansätze wurden von den entsprechenden Aufwendungen für die Mehrzwecksäle Norderstedt GmbH abgeleitet.
12	Zinsaufwand für aufgenommenes Darlehen	-16.000 €	Vgl. Erläuterungen im Gliederungspunkt 1.
	Summe der zusätzlichen jährlichen Kosten	-256.585 €	
	Summe der zusätzlichen Belastung im Wirtschaftsplan des Kulturwerkes	-194.710 €	

Im Ergebnis wird der jährliche Haushalt der Stadt Norderstedt durch den Neubau des Kulturwerks am See um rd. 255.000 € zusätzlich belastet. Durch den Investitionskostenzuschuss und der anschließenden erfolgswirksamen Auflösung (vgl. Gliederungspunkt 2.1) reduziert sich die jährliche Mehrbelastung im Wirtschaftsplan des Kulturwerkes auf rd. 194.000 €.

Ergänzender Hinweis

Alternative Neubauten bzw. Anbauten, wie z.B. der Bau eines Veranstaltungshauses ohne Unterrichtsräume für die Musikschule oder eine Zersplitterung auf verschiedenen Neubauten bzw. Anbauten, sind für eine Vergleichsrechnung nicht geeignet, da

- der Raumbedarf nicht erfüllt wird (vgl. S. 1),
- der ganzheitliche Ansatz und die damit verbundene Möglichkeit der Weiterentwicklung zu einem kreativ-kulturellen Zentrum ausgeschlossen werden sowie
- mögliche Synergien in der Aufgabenwahrnehmung innerhalb des Eigenbetriebs Kulturwerk entfallen.

Die beispielhafte Berechnung für den Neubau einer Schulaula für das Gymnasium Harksheide verdeutlicht dieses:

Merkmale	Anforderungen und Kosten
Erfüllt den Raumbedarf	Durch den Neubau kann der Festsaal Falkenberg weiterhin genutzt werden.
	Eine Beeinträchtigung des Schulbetriebes ist auf Grund der baulichen Verbindung zur Schule nicht auszuschließen.
	Eine Weiterentwicklung zu einem Kulturzentrum ist ausgeschlossen.
	Der Bedarf für den Musikschulunterricht wird nicht erfüllt.
	Der Bedarf für die Verwaltung des Eigenbetriebes wird nicht erfüllt.
Investitionskosten	Neubau Schulaula mit Inventar von rd. 3,4 Mio. €
Laufende Mehrkosten für die Stadt	Die laufenden Mehrkosten für die Stadt betragen hierfür rd. 140.000 €

Im Ergebnis ist zu erkennen, dass trotz einer Investitionshöhe von rd. 3,4 Mio. € und erheblichen jährlichen Mehrkosten von rd. 140.000, die notwendigen Anforderungen nicht erfüllt werden und somit als Alternative ausgeschlossen werden kann.

3 Ergebnis

Der jährlichen Mehrbelastung von rd. 250.000 € (Mehrbelastung Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs rd. 190.000 €) stehen erhebliche nicht finanzwirtschaftliche Vorteile gegenüber (vgl. Seite 3). Eine Entspannung der Raumsituation für den Unterricht der Musikschule, eine zielgerichtete Neuausrichtung des Angebotes für die Kulturträger und Kulturschaffenden der Stadt Norderstedt sowie die Schaffung eines kreativ-kulturellen Zentrums ist nur durch den Neubau Kulturwerk am See und der damit verbundenen Loslösung vom Schulbetrieb möglich.

Wirtschaftliche Alternativen, die die Kernanforderungen an Raumbedarf und Entwicklungsmöglichkeiten erfüllen, sind nicht zu erkennen.