Stadt Wolmirstedt
Die Bürgermeisterin

16.11.2021

Stellungnahme zum Antrag der Fraktion UWG/WWP für die Sitzung des KuSA am 17.11.2021 sowie zur Information der Fraktion UWG/WWP vom 15.11.2021

Die Fraktion der UWG/WWP sieht bezogen auf den geplanten Stadionneubau erheblichen Gesprächs- und Handlungsbedarf. Begründet wird dies u. a. mit einer veränderten Finanzierung des Projekts im Zusammenhang mit Fördermitteln.

Die Verwaltung hat die Fraktionsvorsitzenden in einer Beratung am 02.11.2021 über die aktuelle Situation informiert. Es wurde vereinbart, dass bis zu einer abschließenden Prüfung bzw. Entscheidung des Landes Sachsen-Anhalt zur Gewährung von Fördermitteln keine Beschluss- bzw. Informationsvorlage in den Stadtrat am 02.12.2021 eingebracht werden soll. Wann mit einer Antwort des LSA zu rechnen ist, kann gegenwärtig nicht gesagt werden. Die Verwaltung geht jedoch davon aus, dass eine aktuelle Information darüber in der Sitzung des Stadtrates am 02.12.2021 gegeben werden kann. In der Beratung mit den Fraktionsvorsitzenden wurde auch über mögliche Alternativen zum Stadionneubau gesprochen. Es wurden die wesentlichen baulichen und finanziellen Aspekte erläutert, die eine Beurteilung der Gesamtsituation ermöglichen sollten.

Fakt ist, dass die Beschlussvorlage Nr. 205/2019-2024 noch gültig ist und nach Vorliegen aller Informationen des LSA dringend aktualisiert oder aufgehoben werden muss. Das bedeutet gleichzeitig, dass die Entscheidung über Alternativen derzeit nicht entscheidungsreif ist.

Eine Diskussion über die Varianten gemäß der Information der Fraktion UWG/WWP vom 15.11.2021 bedarf im Vorfeld einer baufachlichen Prüfung, die zeitlich und finanziell zu untersetzen ist. Dabei sind insbesondere die aktuellen technischen Standards für die Sanierung von Gebäuden und andere Vorschriften zu beachten.

Aus Sicht der Verwaltung stehen aktuell folgende Varianten zur Diskussion:

1. Ersatzneubau Standort Samsweger Straße
2. Ersatzneubau Standort Samsweger Straße – reduzierte (Minimal-) Variante
3. Neubau im Küchenhorn
4. Teilumbau und Modernisierung Stadion im Küchenhorn
5. Teilumbau und Modernisierung Stadion im Küchenhorn – reduzierte (Minimal-) Variante

Zuerst muss aber entschieden werden, wie mit dem geplanten Neubau am Standort Samsweger Straße verfahren werden soll. Darauf basieren alle anderen Entscheidungen. Die Verwaltung hält es für geboten, eine entsprechende Entscheidung erst in den Stadtrat einzubringen, wenn alle Informationen des LSA über Fördermöglichkeiten vorliegen. Sollte die Entscheidung für die Stadt Wolmirstedt negativ sein, besteht kein Termindruck mehr für sofortige Alternativen. Der Termindruck besteht vorrangig aus den Fördermittel-Bestimmungen. Für eine dann zu treffende abschließende Entscheidung sollten tatsächlich alle Belange noch einmal gründlich beraten werden. Eine konkrete Weiterführung wäre dann auch erst für den Haushalt 2023 einstellbar.

Durch die aktuellen Maßnahmen am Stadion Küchenhorn ist der Sport- und Spielbetrieb für die kommenden Jahre nicht gefährdet. Daher folgt die Verwaltung den vorgeschlagenen Beschlussempfehlungen der Fraktion UWG/WWP zum derzeitigen Zeitpunkt nicht.

Zum Sachstand verweist die Verwaltung auf die Stellungnahme zum Eilantrag der Fraktion UWG/WWP vom 15.10.2021.

Als Anlage liegt eine schriftliche Stellungnahme der Verwaltung zu Anfragen der Fraktion UWG/WWP hinsichtlich einzelner Kostendarstellungen zum Ersatzneubau in der Samsweger Straße bei.

