



Beschlussvorlage (Nr. 2023-0097)

Beratungsfolge	Art	Termin
Gemeinderat	öffentlich	26.06.2023

TOP:

Aktuelle Kostenübersicht Sportpark Brühl-Süd und Fazit

Beschlussvorschlag:

Die aktualisierte Kostenübersicht wird zur Kenntnis genommen.

Die Gegenfinanzierung des Sportpark Brühl Süd II durch die Verkaufserlöse aus dem Schrankenbuckel ist gelungen. Allen beteiligten Mitarbeitenden aus Verwaltung und Vereinen wird gedankt.

Sachverhalt:

Das Projekt Sportpark Brühl-Süd steht kurz vor dem Abschluss. Seit Projektbeginn werden in regelmäßigen Abständen Kostenübersichten angefertigt. Dabei basieren diese im Wesentlichen auf der ersten professionellen Kostenschätzung von Projektsteuerer Hr. Schwab aus dem Jahr 2010, wobei eine Planungs- und Kostenunschärfe von bis zu 30 % als branchentypisch gilt. Bei Vergleichen mit damals genannten Zahlen ist außerdem der Baukostenindex zu bedenken: er stieg seit 2010 um 31 Prozent. Die letzte Kostenschätzung erfolgte zum Stand Dezember 2021 und beinhaltete bereits halbwegs gerechnete Zahlenwerte, da erste Baumaßnahmen inzwischen abgeschlossen und schlussgerechnet waren.

Mittlerweile sind weitere 18 Monate vergangen und damit ist es nach Ansicht der Verwaltung an der Zeit, eine neue aktuelle Kostenübersicht anzufertigen. Dies wurde auch von Gemeinderätin Stauffer (FW) angeregt. Um präzise finanzielle Aussagen zur Projektumsetzung zu treffen, hat die Kämmerei jetzt eine neue Übersicht erstellt, die alle bisherigen Aspekte berücksichtigt und eine buchhaltungsgetreue Unterscheidung zwischen Finanz- und Ergebnishaushalt ermöglicht. Die Übersicht ist als Anlage beigefügt.

In der Übersicht werden die einzelnen Teilprojekte von oben nach unten aufgelistet und von links nach rechts in die Bereiche Finanzhaushalt (grau) und Ergebnishaushalt (grün) unterschieden. Zudem gibt es blau hinterlegt Spalten, wobei es sich um Aktivierte Eigenleistungen handelt, die letztlich den Anschaffungswert erhöhen und sich somit auch auf die Abschreibungen und das ordentliche Ergebnis auswirken. In der reinen Betrachtung der Baukosten werden Aktivierte Eigenleistungen jedoch nicht berücksichtigt. Das bedeutet, dass sich die Baukosten nur im Finanzhaushalt wiederfinden. Da es sich bei

Grundstücken und Darlehen nicht um Gebäude handelt, wurden die summierten Baukosten unterhalb der Kostenübersicht nochmals explizit hervorgehoben.

Die abgebildeten Werte entsprechen exakt den Werten aus der Buchhaltung zum Stand 15.05.2023. Darüber hinaus sind Ein- und Auszahlungen, die noch erwartet werden vom Bauamt berechnet worden. Hier werden noch diverse Schlussrechnungen beim Clubhaus und beim Vereinsgelände sowie die bereits beauftragten Kosten für die Herstellung der Parkplätze erwartet. Diese noch zu erwartenden Ein- und Auszahlungen sind in der Kostenübersicht rosa hinterlegt.

Die vom FV Brühl eingebrachten Eigenleistungen für die Aufgabe seiner Entschädigungsansprüche aus den bisherigen Erbbauverträgen inklusive der darauf erstellten Gebäude in Höhe von 1.070.000,00 € (vgl. § 3 des Pachtvertrags vom 11.12.2017) bleiben unberücksichtigt.

Ebenfalls nicht berücksichtigt wurde der Bau der Sporthalle Süd. Dies wurde im Gemeinderat mit Mehrheit festgestellt, wie aus einem Schreiben an die Fraktionen vom Juni 2017 hervorgeht. Die Errichtung einer Trainingshalle wurde unabhängig von der Verlegung des FV Brühl einstimmig beschlossen und befand sich bereits im Bau, als die Verträge mit den Vereinen noch gar nicht geschlossen waren. Die Verlegung der Sportplätze und somit eine etwaige Gegenfinanzierung war noch gar nicht gesichert.

