

Punkt 12

AöR
0108/VIII

Gremium: Verwaltungsrat der Stadtbetriebe öffentlich
Siegburg AöR
Sitzung am: 08.12.2020

Bebauung Haufeld

Sachverhalt:

I. Konzept

Wie in der letzten Sitzung des Verwaltungsrates der Stadtbetriebe Siegburg AöR am 23.06.2020 berichtet, hat der Vorstand aufgrund der Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2020 mit der Konzepterstellung für die Bebauung und Nutzung der städtischen Flächen „Haufeld“ begonnen, die allesamt Teil des städtebaulichen Masterplans mit gleichnamiger Bezeichnung sind. Daraufhin wurden am 24.08.2020 die ersten konzeptionellen Vorüberlegungen im Ältestenrat des Rates der Kreisstadt Siegburg vorgestellt. Diese Überlegungen beinhalteten ein drei-teiliges Konzept, das sich derzeit wie folgt darstellt und dessen Pläne unter folgendem Link einsehbar sind:
<https://filetransfer.siegburg.de/index.php/s/x2pYJmdFxm3zteL> :

1. 90 Wohneinheiten „Betreutes Wohnen“

Der erste wesentliche Baustein des Konzepts ist die Errichtung von ca. 90 Wohnungen, die unter dem Schlagwort „Betreutes Wohnen“ vermietet werden sollen. Insofern ist darauf hinzuweisen, dass der Terminus „Betreutes Wohnen“ mit keiner einheitlichen Definition belegt ist. Im Weiteren soll darunter verstanden werden, dass hiermit Mietwohnungen für ältere Menschen mit jeweils individuell zu buchenden Dienstleistungen gemeint sind. Dabei sollen diese Mietwohnungen so ausgestattet werden, dass sie barrierefrei sind.

Der Masterplan sieht hierfür im Baufeld S01 eine Fläche vor. Entsprechend der Überlegungen des Masterplanes kann hier ein dreigeschossiger Bau auf

städtischem Eigentum errichtet werden, der einen Baukörper mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt 9.248 m² möglich macht. Gleichzeitig ist planerisch vorgesehen, in einer Teilfläche des Baukörpers mit einer BGF von ca. 864 m² einen 4-gruppigen Kindergarten zu errichten. Bei der möglichen dreigeschossigen Bebauung im Baufeld S01 ergibt sich damit abzüglich der Fläche für den Kindergarten eine BGF von 8.384 m². Hieraus lässt sich eine Wohnfläche von ca. 6.288 m² generieren, sodass ca. 90 Wohnungen á 70 m² errichtet werden könnten.

Gemäß der als Anlage 1 beigefügten Grobkostenschätzung des Architekturbüros Merten, Hennef, vom 05.10.2020 kann für eine BGF von 8.384 m² von Gesamtbruttokosten von rd. 14,63 Mio. € ausgegangen werden. Hierbei sind die Kosten für die KG 300 und 400 auf der Basis des Baukostenindex berechnet, die Grundstückskosten (KG100) sind ebenso wenig berücksichtigt, wie die Kosten für die Errichtung eines 4-gruppigen Kindergartens.

Eine Betrachtung der wirtschaftlichen Aspekte dieser Wohnbebauung, bezogen auf ein volles Geschäftsjahr, zeigt in der nachfolgenden Tabelle Aufwendungen für die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft in Höhe von rd. 235.546 € p.a. Diese ergeben sich aus der Abschreibung des Investments über eine 80-jährige Nutzungsdauer und einem Zinssatz von 0,36 % p.a. unterstellt, man würde ein Darlehen für diese Investition mit einer 30/30 Kondition vereinbaren, wäre damit ein jährlicher Liquiditätsabfluss von rd. 491.575 € verbunden. Sonstige Aufwandsaspekte, wie z.B. solche für Wartung, Inspektion o.ä. sind erstmal nicht berücksichtigt.