M. Cassuhn
Bürgermeisterin

Anlage
texterwähnt

Anlage zur
Stellungnahme zum Antrag der Fraktion UWG/WWP für die Sitzung des KuSA am 17.11.2021 sowie zur Information der Fraktion UWG/WWP vom 15.11.2021

Erläuterungen zur aktuellen Kostendarstellung zum Ersatzneubau Stadion in der Samsweger Straße:

1. Keine Abschreibung von Leitungen auf dem Grundstück

Die erworbenen Flächen an der Samsweger Straße sind unbebaut. Die Kaufpreiszahlung sind die Anschaffungskosten. Da sich das Grundstück unbebaut noch nicht in dem Zustand befindet, wie es für die Errichtung einer Zentralen Sportstätte erforderlich ist, müssen zusätzliche Aufwendungen getätigt werden, um es in einen betriebsbereiten Zustand (bebaubar) zu versetzen. Diese Aufwendungen sind die sogenannten Herrichtungs- und Erschließungskosten. Diese Kosten stellen dann *nachträgliche* Anschaffungs- und Herstellungskosten des Grundstückes dar und werten den Grundstückswert entsprechend auf. Eine separate Erfassung oder Abschreibung erfolgt dabei nicht. Grundstücke gelten als nicht abnutzbare Vermögenswerte und können nur im Ausnahmefall außerplanmäßig abgeschrieben werden (§ 253 HGB). Dies ist im Regelfall bei Grundstücken, die planmäßig ausgebeutet werden wie Steinbrüche, Tongruben oder Bergbaugrundstücken.

Rechtsgrundlagen:

- *(nachträgliche) Anschaffungs- und Herstellungskosten*

Gemäß § 255 (1) HGB sind alle Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, Anschaffungskosten (bzw. nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten).

Damit gehören die Herrichtungs- und Erschließungskosten zu den (nachträglichen) Anschaffungskosten des Grund- und Bodens und werden nicht abgeschrieben, unabhängig ob diese öffentlich-rechtlich oder privat sind.

Auszug Bilanzkommentar HGB:

„Ferner entstehen nachträgliche Anschaffungskosten häufig im Zusammenhang mit öffentlichen Abgaben im Grundstücksbereich. Solche aus öffentlichem Recht geschuldeten Beiträge müssen die Benutzbarkeit des angeschafften Grundstücks erhöhen und seinen Wert steigern, um als nachträgliche Anschaffungskosten qualifiziert werden zu können. Dementsprechend sind nachträgliche AK des Grund und Bodens Erschließungsbeiträge für Erstanlage einer Straße (BFH 18.09.1964 BStBl III 1965, 85; BFH 3.7.1997 BStBl II, 811); für den Erstanschluss an eine gemeindliche Kanalisation (BFH 27.09.1991 BFH/NV 1992, 488) oder Gas- und Stromversorgung (BFH 14.3.1989 BFH/NV,633)…"

(Quelle: § 255 HGB, Bilanzkommentar, 10 Aufl., RdNr. 77)

- Abschreibung von Grundstücken

Gemäß § 253 HGB unterliegen Grundstücke grundsätzlich keiner Abnutzung und sind nicht planmäßig abzuschreiben.

(Quelle: § 253 HGB, Bilanzkommentar, 10 Aufl., RdNr. 390)

2. Laufende Unterhaltungskosten

Die laufenden Unterhaltungskosten sind aktuell mit 77.910 € und in einer früheren Kostenaufstellung mit ca. 115.000 € beziffert worden. Bei den aktuellen Kosten wurden lediglich die Personalkosten vernachlässigt. Die Differenz liegt darin begründet, dass das Personal unabhängig vom Standort der Sportstätte vorhanden ist, weder aufgestockt noch reduziert wird und damit das Bild verzerrt wird. Es sollte zudem nicht außeracht gelassen werden, dass es sich um Kostenschätzungen auf Basis von Statistiken handelt.

Zu den laufenden Unterhaltungskosten gehören u. a. die Wartung, Pflege, Entsorgung, Versicherungen, Steuern und Abgaben. Diese werden ermittelt auf Basis von Erfahrungswerten und Statistiken des Bundesinstitut für Sportwissenschaft und sind der Vorplanung entnommen.

Erfahrungswert	77.000€
(zuzüglich geschätzte Preissteigerung von 3 %)	2.310€
Zwischensumme	**79.310 €**
die Differenz ergeben dann die geschätzten Personalkosten	+ 35.690 €
Unterhaltungskosten inkl. Personal	**115.000 €**

Ungeachtet dessen, führt nahezu jede Anpassung zu Veränderungen der Folgekosten. Das bedeutet, erhöhen sich die Herstellungskosten, erhöhen sich auch die Folgekosten. Im Umkehrschluss verringern sie sich, wenn Segmente weggelassen werden. Gleiches gilt für die Fördermittellage, wenn sie sich verringern, erhöhen sich ggf. die Abschreibungen und Zinsbelastungen für den höheren Kreditbedarf, wenn die ursprünglich eingeplanten Fördermittel nicht mit dem Weglassen von Segmenten kompensiert werden kann.

