



Betreff
Probephöhne für das Stadttheater

I. Beschluss

Gremium

Datum

Sitzungsteil	öffentlich	Abstimmungsergebnis				
		einst.	mit Mehrheit		Ja- Stimmen	Nein- Stimmen
			angen.	abgel.		
	X					

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Uferstadt-Vermietern in Verhandlung zu treten, mit dem Ziel, den Mietpreis auf Netto 3,70 €/m² für ca. 1.900 m² Nutzfläche herabzusetzen.

II. Eintrag in die Niederschrift

SP-Nr.

III. BvA zur Fertigung von Abdruck(en) mit Anlage für GWF

IV. BvA

Fürth, 20.09.06

Unterschrift der/des Vorsitzenden



Tischvorlage zu TOP 13-ö-

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
- als Bericht

Gremium Stadtrat

Sitzungsteil öffentlich

Datum 20.09.2006

bisherige Beratungsfolge	Sitzungs-termin	Abstimmungsergebnis				
		Einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
			angen.	abgel.		

Betreff
Probephöhne für das Stadttheater

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen
 Vergleichsberechnung Miete/Neubau
 Barwertvergleich
 Investitionsplan

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat entscheidet entweder für den Neubau in der ehemaligen Monteith Kaserne oder für die Anmietung der Flächen in der Uferstadt.

Sachverhalt

1. Ausgangslage

Der Standort der bisherigen Probephöhne wird saniert und aus diesem Grund teilweise abgerissen. Das Angebot des Vermieters für eine neu zur Verfügung gestellte Probephöhne liegt deutlich über den jetzigen Mietkonditionen. Ursache liegt auch darin, dass der Vermieter bislang deutlich mehr Flächen zur Verfügung gestellt hat als bezahlt wurden. Es wurden zwischenzeitlich verschiedene alternative Anmietmöglichkeiten geprüft. Die gestellten Anforderungen konnten jedoch bei keinem Angebot untergebracht werden.

Ein geeignetes städtisches Gewerbegrundstück ausreichender Größe steht nicht zur Verfügung, so dass allenfalls ein Ankauf von Flächen in den Monthies, mit entsprechenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen möglich ist.

2. Alternativenvergleich

2.1 Miete

Ein aktuelles Angebot des Vermieters bezog sich auf eine Nutzfläche von 1.884 m². Diese Fläche reicht nach Rücksprache mit dem Theater nicht aus. Deshalb wurde das Angebot mit diesen Konditionen auf die benötigte Nutzfläche von 2.180 m² bei der Neubauvariante angepasst, die dann auch die neue Basis für die Berechnung des Mietzinses wären.

Der gesamt Mietaufwand berechnet sich aus der Kaltmiete von 113.796 € (2.180 m² x 4,35 €/m² x 12 = 113.796 €) zzgl. der Nebenkosten von 28.776 € (2.180 m² x 1,10 € x 12 = 28.776 €) und Stellplatzmiete von 6.240 €. Die Warmmiete incl. Stellplatzmiete belief sich dann auf 148.812 € p.a.

2.2 Grundstückskauf und Neubau

Durch die deutliche Erhöhung der Anmietkosten muss auch ein Neubau in die Betrachtung mit einbezogen werden.

Da auch der Mietvertrag langfristig abgeschlossen würde, wurde bei einem Neubau von einer Laufzeit von 30 Jahren ausgegangen. Die beiden Varianten wurden zwecks besserer Vergleichbarkeit mit einer durchgängig identischen Belastung gerechnet. Die Miete wurde bei einer Betrachtung nach 2 Freijahren mit 80 % der Inflationsrate indexiert und als durchschnittliche Inflationsrate wurden 2 % angenommen.

Das Grundstück wird vom Bund in den Monthies mit einem Preis von 130 €/m² erworben. Weitere Erschließungskosten fallen nicht an, da diese über die Verkaufspreise der einzelnen Grundstücke abgedeckt werden. Dies ist durch den städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Grundstücksbedarf liegt bei ca. 2.600 m² (incl. Freifläche für Abstandsflächen, Stellplätze, Zufahrt, Begründung).

Die überbaute Fläche beträgt 1.333 m². Die Geschossfläche beträgt 2.666 m² (2-geschossig).

Die Berechnung der Gesamtinvestition wurde von der Kulturstiftung mit 2.385.644,55 € angegeben.