<i>Stand: 16.11.2020/ Aku.</i>			
Hochbebauung <u>ohne</u> Kindergarten			
	<u>BGF/ m²</u>	<u>Brutto</u>	
Baukosten KG 200 - 700	8.384,00	14.630.214,00 €	
Grundstückskosten		?	
AfA	1,25%	182.877,68 €	(ND: 80 Jahre)
Zinsen 30/30	0,36%	52.668,77 €	
		235.546,45 €	
Liqui-Abflüsse bei 30/30	3%	438.906,42 €	
Zinsen	0,36%	52.668,77 €	
		491.575,19 €	
<u>beispielhafte Erlösszenarien</u>			
Erlöse bei NGF/m ²	6.288,00		
Mieterlöse (Kalt) / m ² / Jahr	6,50 €	490.464,00 €	
./. 5 % Leerstandsquote		- 24.523,20 €	465.940,80 €
	15,00 €	1.131.840,00 €	
./. 5 % Leerstandsquote		- 56.592,00 €	1.075.248,00 €
	16,00 €	1.207.296,00 €	
./. 5 % Leerstandsquote		- 60.364,80 €	1.146.931,20 €

Die aus der Investition rückfließenden Umsatzerlöse bzw. Einnahmen sind natürlich davon abhängig, welcher Mietpreis erzielt werden soll. Hierzu sind beispielhaft Erlösszenarien berechnet, denen m² Preise zwischen 6,50 und 16 € an Kaltmiete zu Grunde liegen.

2. Tiefgarage

Als zweites Bauteil ist in dem Baufeld S01 eine zweigeschossige Tiefgarage mit rd. 660 Stellplätzen projektiert. Die ersten planerischen Vorüberlegungen einschließlich einer Grobkostenschätzung mit einem Investitionsvolumen von ca. 28,561 Mio. € netto wurde durch das Ingenieurbüro Dirk & Michael Stelter, Siegburg, angestellt. Dieses Investment wird sich dadurch vermindern, dass für die Tiefgarage baurechtliche Stellplatzablösen erzielt werden könnten, die kalkulatorisch mit 100 Ablösebeträgen i.H.v. je 12.500 € angesetzt sind.

Die Notwendigkeit einer derart dimensionierten Tiefgarage ergibt sich auch, aber eben nicht nur, durch die auf dem Grundstück vorgesehenen Wohneinheiten.

Vielmehr sind folgende 4 weitere Aspekte zu betrachten:

- i. Zunächst haben Zählungen im Mai und September/ Oktober diesen Jahres auf dem Parkplatz Haufeld/ Alleestraße, der in unmittelbarer Nähe des in Rede stehenden Baugrundstückes liegt, ergeben, dass tagesdurchschnittlich dort 100 Fahrzeuge parken (siehe Anlage 2).
- ii. Des Weiteren rührt ein aktueller Stellplatzbedarf aus den insofern mangelnden Parkplatzkapazitäten der Garagen „Facharztzentrum/ Mahrstraße“ und „Rhein-Sieg-Forum/ Bachstraße“. So hat eine Erhebung von SiegburgMed/ Facharztzentrum Rhein-Sieg (unter diesem Dach firmieren 18 Praxen/ Medizinische Dienstleister im Facharztzentrum) im August 2020 ergeben, dass dort täglich zwischen 750 und 1.050 Besucherkontakte verzeichnet werden. Hinzu kommen die 142 Mitarbeiter/ innen, die täglich im Facharztzentrum arbeiten. Die Erhebung ergab zum zweiten, dass ca. 73 % der Besucher mit dem PKW anreisen, lediglich 10 % den ÖPNV nutzen. SiegburgMed berechnet daraus ca. 125 Stellplätze pro Stunde für die Besucher des Facharztzentrums und mindestens 30 zusätzliche Stellplätze für die Mitarbeiter/ innen des Facharztzentrums.

Die Tiefgarage „Facharztzentrum/ Mahrstraße“, die nur 194 Stellplätze aufweist, wird spätestens dann an ihre Kapazitätsgrenze gelangen, wenn die Restfläche des Facharztzentrums bebaut sein wird. Eventuell wird diese dann bereits der Engpass für eine Bebauung im Sinne einer attraktiven Stadtentwicklung sein. Diese Restfläche ist im Masterplan Haufeld unter der Bezeichnung L01 für eine weitere Nutzung vorgesehen.

- iii. Ein dritter Aspekt für die Dimensionierung der Tiefgarage ergibt sich ebenfalls aus dem Masterplan Haufeld, nämlich aus der als Projektentwicklungsfläche M01 dargestellten Grundstücksfläche. Hier stellt sich der Masterplan (vgl. Seite 96) eine Nutzung des Baufeldes zum Zwecke des Wohnens, aber auch für Start up´s, Gründerzentren, Kleingewerbe oder auch Mikrounits vor. So oder so wird mit einer Bebauung dieses Baufeldes die Stellplatznotwendigkeit virulent, hierfür könnte mit der angrenzenden zweigeschossigen Tiefgarage die

entsprechende Vorsorge getroffen werden.