3. Technische Ausstattung wird nicht getrennt vom Funktionsgebäude abgeschrieben

Die planmäßige Abschreibung von Gebäuden erfolgt nach dem Grundsatz der Einheitlichkeit der Abschreibung einschließlich der unselbstständigen Gebäudebestandteilen (vgl. Bilanzkommentar zur § 253 HGB, RdNr. 396).

Ein Gebäudeteil ist unselbstständig und damit zusammen mit dem Gebäude abzuschreiben, wenn er der eigentlichen Nutzung als Gebäude dient. Unselbstständige Gebäudeteile können auch räumlich vom Gebäude getrennt errichtete Baulichkeiten, die in einem so engen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude stehen, dass es ohne diese Baulichkeiten als unvollständig erscheint (R 4.2 Abs. 5 EStR). Unselbstständige Gebäudeteile sind z. B.:

- Heizungsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Klimaanlagen, Warmwasseranlagen und Müllschluckanlagen, außer wenn sie ganz oder überwiegend einem Betriebsvorgang dienen,
- Sprinkler-(Feuerlösch-)Anlagen, außer wenn mit ihnen das Gewerbe unmittelbar betrieben wird,
- Beleuchtungsanlagen, außer Spezialbeleuchtungsanlagen, die nicht zur Gebäudebeleuchtung erforderlich sind,
- Personenaufzüge, Rolltreppen oder Fahrtreppen, die zur Bewältigung des Publikumsverkehrs dienen

Anders formuliert, zu der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) zählt man alle fest im Haus installierten Anlagen und Einrichtungen, die zur Nutzung notwendig sind. (Wasser, Abwasser, Heizung, Strom, Kommunikation, Brandschutz, Betriebssicherheit). Mit dem Einbau werden sie fester Bestandteil des Gebäudes, d. h. sie stehen in einem Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude. Demzufolge werden sie mit dem Gebäude abgeschrieben.

Erfolgt bspw. der Austausch einer vorhandenen Heizung, stellt dies eine Unterhaltungsmaßnahme dar, da eine bereits vorhandene Anlage nur ausgetauscht wird und zu keiner wesentlichen Verbesserung führt. Anders verhält es sich, wenn mit dem Austausch eine wesentliche Verbesserung eintreten würde. Dies ist mittlerweile eher der Ausnahmefall bei besonders alten Gebäuden, wenn eine Ofenheizung durch eine Zentralheizung ersetzt wird. Dann stellt dieser Austausch eine wesentliche Verbesserung dar. Dennoch wird diese Investition nicht separat, sondern mit dem Gebäude zusammen abgeschrieben. Dies erfolgt über die noch zu diesem Zeitpunkt vorhandene Restnutzungsdauer.

4. Rückstellungen für den Rückbau des Stadions

Rückstellungen verdeutlichen künftig anstehende Auszahlungen für bereits entstandenen Aufwand, der das Rechnungsergebnis des laufenden Jahres belastet. Welche Rückstellungen gebildet werden dürfen, bestimmt sich im § 111 (2) KVG i. V. m. § 35 KomHVO. Weiter bestimmt die Rechtsvorschrift § 35 (1) Satz 2 KomHVO, dass für andere Zwecke als in § 35 Abs.1 Satz 1 Nr. 1-6 KomHVO aufgeführt, keine Rückstellungen gebildet werden dürfen.

Für den Rückbau des Stadions „Glück Auf" kann aufgrund fehlender Voraussetzung keine Rückstellung gebildet werden.

Anmerkung: Der Rückbau ist abhängig von der noch offenstehenden Maßnahme Ersatzneubau oder Modernisierung. Beim Ersatzneubau in der Samsweger Straße stehen die Flächen zum Verkauf. Vorgesehen ist der Verkauf ohne Rückbau. Sollte es schlussendlich die Modernisierung des Stadions werden, dann würden nur Teile zurückgebaut werden. Dieser Rückbau würde im Zuge der Maßnahmenumsetzung erfolgen.

Die Rückstellung bei der Jahnhalle musste gebildet werde, da hier die Voraussetzung des § 35 (1) Nr. 6 c) drohende Verpflichtungen aus anhängigen Gerichtsverfahren (Verfahrenskosten) und Nr. 6 e) sonstige Verpflichtungen ggü. Dritten (Fördermittelrückforderung) erfüllt waren.

M. Kohlrausch
FDL Finanzen