In dieser aktuellen Übersicht wurden ebenfalls nicht berücksichtigt die Zuschüsse an den TV für die Sanierung der Vereinsturnhalle und Erweiterung und Modernisierung des Clubhauses in Höhe von insgesamt 238.609,36 €, da diese Zuschüsse nach altem Haushaltsrecht noch konsumtiv gebucht wurden. Diese Zuschüsse wurden in der Gemeinderatssitzung vom 17.01.2011 als Zuschussleistungen der Gemeinde beschlossen und in den Jahren 2011 und 2012 an den Verein ausgezahlt. In derselben Sitzung wurden zudem die Verlegung der Boule-Anlage und die räumliche und optische Trennung zwischen den Vereinen als weitere von der Gemeinde zu erbringenden Leistungen im Falle der Verwirklichung des Projekts Sportpark Brühl-Süd beschlossen.

Im Bereich Ergebnishaushalt werden in der Kostenübersicht die kalkulatorischen Zinsen zwar aufgeführt. Da diese allerdings bei der Berechnung des ordentlichen Jahresergebnisses vernachlässigt werden, fließen sie auch in dieser Betrachtung nicht in die Ergebnisspalte ein. Die Ergebnisspalte (letzte Spalte in der Tabelle) trägt daher die Bezeichnung Ergebnis vor Zinsen.

Investive Betrachtung (Finanzhaushalt):

Folgende Baukosten sind bei der Gemeinde angefallen, bzw. werden abschließend erwartet (Zuschüsse und Steuererstattungen bereits abgezogen):

Kunstrasenplatz	944.142,31 EUR
Schäferhundeverein	1.359.921,56 EUR
Boulebahnen	267.395,15 EUR
Kl. Naturrasenplatz	750.123,47 EUR
Brunnen	142.218,22 EUR
Pavillon	296.174,67 EUR
Clubhaus	4.280.269,29 EUR
Vereinsgelände	3.134.024,12 EUR
Parkplätze	809.534,24 EUR
Straßenbeleuchtung	15.170,68 EUR
Gesamte Baukosten	11.998.973,71 EUR

Durch die Grundstücksveräußerungen am Schrankenbuckel wurden 14.330.000,00 EUR erzielt. Somit kann festgehalten werden, dass die Baukosten durch die Gegenfinanzierung getragen werden können. Diese Schlussfolgerung gilt auch noch, wenn man die Grundstückserwerbskosten, die Aktivierten Eigenleistungen und die Zuschüsse an den TV Brühl berücksichtigt. Somit ist das Projekt nach aktueller Kostenfortschreibung im Finanzhaushalt als gegenfinanziert zu betrachten.

Bei Projektbeginn war zu erwarten gewesen, dass aufgrund der zeitlich sehr viel späteren eingehenden Gegenfinanzierung mehrere Darlehen aufgenommen werden müssen. Tatsächlich wurde nur ein Darlehen über 1,9 Mio.€ aufgenommen – und dies zu einem Zinssatz von 0,0 %.

Konsumtive Betrachtung (Ergebnishaushalt):

In gemeindefinanzieller Hinsicht sind auch die Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt bedeutsam. Immerhin zeigt nur die Ergebnisrechnung, ob die Gemeinde ärmer oder reicher wird. So wird der Haushalt zum Beispiel im Falle der Darlehensaufnahme nur durch die Zinsaufwendungen belastet, nicht aber durch die Geldaufnahme an sich. Durch den Zinssatz von 0,0 % und den damit ausbleibenden Zinsaufwendungen hat die Darlehensaufnahme im Projekt auf den Ergebnishaushalt keine Auswirkung. Ebenfalls keine Auswirkung hat der Ankauf der Grundstücke, da Grundstücke in der Regel wertbeständig sind und nicht abgeschrieben werden.