- iv. Schließlich ergibt sich der Bedarf für die weitere Tiefgarage auch aus den insofern mangelnden Dauerparkplatzmöglichkeiten im Stadtgebiet. Aktuell weist beispielweise das Parkzentrum Rhein-Sieg-Halle eine Nachfrage von 250 Interessenten für einen Dauerparkplatz auf, obwohl in dem Parkzentrum bereits 183 Dauermietverhältnisse bestehen. Im Parkzentrum Kaiserstraße umfasst die Warteliste 196, im Parkzentrum Holzgasse 277 und im Parkzentrum Mahrstraße 84 Interessenten. Summa summarum besteht damit ein weiterer Bedarf an über 800 Dauerparkplätzen.

Unabhängig von dem wirtschaftlichen Aspekt, dass Kurzparker attraktiver als Dauerparker sind, sollten in den Parkzentren tendenziell keine weiteren Dauerplätze vergeben werden, da ansonsten die Einkaufsstadt Siegburg und der damit verbundene Einzelhandel Nachteile erleiden könnte: Ohne ständig freie Kurzparkplätze würde der Individualverkehr die Innenstadt nicht mehr anfahren.

Der Bedarf für eine zweigeschossige Tiefgarage ist daher grundsätzlich gegeben. Aus den nachfolgenden Prognoseergebnissen zu einer solchen Tiefgarage wird deutlich, dass zumindest über Jahre sowohl negative Ergebnisse in der GuV als auch in der Liquidität zu erwarten sind. Fraglich ist, ob es überhaupt gelingen wird, diese Tiefgarage in ein positives Jahresergebnis und in einen positiven Cashfluss zu bringen, denn den kalkulatorischen Aufwendungen von rd. 894.551 € p.a. stehen Erlöse von nur rd. 666.000 € (bei angenommenen 100 Dauerparkern und 3 €/ Tag/ Stellplatz bei 300 Tagen bei den Kurzzeitparkern im Jahr) gegenüber. Die Liquiditätsbetrachtung sieht noch schlechter aus, Zahlungsmittelabflüssen i.H.v. rd. 1,167 Mio. € stehen nur Zuflüsse i.H.v. 666.000 € gegenüber:

<i>Stand: 16.11.2020/ Aku.</i>			
660 Stellplätze			
	netto		
Invest-Ebenen 1 und 2	23.801.250,00 €		
zzgl. 20% Baunebenkosten	4.760.250,00 €		
	28.561.500,00 €		
./ 100 Stlp. Ablösen	- 1.250.000,00 €		
	27.311.500,00 €		
AfA auf reduz. Invest	546.230,00 €	2,00%	50 Jahre ND
Zinsen	98.321,40 €	0,36%	Basis: 27.311.500,00 €
Betriebskosten p.a.	250.000,00 €		
	894.551,40 €		
Liqui-Abflüsse (3,36% Annuität) + Betriebskosten	1.167.666,40 €		Basis: 27.311.500,00 €
<u>Annahmen:</u>			
660 Stlp.			
a.) 100 Stlp. Dauervermietet á 60 €/mtl.	72.000,00 €		
b.) Tag/Stlp. - Kurzparker auf 300 Tage	594.000,00 €	bei 3 €/Tag/ Stlp.	
	666.000,00 €		
	792.000,00 €	bei 4 €/Tag/ Stlp.	
	396.000,00 €	bei 2 €/Tag/ Stlp.	
Prognose GuV-Ergebnis	- 228.551,40 €		
Prognose Liqui-Ergebnis	- 501.666,40 €		

Im Parkverhalten der Kurzzeitparker stecken Chancen und Risiken zugleich. Würden die tagesdurchschnittlichen Erlöse/ Stellplatz auf 2 € sinken, stiegen die GuV-Verluste kalkulatorisch um rd. 270.000 € auf 498.551 €, bei tagesdurchschnittlichen Erlösen/ Stellplatz von 4 € hingegen könnte ein positives Jahresergebnis erzielt werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Jahresergebnisse von 3 anderen Garagen der städtischen Tochterunternehmen:

	Stellplätze	Erlöse 2019	durchschnittl. bei 300 Tagen	durchschnittl. bei 365 Tagen
PZ RSF	360	830.555,06 €		6,32 €
PZ Mahrstr.	194	433.782,52 €	6,18 €	
oberirdisch	40			
PZ Kaiserstr.	224	204.371,59 €	3,04 €	
PZ Holzgasse	419	Sanierungsphase !		