3. Ergebnisse

Der Vergleich Miete oder Kauf wird anhand der Barwertmethode verglichen. Dabei werden die zukünftigen Zahlungen mit einem Kalkulationszinssatz von 4,67 % abgezinst. Bei der Barwertmethode wurden bei der Neubauvariante 75.000 € Umzugskosten berücksichtigt.

Der Gesamtaufwand beträgt über 33 Jahre bei beiden Varianten 5.864.442,20 €.

Unter den gegebenen Prämissen ist festzustellen, dass der Barwert im Vergleich zur Miete nach **33 Jahren** zu Gunsten der Neubauvariante ausfällt. Zu diesem Zeitpunkt ist die Restschuld getilgt und der Grundstückswert liegt bei ca. **636.974,72 €** und der Buchwert des Gebäudes (bei 2 % Abschreibung) beläuft sich auf **845.065,42 €**. Dieser Buchwert wird dann im Stiftungsvermögen ausgewiesen. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass insbesondere der Gebäudewert nach 33 Jahren deutlich niedriger sein dürfte.

Bei einer Laufzeit bis zu **33 Jahren** ist die Mietvariante rein rechnerisch günstiger, da bis dahin noch eine Restschuld aus der Finanzierung abzutragen ist.

4. Bewertung

Die Bewertung ist ähnlich wie bei den PPP-Projekten von zukünftigen Erwartungen hinsichtlich der Einflussfaktoren (z.B. Inflation, Zinsentwicklung, Nebenkostensteigerung, Erhaltungsaufwand, Nutzungsdauer, Nutzungsänderungen,) abhängig. Diese Einflussfaktoren können zum jetzigen Zeitpunkt nur prognostiziert werden und je länger der Betrachtungszeitraum gewählt wird, desto höher ist das Risiko einer Fehleinschätzung. Bei der Neubauvariante verbleibt entweder Gebäude bzw. Grundstück und Gebäude im Stiftungseigentum und ist somit nicht gänzlich abgeflossen, wenn auch die tatsächlichen Verkehrswerte - insbesondere des Gebäudes - deutlich niedriger sein dürften.

In Abhängigkeit dieser Erwartungen kann auch eine Anmietung vorteilhaft sein, wenn beispielsweise die Nutzungsdauer der Probebühne unter dem prognostizierten Wert liegt und für die Halle kein Nachmieter gefunden werden kann.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten 5.864.442,20 €		148.812 - 238.448,63 €	
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	im Vwhh Haushalt Theater
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja		
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm	Beteiligte Dienststellen:		
egt vor:	<input checked="" type="checkbox"/>	weitere:	<input checked="" type="checkbox"/> Th
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Falls ja: Pflegerin/Pflegler wurde beteiligt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. BVA

Fürth, 19.09.2006

Kaup

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:	Tel.:
Ruhhammer <i>R</i>	3450
Röder	3400

Vergl. Mierte (2% infl) - Neubau

Verlauf

Eingebfelder

Anlage

Wiete: 113,796,00 €
 Anfängliche Mierte: 75% Mietestelplatz:
 nfeuerung: 2,00%
 rlfahrer: 2

Stelplatz: 26
 Mietestelplatz: 20,00 € p.m.

Unterh. Neubau: 10.176,00 € p.a.
 Nebenk. Neubau: 16.200,00 € p.a.
 NK Stiftung: 2.400,00 € p.a.

Neubau:
 Zinssatz: 4,67%
 Anf. Tilgung: 25
 Zinsbindung Jahre: 2
 Finanzierungsbedarf: 2.310.644,55 €
 Laufende Belastung Fin: 120.036,00 €

