

Übersicht der Kosten eines Stadionneubaus

Der Fachdienst Finanzen hat im Februar 2020 eine erneute Kostenschätzung für den Neubau einer zentralen Sportstätte in Wolmirstedt vorgenommen. Dabei wurden die Zahlen einer Standortstudie aus dem Jahr 2016 verwendet und eine jährlich zu erwartende Baupreissteigerung von 3% auf die einzelnen Teileinrichtungen angewandt. Zudem wurden auf dieser Grundlage die jährlichen Abschreibungen und Betriebskosten geschätzt.

Im Folgenden sind die von der Stadt geschätzten Kosten eines Stadionneubaus in Höhe von 6,0 Mio. Euro (Alt. 1, aktualisierte Kostenschätzung 5,5 Mio. Euro zzgl. weiterer Kostenanstieg um 500.000,- Euro) dargestellt. Zudem wurde die Berechnung ohne Förderung seitens des LHW (Alt.2) und zum Vergleich die Kosten für einen Stadionumbau (Alt. 3) sowie für eine Modernisierung der Bestandsanlagen im Stadion „Glück Auf“ (Alt.4) dargestellt.

	Samsw. Str.I (Alt. 1)	Samsw.Str.1 (Alt. 2)	Umbau Stadion „Glück Auf“ (Alt.3)	Modernisie- rung Stadion „Glück Auf“ (Alt.4)
Investitionskosten	6.000.000 €	6.000.000 €	4.860.000 €	2.960.000 €
Zusätzliche Kosten	250.000 €	250.000 €	500.000 €	500.000 €
Förderung	3.000.000 €	1.200.000 €	1.200.000 €	1.200.000 €
Gesamtkosten für die Stadt	3.250.000 €	5.050.000 €	4.160.000 €	2.260.000 €
davon Eigenmittel	1.250.000 €	1.250.000 €	1.250.000 €	1.250.000 €
davon Finanzierung	2.000.000 €	3.800.000 €	2.910.000 €	1.010.000 €
Tilgung p.a. (20 Jahre=5%)	100.000 €	190.000 €	145.500 €	50.500 €
Jährliche Kosten	317.000 €	326.000 €	355.850 €	231.750 €
davon Verzinsung (0,5 %)	10.000 €	19.000 €	14.550 €	5.050 €
davon kalkulatorische Abschreibung Sportplatz und Nebenanlagen (20 Jahre)	170.000 €	170.000 €	168.000 €	92.600 €
davon kalkulatorische Abschreibung Gebäude (50 Jahre)	20.000 €	20.000 €	25.000 €	13.100 €
davon neue Betriebskosten	52.000 €	52.000 €	82.000 €	55.000 €
davon alte Betriebskosten	65.000 €	65.000 €	66.000 €	66.000 €
Erträge Sonderposten	150.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €
Saldo: Kosten abzgl. Sopo's	167.000 €	266.000 €	295.850 €	171.750 €

Bei der Alt. 1, die den derzeit zu erwartenden Kosten nebst einer zusätzlichen Kostenerhöhung entspricht, werden Gesamtkosten von 3,25 Mio. Euro für die Stadt erwartet. Darin enthalten sind zusätzliche Kosten für die Bauleitplanung und für eine Zufahrt zum Sportkomplex – geschätzt 250.000,- €. Von den Gesamtkosten der Stadt sollen 1,25 Mio. Euro durch Eigenmittel gedeckt werden und die restlichen 2,0 Mio. Euro durch Kredit finanziert werden. Der aktuelle Kreditzins für Kommunen liegt unterhalb von 0,5%, es wird der Einfachheit halber aber von einem Zinssatz von 0,5% ausgegangen. Die kalkulatorischen Abschreibungen für die Gebäude, den Sportplatz, die Flutlichtanlage, die Tribüne und den Parkplatz werden auf insgesamt 190.000 € geschätzt. Eine Grobschätzung der aktuellen jährlichen Betriebskosten (Personalkosten, Strom, etc.) auf Grundlage der Betriebskosten des Stadions „Glück Auf“ ergab eine Höhe von etwa 65.000 €. Nach Fertigstellung der Sportanlagen werden sich neue bzw. zusätzliche Betriebskosten ergeben. Für die Pflege- und Unterhaltung z.B. der Kunststoffbelege oder Funktionsgebäude gibt es pauschalisierte Standardwerte. Diese belaufen sich auf ca. 52.000,- € im Jahr. Dafür werden anteilige Aufwendungen von den bisherigen Betriebskosten entfallen. Eine genaue Ermittlung wird noch vorgenommen, so dass sich diese Kosten noch reduzieren. Da es alle Alternativen betrifft, wurde dies hier noch nicht berücksichtigt.

Die Alt. 2 entspricht der Alt. 1, allerdings mit der Annahme, dass keine Förderung seitens des LHW erfolgt. Diese wurde mit 1,8 Mio. Euro geschätzt, so dass die Gesamtkosten der Stadt auf 5,05 Mio. Euro steigen. Bei gleicher Eigenmitteldeckung (1,25 Mio. Euro), würde die Kreditfinanzierung 3,80 Mio € betragen.