Das Parkzentrum Holzgasse fällt wegen der Sanierungsphase im Jahr 2019 und den damit verbundenen Parkrestriktionen aus dieser Betrachtung heraus.

3. Kita-Bau

Letzter Baustein in den Überlegungen ist die Errichtung eines 4-gruppigen Kindergartens im Baufeld S01 für 80-90 Kinder. Eine erste Vorabstimmung mit dem entsprechenden städtischen Dezernat ergab einen baulichen Bedarf von einer BGF in Höhe von 864 m² und damit verbunden mit einer Nettogrundrissfläche von 775 m². Erforderlich ist ebenfalls eine Außengeländefläche von 1.080 m². Die Baukosten der KG 200-700 sind derzeit mit brutto ca. 2,729 Mio. € grob geschätzt (s. Anlage 3). Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass dieser Kindergarten seitens der SBS so vermietet werden kann, dass diese Einheit weder einen positiven Deckungsbeitrag noch einen Verlust erzielen wird.

II. Wirtschaftliche Auswirkungen

Die ersten Kostenschätzungen und Erlösszenarien zu den Bausteinen „Betreutes Wohnen“ und „Tiefgarage“ zeigen, dass je nach Ausgestaltung der Höhe der Mieterlöse bei der Hochbebauung die aus der Tiefgarage zu erwartenden GuV-Verluste wie auch die zu erwartenden Liquiditätsabflüsse kompensiert werden können.

III. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Unterstellt, die Stadt Siegburg würde der SBS für die sich in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke ein Erbbaurecht einräumen, dürfte ein entsprechender Erbbauzins bei einem Bodenrichtwert zum 01.01.2020 bei 370 €/ m² und einer Grundstücksfläche von rd. 9.500 m² und bei einem Liegenschaftszins von 3,1 % rd. 108.965 € pro Jahr betragen. Dieser Liegenschaftszins würde sowohl das GuV – als auch das Liquiditätsergebnis der SBS AöR, wie zuvor dargestellt, mindern, gleichzeitig der Stadt jährlich als Erlös und Einnahme zufließen.

Durch den Abriss und die Beseitigung der bisherigen Bebauung des Areals Haufeld hätte die Kreisstadt Siegburg einen haushaltsrechtlichen Abgang des Restbuchwertes für die bisherigen Gebäude zu verzeichnen. Der hochgerechnete Wert dieses Buchwertabgangs beträgt in der NKF-Rechnungslegung der Stadt zum 31.12.2021 rd. 1,6 Mio. €. Die Ausbuchung des Restbuchwertes im Anlagevermögen würde gemäß § 44 Absatz 3 KomHVO NRW erfolgsneutral, d.h. ohne Belastung des haushaltsrechtlichen Ergebnisplans/ der Ergebnisrechnung, erfolgen können. Sofern

die anfallenden Abrisskosten für die Altgebäude in einem Erbbaurechtsvertrag auf die SBS AöR verlagert werden könnten, würden diese nicht ergebniswirksam im Haushalt anfallen, sie könnten aber bei der SBS AöR handelsrechtlich als Herstellungskosten für die neu zu errichtenden Gebäude aktiviert werden. Nach dem Buchwertabgang würden zudem im städtischen Haushalt rd. 62,4 Tsd. € an Aufwendungen für Gebäudeabschreibungen zusätzlich erspart.

Auch die Bestellung eines Erbbaurechts ist Grunderwerbssteuerpflichtig. Die Grunderwerbssteuer würde in diesem Fall rd. 228.500 € betragen, sie wäre von dem Erwerber zu tragen und bei diesem aktivierungsfähig.