Jahr	Mietentwicklung	Stelplatzmiete	Nebenkosten	Gesamtaufw.	Unterhalt Neu.	NK Neubau	NK Stiftung	Nebenkosten	Möglicher Kapitaldienst	Neubau Gesamtaufw.
1	113.796,00 €	6.240,00 €	28.776,00 €	148.812,00 €	10.176,00 €	16.200,00 €	2.400,00 €	28.776,00 €	120.036,00 €	148.812,00 €
2	113.796,00 €	6.240,00 €	29.351,52 €	149.387,52 €	10.379,52 €	16.524,00 €	2.448,00 €	29.351,52 €	120.036,00 €	149.387,52 €
3	115.502,94 €	6.364,80 €	29.938,55 €	151.806,29 €	10.587,11 €	16.854,48 €	2.496,96 €	29.938,55 €	120.036,00 €	151.806,29 €
4	117.235,48 €	6.492,10 €	30.537,32 €	154.264,90 €	10.798,85 €	17.191,57 €	2.545,90 €	30.537,32 €	120.036,00 €	154.264,90 €
5	118.994,02 €	6.621,94 €	31.148,07 €	156.764,02 €	11.014,83 €	17.535,40 €	2.594,84 €	31.148,07 €	120.036,00 €	156.764,02 €
6	120.778,93 €	6.754,38 €	31.771,03 €	159.304,33 €	11.235,13 €	17.886,11 €	2.644,79 €	31.771,03 €	120.036,00 €	159.304,33 €
7	122.590,61 €	6.889,46 €	32.406,45 €	161.896,52 €	11.459,83 €	18.243,83 €	2.702,79 €	32.406,45 €	120.036,00 €	161.896,52 €
8	124.429,47 €	7.027,25 €	33.054,58 €	164.511,30 €	11.689,03 €	18.608,71 €	2.756,85 €	33.054,58 €	120.036,00 €	164.511,30 €
9	126.295,91 €	7.167,80 €	33.715,67 €	167.179,38 €	11.922,81 €	18.980,88 €	2.811,98 €	33.715,67 €	120.036,00 €	167.179,38 €
10	128.190,35 €	7.311,15 €	34.389,98 €	169.891,49 €	12.161,28 €	19.360,50 €	2.868,22 €	34.389,98 €	120.036,00 €	169.891,49 €
11	130.113,21 €	7.457,38 €	35.077,78 €	172.648,37 €	12.404,49 €	19.747,71 €	2.925,59 €	35.077,78 €	120.036,00 €	172.648,37 €
12	132.064,90 €	7.606,53 €	35.779,34 €	175.450,77 €	12.652,88 €	20.142,86 €	2.984,10 €	35.779,34 €	120.036,00 €	175.450,77 €
13	134.045,88 €	7.758,66 €	36.494,93 €	178.299,46 €	12.905,63 €	20.545,42 €	3.043,78 €	36.494,93 €	120.036,00 €	178.299,46 €
14	136.056,57 €	7.913,83 €	37.224,82 €	181.195,22 €	13.163,74 €	20.956,63 €	3.104,66 €	37.224,82 €	120.036,00 €	181.195,22 €
15	138.097,41 €	8.072,41 €	37.969,32 €	184.138,84 €	13.427,02 €	21.375,56 €	3.166,75 €	37.969,32 €	120.036,00 €	184.138,84 €
16	140.168,88 €	8.233,55 €	38.728,71 €	187.131,13 €	13.695,56 €	21.803,07 €	3.230,08 €	38.728,71 €	120.036,00 €	187.131,13 €
17	142.271,41 €	8.398,22 €	39.503,28 €	190.172,91 €	13.969,47 €	22.239,13 €	3.294,69 €	39.503,28 €	120.036,00 €	190.172,91 €
18	144.405,48 €	8.566,18 €	40.293,35 €	193.265,01 €	14.248,86 €	22.683,91 €	3.360,58 €	40.293,35 €	120.036,00 €	193.265,01 €
19	146.571,56 €	8.737,51 €	41.099,21 €	196.408,28 €	14.533,83 €	23.137,59 €	3.427,79 €	41.099,21 €	120.036,00 €	196.408,28 €
20	148.770,13 €	8.912,26 €	41.921,20 €	199.603,59 €	14.824,51 €	23.600,34 €	3.496,35 €	41.921,20 €	120.036,00 €	199.603,59 €
21	151.001,69 €	9.090,50 €	42.759,62 €	202.851,81 €	15.121,00 €	24.072,35 €	3.566,27 €	42.759,62 €	120.036,00 €	202.851,81 €
22	153.266,71 €	9.272,31 €	43.614,81 €	206.153,84 €	15.423,42 €	24.553,79 €	3.637,60 €	43.614,81 €	120.036,00 €	206.153,84 €
23	155.565,71 €	9.457,76 €	44.487,11 €	209.510,58 €	15.731,89 €	25.044,87 €	3.710,35 €	44.487,11 €	120.036,00 €	209.510,58 €
24	157.899,20 €	9.646,91 €	45.376,85 €	212.922,97 €	16.046,53 €	25.545,77 €	3.784,56 €	45.376,85 €	120.036,00 €	212.922,97 €
25	160.267,69 €	9.839,85 €	46.284,39 €	216.391,93 €	16.367,46 €	26.056,68 €	3.860,25 €	46.284,39 €	120.036,00 €	216.391,93 €
26	162.671,70 €	10.036,85 €	47.210,08 €	219.918,43 €	16.694,81 €	26.577,82 €	3.937,45 €	47.210,08 €	120.036,00 €	219.918,43 €
27	165.111,78 €	10.242,38 €	48.154,28 €	223.503,44 €	17.028,70 €	27.109,37 €	4.016,20 €	48.154,28 €	120.036,00 €	223.503,44 €
28	167.588,45 €	10.442,13 €	49.117,37 €	227.147,95 €	17.369,28 €	27.651,56 €	4.096,53 €	49.117,37 €	120.036,00 €	227.147,95 €
29	170.102,28 €	10.650,97 €	50.099,71 €	230.852,97 €	17.716,66 €	28.204,58 €	4.178,46 €	50.099,71 €	120.036,00 €	230.852,97 €
30	172.653,82 €	10.863,99 €	51.101,71 €	234.619,51 €	18.071,00 €	28.768,68 €	4.262,03 €	51.101,71 €	120.036,00 €	234.619,51 €
31	175.243,62 €	11.081,27 €	52.123,74 €	238.448,63 €	18.432,42 €	29.344,06 €	4.347,27 €	52.123,74 €	120.036,00 €	238.448,63 €