Folglich verbleiben noch die einzelnen Baumaßnahmen, die abzuschreiben sind. Eine Gesamtbewertung erscheint hier schwer, da die Objekte unterschiedliche Nutzungsdauern haben. Es kann nur spekuliert werden, ob bspw. der Kunstrasenplatz in 15 Jahren tatsächlich dermaßen aufgebraucht ist, dass er neu errichtet oder komplett saniert werden muss. Eine Betrachtung nur für die ersten 15 Jahre ist jedoch auch nicht ratsam, wenn die anderen Anlagen eine Nutzungsdauer von bis zu 50 Jahren haben. Es ist somit nicht möglich, die Auswirkungen für die Gesamtdauer seriös festzustellen. Hilfsweise wird für die Betrachtung ein Durchschnittsjahr herangezogen. In der Kostenübersicht handelt es sich theoretisch um das erste Jahr, sofern alle Maßnahmen zeitgleich fertiggestellt wären. Auf diese Weise können auch die aktuellen Vertragskonditionen berücksichtigt werden. Zur Beurteilung herangezogen wurden die Abschreibungen, die Aufwendungen für die Unterhaltung und Bewirtschaftung der Anlagen sowie die Pacht- und Mieterträge.

Die Einzelmaßnahmen wirken sich wie folgt auf den Ergebnishaushalt aus (die Erträge wurden nach Möglichkeit direkt verrechnet):

Kunstrasenplatz	41.949,27 EUR
Schäferhundeverein	50.186,63 EUR
Boulebahnen	13.794,69 EUR
Kl. Naturrasenplatz	59.048,59 EUR
Brunnen	3.178,24 EUR
Vereinsanlage - Pavillon	6.366,14 EUR
Vereinsanlage - Clubhaus	88.058,91 EUR
Vereinsanlage - Gelände	122.043,49 EUR
Erträge Vereinsanlagen	-20.594,44 EUR
Parkplätze	40.593,16 EUR
Straßenbeleuchtung	770,01 EUR
Gesamte Folgekosten	405.394,69 EUR

Das Projekt bringt folglich eine hohe jährliche Belastung mit sich. Es war angedacht, dass die Aufwendungen für die Unterhaltung und Bewirtschaftung der Anlagen (80.000,00 €) durch die Erbbaurechtserlöse vom künftigen Wohngebiet Am Schrankenbuckel (-100.000,00 €) gedeckt werden. Dieses Projektziel wurde erreicht. Bei Berücksichtigung der Erbbaurechtserlöse verbleiben **jährliche Folgekosten in Höhe von 305.394,69 €**.

Auf den ersten Blick erscheint es ungewöhnlich, dass sich das Projekt im Finanzhaushalt rechnet, im Ergebnishaushalt jedoch nicht. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Verkaufserlöse der Schrankenbuckel-Grundstücke nicht abgeschrieben (aufgelöst) werden. Stattdessen erhöhen die Erlöse die haushaltsrechtliche Ergebnissrücklage und dient dazu, etwaige künftige Jahresfehlbeträge auszugleichen. Auch ein rein theoretischer Auflösungsversuch ist nicht sinnvoll, da eine hypothetische Nutzungsdauer festgelegt werden müsste, was nicht möglich ist. Nähme man trotzdem hilfsweise 50 Jahre an (wie bei den FV-Vereinsanlagen), ergäbe dies einen jährlichen Auflösungsbetrag in Höhe von -286.600,00 €, bei 20 Jahren (wie bei den meisten anderen Anlagen) wären es -716.500,00 €. Die Wahrheit liegt vermutlich irgendwo dazwischen.

Ob sich das Projekt ergebnistechnisch letztlich rentiert, kann zweifelsfrei erst in 50 Jahren nach Ablauf der Abschreibungsphasen eruiert werden. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass sich in dieser langen Zeit zwar die Abschreibungsbeträge nicht ändern, dies jedoch für die Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten nicht gilt. Inflationäre Kostensteigerungen können immerhin durch Wertsicherungsvereinbarungen in den Pachtverträgen aufgefangen werden. Alles Weitere bleibt abzuwarten. Trotz dieser negativ klingenden Schlussfolgerungen ist für das Projekt zum jetzigen Zeitpunkt zweifelsfrei festzustellen, dass es sich finanziell rechnet, sofern die Verkaufserlöse aufgelöst werden würden.

Bisherige Erkenntnisse (Fazit):

Ergänzend zur Aktualisierung der Kostenübersicht möchte die Verwaltung die Gelegenheit ergreifen, ein erstes Fazit zu ziehen. Die wesentlichen Anlagen wurden bereits fertiggestellt und eingeweiht. Die Resonanz in der Bevölkerung und auch aus der Region ist bisher sehr gut. Negatives Feedback betrifft nur die Parkplatzsituation und Störungen während der Bauphase. Die Verwaltung geht davon aus, dass diese Kritik abnimmt, sobald die in Bau befindlichen Parkplätze vollendet und freigegeben sind.