Die Alt. 3 entspricht einem vollständigen Ausbau (vergleichbar Alt. 1 und 2.) am Standort Küchenhorn. Ein Ausbau (Alt. 3) und auch eine Modernisierung des Stadions „Glück Auf“ (Alt. 4) würde zu einem Wegfall der Fördermittel für den Hochwasserschutz (LHW) führen, da diese nur unter der Bedingung einer Abkehr vom Stadion „Glück Auf“ zur Verfügung gestellt werden. Demnach würden die Gesamtkosten für die Stadt bei einem Ausbau der Alt. 3 bei etwa 4,16 Mio. Euro liegen. Hierin sind zusätzlich 500.000,- € enthalten für die Herstellung eines Radweges und einer Beleuchtung sowie Kosten für den Sanierungsstau. Dadurch würde sich die erforderliche Kreditaufnahme weiter erhöhen, wodurch auch die jährliche Tilgungsrate und die Verzinsung steigen würden. Außerdem sind bei der jährlichen Abschreibung der Gebäude die Bestandsgebäude im Stadion „Glück Auf“ zu berücksichtigen. Allerdings handelt es sich hier nur um geringe Restwerte (ca. 5.100,-). Die neuen Betriebskosten sind größer als bei den Alt. 1 und 2, da im Bereich Küchenhorn wesentlich mehr Nebenflächen bestehen, die nach entsprechender Herrichtung zusätzlich zu unterhalten sind. Hier wären generell Einsparungen zu prüfen.

Eine Modernisierung der vorhandenen Sportfreianlage (Alt. 4) würde im Vergleich die geringsten Kosten verursachen. Hierbei würde lediglich eine Sanierung der Bestandsgebäude stattfinden. Zudem würde bei den Spielfeldern und Laufbahnen teilweise auf die vorhandenen Tragschichten aufgebaut werden. Durch die geringeren Investitionskosten würde auch die Höhe des erforderlichen Kredites sinken, wodurch geringere Tilgungsraten und Zinskosten zu erwarten sind. Die geringeren Investitionskosten durch die Sanierung der Bestandsgebäude und den Aufbau auf bereits vorhandenen Spielfeldern und Laufbahnen, haben auch geringere jährliche Abschreibungen zur Folge. Die alten Betriebskosten würden konstant bleiben.

Die neuen Betriebskosten würden hier ebenfalls geringer sein als bei der Alt. 1 und 2, allerdings wären auch hier die Nebenflächen mit zu berücksichtigen (wie bei Alt. 3). Da hier keine vollständigen Berechnungen vorliegen wurde hier ein Wert von 55.000,- € angesetzt.

Weiterhin ist anzumerken, dass für den Fall eines Stadionneubaus am Standort Samsweger Straße (Alt. 1 und 2) zumindest der Bau eine Zufahrt erforderlich wäre (s. zusätzliche Kosten). Alternativ wäre es aber auch möglich eine Entlastungsstraße für das nahegelegene Gymnasium mit herzustellen. Allerdings wäre dies für den Stadionneubau nicht zwingend erforderlich. Die Zusatzkosten würden dafür ca. 1.300.000,- € betragen. Diese bleiben bei der Betrachtung aber außen vor.

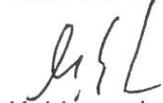
Die jährlichen Betriebskosten werden bei jeder Ausbauvariante gegenüber den bisherigen Betriebskosten steigen. Bei den bisherigen Betriebskosten fehlen allerdings die Kosten einer dauernden Instandhaltung des Altbestandes (ca. 35.000,- € p.a.). Auch wurden zukünftige Einsparkosten (weniger Stromverbrauch etc.) nicht angerechnet.

Insgesamt werden insbesondere die Abschreibungskosten und neuen Betriebskosten zur Erhöhung der jährlichen Kosten führen. Die dagegen stehenden Erträge aus der Auflösung der Sonderposten, sind direkt von der Fördermittelhöhe abhängig.

Ein Vergleich aller alten Betriebskosten (ca. 66.000,- Euro) und neuen jährlichen Kosten (167.000,- Euro bis 295.850,- €) wird automatisch zu einer Steigerung führen. Allerdings ist das bei Neuinvestitionen, die keine werthaltige Refinanzierung darstellen, wie z.B. bei Gewerbebetrieben, immer der Fall. Wie ausgeführt fehlen bei den alten Betriebskosten auch die Kosten der dauernden Instandhaltung des Altbestandes. Gleiches gilt für bereits eingesparte Betriebskosten für das Stadion des Friedens, welches für die Herstellung einer zentralen Sportstätte bereits aufgegeben wurde.

Zudem ist die Funktion der Sportstätte im Bereich „Samsweger Straße“ anders zu bewerten, als im Küchenhorn. Auf Grund der Nähe zum Gymnasium und der „Gutenbergschule“ wird eine Nutzung für schulische Zwecke viel öfter erfolgen, als im Küchenhorn. Auch soll die zentrale Sportstätte auch außerhalb der Vereinszeiten für die Bürger nutzbar sein. Zudem ist die Erreichbarkeit für Kinder sowie ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen wesentlich leichter und damit die Sportstätten besser nutzbar. Auch die Thematik Hochwasser bleibt beim Ausbau am Küchenhorn bestehen.

In Abwägung aller Faktoren ist die Alt. 1 die Vorzugsvariante aus Sicht der Verwaltung. Allerdings sind die Betriebskosten für einen Neubau an der Samsweger Straße **ohne Förderung seitens des LHW (Alt. 2)** derart hoch, dass insbesondere aus finanzieller Sicht dann nur die Alt. 4 bleibt.



Kohlrausch
FDL Finanzen