Barwertvergleich 33 Jahre:

Jahr	Miete	Neubau	inkl. 75.000,- € Umzugskosten
1	148.812,00 €	223.812,00 €	
2	149.387,52 €	149.387,52 €	
3	151.806,29 €	151.806,29 €	
4	154.264,90 €	154.264,90 €	
5	156.764,02 €	156.764,02 €	
6	159.304,33 €	159.304,33 €	
7	161.886,52 €	161.886,52 €	
8	164.511,30 €	164.511,30 €	
9	167.179,38 €	167.179,38 €	
10	169.891,49 €	169.891,49 €	
11	172.648,37 €	172.648,37 €	
12	175.450,77 €	175.450,77 €	
13	178.299,46 €	178.299,46 €	
14	181.195,22 €	181.195,22 €	
15	184.138,84 €	184.138,84 €	
16	187.131,13 €	187.131,13 €	
17	190.172,91 €	190.172,91 €	
18	193.265,01 €	193.265,01 €	
19	196.408,28 €	196.408,28 €	
20	199.603,59 €	199.603,59 €	
21	202.851,81 €	202.851,81 €	
22	206.153,84 €	206.153,84 €	
23	209.510,58 €	209.510,58 €	
24	212.922,97 €	212.922,97 €	
25	216.391,93 €	216.391,93 €	
26	219.918,43 €	219.918,43 €	
27	223.503,44 €	223.503,44 €	
28	227.147,95 €	227.147,95 €	
29	230.852,97 €	230.852,97 €	
30	234.619,51 €	234.619,51 €	
31	238.448,63 €	238.448,63 €	
32	242.341,39 €	242.341,39 €	
33	246.298,86 €	246.298,86 €	

Barwert: 3.006.382,14 € 3.000.650,66 €
 Differenz: 5.731,48 €

Resschuld: 0,00 €
 Wert Grundstück: 636.974,72 € bleiben bei der Barwertbe-
 gleichwert Gebäude: 845.065,42 € trachtung unberücksichtigt.

Vergl. Miete (2% Infl) - Neubau

Geschätzte Investitionskosten inkl. 19% Ust.:

Grundstück inkl. Erschließung u. Kanalbaubeitrag	338.000,00 €
Gründerwerbskosten	16.900,00 €
Baukosten	1.586.000,00 €
Hausanschlusskosten	30.000,00 €
Aussenanlagen	30.000,00 €
Baunebenkosten	200.000,00 €
Genehmigungsgebühren/Prüfstatik	35.000,00 €
Projektsteuerung/Bauleitung	45.000,00 €
Recht und Steuer	8.000,00 €
Summe	<u>2.288.900,00 €</u>
Bauzeitinsen (Bauzeit 6 Mon., 3,8%)	21.744,55 €
Finanzierungsbedarf Stiftung	<u>2.310.644,55 €</u>
Umzugskosten (Eigenmittel Theaterhaushalt)	75.000,00 €
Gesamtaufwand	<u>2.385.644,55 €</u>