IV. Steuerliche Auswirkungen und Realisationsvariante bei der SBS AöR

1. 90 Wohneinheiten „Betreutes Wohnen“

Der Bau der 90 Wohneinheiten stellt für die SBS AöR unter steuerlichen Aspekten keinen Betrieb gewerblicher Art (BgA) dar, sondern nur reine Vermögensverwaltung. Es wäre kein Vorsteuerabzug zulässig, da auch ab dem 01.01.2023 geltenden § 2b UStG die reine Wohnnutzung/ Vermietung umsatzsteuerfrei ohne Optionsmöglichkeit ist.

Sinnvoll wäre die Komplettvermietung aller Wohnungen im Ganzen an das 100 % städtische Tochterunternehmen Seniorenzentrum Siegburg GmbH, die dann wiederum die Einzelwohnungen an einzelne Mieter weitervermieten könnte. Dies hätte wirtschaftlich und organisatorisch den Vorteil, dass die Gesamtverwaltung und die Bewirtschaftung aller dieser Wohnungen, einschließlich der bereits vorhandenen 63 Wohnungen der Seniorenzentrum Siegburg GmbH, in dieser gebündelt werden könnten, da diese auch einheitlich alle Service-dienstleistungen für die Mieter abwickeln könnte.

2. Tiefgarage

Die Tiefgarage würde als öffentliche, entgeltpflichtige Tiefgarage genutzt und würde bei der SBS AöR einen BgA darstellen. Der reine Betrieb der neuen Tiefgarage könnte, wie es auch bei den anderen Tiefgaragen im Konzernverbund der Stadt der Fall ist, durch das 94%-ige Tochterunternehmen der SBS AöR, der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH, stattfinden. Diese würde dann nach

Bedarf auch den Mietern der Wohneinheiten einen Stellplatz vermieten können.

Bei dieser Fallkonstellation wäre der Vorsteuerabzug, insbesondere für die Investitionen zulässig, Einnahmen wären hingegen umsatzsteuerpflichtig. Sollte die Tiefgarage dauerdefizitär sein, wäre diese nach § 8 Absatz 7 KStG für den Tatbestand der verdeckten Gewinnausschüttung steuerprivilegiert.

3. Gebäudeteil Kindertagesstätte

Es bietet sich die Leervermietung der Kitaräume gerade auch unter Finanzierungsgesichtspunkten nach der aktuellen KiBiz – Förderung für Vermieter und Mieter (Betreiber) an. Die reine Raumvermietung wäre bei der SBS AöR unter steuerlichen Gesichtspunkten wieder Vermögensverwaltung, sie würde keinen BgA darstellen, es wäre auch kein Vorsteuerabzug für die Investition und der laufenden Aufwendungen möglich.

V. Derzeit ungeklärte Punkte

Die heutige Nutzung der ehemaligen Schule erfolgt derzeit durch 13 Vereine/ Institutionen. Dies umfasst auch und gerade die Turnhalle sowie das ehemalige Lehrschwimmbecken. Hier müsste im Falle einer Realisierung des Investitionsvorhabens eine mit den Nutzern abgestimmte Alternativlösung gefunden werden.

VI. Weitere Vorgehensweise

Der Vorstand schlägt vor, dass auf der Basis des bisher in dieser Sitzungsvorlage vorgestellten, eine tiefere Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen, sprich insbesondere der haushalts-, beihilfe-, vergabe- und steuerrechtlichen Gesichtspunkte stattfindet, um hiernach die Leistungsphasen 1 bis 3 der HOAI, d.h. einschl. einer Entwurfsplanung, zu beauftragen. Gegenstand der Entwurfsplanung wird dann auch eine Kostenberechnung sein, sodass auf dieser Basis dann die weitergehenden Beschlüsse zur Konkretisierung des „Ob“ und des „Wie“ einer Realisierung des Investitionsprojektes durch den Verwaltungsrat und/ oder durch den Rat der Stadt Siegburg getroffen werden können.

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorstand wird auf der Basis der in dieser Sitzungsvorlage dargestellten Konzeption mit den notwendigen Prüfungen und Arbeiten beauftragt, um mit einer Entwurfsplanung und einer Kostenberechnung zum Investitionsprojekt „Bebauung Haufeld“ die Entscheidung des Verwaltungsrats für das weitere Vorgehen einzuholen.
2. Zu diesem Zweck sind entsprechende finanzielle Mittel, insbesondere Planungs- und Beratungskosten, in den Wirtschaftsplan 2021 der SBS AöR einzustellen.