Für die betroffenen Vereine und deren Vertretern stellt der Sportpark Brühl-Süd eine besondere Vereinsförderung dar. Die Projektumsetzung war auch mit großem persönlichem Aufwand in der Gemeindeverwaltung und vor allem beim Fußballverein verbunden. Umso erfreulicher ist es, dass das fertige Resultat sehr gut angenommen wird. Positiv hervorzuheben ist auch, dass bei den zahlreichen investiven Vergaben auch örtliche und regionale Unternehmen beauftragt werden konnten. Zudem erweitert das spanische Restaurant El Cid II das kulinarische Angebot in Brühl und hat sich sehr gut etabliert. Zwischenzeitlich entdecken auch die Sportverbände die Qualitäten des Stadions und es finden dort überregionale Sportveranstaltungen statt.

Die Qualitätssteigerung macht sich auch im Schulsport bemerkbar. Am meisten profitiert davon die Marion-Dönhoff-Realschule, die für die Nutzung allerdings auch jährliche Pachtzahlungen an die Gemeinde zu leisten hat. Doch auch die Grundschulen konnten die Vereinsanlagen bereits zu verschiedenen Gelegenheiten nutzen.

Losgelöst vom eigentlichen Projekt wurde die Straße Wiesenplatz komplett saniert, wobei auch dringend benötigte Parkflächen für die Lehrkräfte hergestellt wurden. Während der projektbezogenen Baumaßnahmen wurde auch die Gelegenheit ergriffen, die Anschlussmöglichkeiten für Fernwärme in diesem Gebiet zu erschließen.

Durch den Standortwechsel des FV Brühl hat die Gemeinde die Möglichkeit erhalten, Brühl und Rohrhof weiter „zusammenwachsen“ zu lassen. Es entsteht ein grünes und modernes Wohngebiet mit 96 Wohnungen und 27 Doppelhäusern zum Eigentumserwerb. 141 Mietwohnungen sowie 65 Seniorenwohnungen kommen hinzu. Dadurch erhöht sich die Einwohnerzahl um mehrere Hundert Einwohner. Neue Einwohner erhöhen zwar die Auslastung von Infrastruktur und Gemeindeeinrichtungen. Doch steigert jeder Einwohner zugleich die Schlüsselzuweisungen, weshalb hier von zusätzlichen und dauerhaften Erträgen in Höhe von 500 T€/Jahr ausgegangen werden kann. Zudem sind zusätzliche Grundsteuererträge in Höhe von ca. 40 T€/Jahr zu erwarten.

Vor allem erfreulich ist, dass mit der Errichtung der Seniorenwohnungen ein wichtiger Schritt zur Bewältigung der demografischen Herausforderungen der nächsten Jahre gemacht wird. Außerdem können sich die künftigen Einwohner darüber freuen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zahlreiche öffentliche Einrichtungen vorhanden sind und weitere noch entstehen (Sonnenschein-Kindergarten, Haus der Kinder, Lioba-Kindergarten, Schiller-Grundschule mit Sonnenschein-Hort, Frei- und Hallenbad, Gemeindebücherei, Sporthalle und Feuerwehr). Besonders vielfältige und wohnungsnaher Einkaufsmöglichkeiten und eine gute ÖPNV und PKW-Erschließung machen die „Grüne Mitte“ attraktiv.

Neue Einwohner bedeuten nicht nur neue Nutzer der öffentlichen Einrichtungen, sondern auch neue Kunden für die örtlichen Unternehmen und Restaurants. Zudem erhalten die örtlichen und regionalen Bauunternehmen die Gelegenheit, an der Errichtung des neuen Wohngebietes teilzunehmen. Insgesamt werden vom Investor mehr als 150 Mio.€ umgesetzt.

Schon immer hat die Gemeinde aufgrund der kaum vorhandenen Ausbreitungsmöglichkeiten mit Wohnungsnot zu kämpfen. So lässt sich zusammenfassend schlussfolgern, dass die Umsetzung des Projekts Sportpark Brühl-Süd und die damit zusammenhängenden Auswirkungen und Synergieeffekte einen großen Mehrwert für die Gemeindeentwicklung mit sich bringt.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss

Anlage

Kostenübersicht und -fortschreibung Projekt Sportpark Brühl-Süd (Stand 15.05.2023)

