


Beschlussvorlage - öffentlicher Teil -	
Beratungsfolge und Sitzungstermine N 27.04.2016 Ausschuss für Baumanagement und Werksausschuss Ö 12.05.2016 Stadtrat	
Neuvermietung Ratskeller	

1. Der Sanierung des Ratskellers als Grundlage zur weiteren Nutzung / Vermietung an einen neuen Pächter wird zugestimmt.

2. Die Finanzierung der Maßnahme unter Nr. 1 erfolgt über die Bereitstellung von Haushaltsmitteln über die folgenden, investiven Buchungsstellen:
 - Buchungsstelle 5.4.10.02/2405.783050
(Lärmschutzmaßnahme Diedesbühl) 118.578,87 €
 - Buchungsstelle 5.7.10.01/6656.782400
(Gründung einer Immobiliengesellschaft) 30.000,00 €
 - Buchungsstelle 5.7.10.01/6656.782400
(Gründung einer Immobiliengesellschaft) 70.000,00 €
 - Buchungsstelle 5.7.10.01/6656.782400
(Einrichtung eines Tourismusbüros) 75.000,00 €
 - Buchungsstelle 5.1.30.01/6627.782600
(Einrichtung eines zentralen Biosphäre-
Informationszentrums) 45.000,00 €
 - 19% Vorsteuer der Investition von 400.000 € 64.000,00 €

Erläuterungen

Neuvermietung Ratskeller

In den vergangenen Monaten haben sich die städtischen Gremien mehrfach mit der Neuverpachtung des Ratskellers befasst. Ein Investor hat sein Gestaltungs- und Entwurfskonzept vorgelegt, was den politischen Gremien vorgestellt wurde. Aufgrund fehlender Haushaltsmittel und unter Heranziehung von verschiedenen Deckungsvorschlägen zu Lasten anderer Projekte wurde die Sanierung und Neuverpachtung **nicht** befürwortet.

Auf die Sitzungen und die erfolgten Beratungen in den Gremiumssitzungen am 18. Februar und am 25. Februar 2016 wird verwiesen. Die unterschiedlichen, politischen Standpunkte zur Finanzierung des Projektes wurden auch in verschiedenen Publikationen in der Tagespresse ausgetauscht.

Obwohl die Gremien der Finanzierung des Projektes bisher ablehnend gegenüber standen, hat die Verwaltung die Angelegenheit aus einem neuen Blickwinkel beleuchtet, unter anderem auch vor dem Hintergrund, dass der Investor nach wie vor ein hohes Interesse hat, sich in St. Ingbert persönlich und finanziell zu engagieren.

Die Verwaltung ist bisher von einem Investitionsvolumen von 400.000 € ausgegangen. Der Investor selbst beteiligt sich mit 250.581,99 € und hat damit sein ursprüngliches Investitionsvolumen um weitere 20.000 € erhöht.

Dieses stellt sich nun wie folgt dar:

1. Investition in den Gastraum	119.753,91 €
2. Investition in die Küche	60.828,08 €
3. Erstausrüstung	<u>70.000,00 €</u>
<i>Summe:</i>	<u><u>250.581,99 €</u></u>

Kumuliert würden somit für die Maßnahme insgesamt 650.581,99 € an investiven Mitteln aufgebracht.

Die Verwaltung hat nun eine Kalkulation dahingehend vorgenommen, welcher Kostenanteil der Gesamtinvestitionssumme von 400.000 € der reinen, gastronomischen Nutzung des Ratskellers zuzuordnen ist. Dies sind insgesamt 200.000 €. Im Umkehrschluss betragen die Investitionskosten, sofern die Räumlichkeiten einer öffentlichen Nutzung, z. B. für Vereine, für die Altenbegegnung, Beratungen des Seniorenbeirates etc. zugeführt werden, ebenfalls 200.000 €.

In einem ersten Schritt wurde eine Vergleichsberechnung durchgeführt, welche die Gesamtinvestition von 400.000 € den zu erwartenden Erlösen für Miete und Umsatzbeteiligung an der Bewirtschaftung der Stadthalle gegenüberstellt. Eine Vertragsdauer von 10 Jahren mit optionaler Verlängerung um weitere 5 Jahre wurde hierbei gewählt, da der Investor einen derartigen Vertragszeitraum favorisiert. Der zugrunde gelegte Mieterlös von 2.000 € netto/Monat ist das Ergebnis der weiteren Verhandlungen mit dem Investor.

In einem weiteren Schritt wurde unter Berücksichtigung eines Investitionsvolumens von 200.000 € (Bauinvestition 80.000 €; technische Investition 120.000 €), welches durch die Aufnahme eines Annuitätendarlehen finanziert werden muss, eine fiktive Kostenmiete berechnet.

Bei dieser Berechnung, die auch die anteilige Abschreibung für den Ratskeller mit berücksichtigt, wurde eine Kostenmiete von 3.200 € netto ermittelt (s. Anlage 2).

In den Verhandlungen mit den Interessenten im vergangenen Jahr hat die Verwaltung versucht, eine Nettomiete/Monat von 3.000 € zu erreichen, dies war leider nicht möglich.

In der beigefügten Finanzierungsübersicht (siehe Anlage 3) wurde ein Modell zur Finanzierung des städtischen Anteils erarbeitet. Dieses Modell ist sowohl mit den genannten Produktverantwortlichen als auch mit dem Geschäftsbereich "Finanzen" abgestimmt.

Aufgrund dieser neuen Betrachtungsweise hat die Verwaltung das Thema im Ausschuss nochmals diskutiert.

Der Ausschuss für Baumanagement und Werksausschuss hat den Beschlussvorschlag der Verwaltung in seiner Sitzung am 27.04.2016 mit 5 Stimmen dafür bei 10 Stimmen dagegen abgelehnt.

Anlagen

1. Beschlussauszug Baumanagement und Werksausschuss vom 27.04.2016
2. Gegenüberstellung Gesamtinvestition 400.000 €, gegliedert in rein öffentliche und rein gastronomische Investitionen
3. Berechnung einer Kostenmiete bei einer Investition von 200.000 € mit Betriebskosten und mit Berücksichtigung der anteiligen Abschreibung
4. Finanzierungsübersicht zur 100%igen Vorfinanzierung der Maßnahme