

## **Wirtschaftlichkeit der Varianten für die Stadthalle Hilstrup**

### **1. Fragestellung**

Fraglich ist die weitere Nutzung der Stadthalle Hilstrup. Dazu muss entschieden werden, in welcher Form die Stadthalle zukünftig fortgeführt wird. Im Folgenden werden verschiedene Varianten untersucht.

Zusätzlich stellt sich die Frage, ob durch die Einbeziehung des Standortes Patronatsstraße 20/22 Synergieeffekte entstehen. Denkbar wäre es, beide jetzigen Standorte an einem Standort unterzubringen.

In der hier vorgelegten Untersuchung werden mit der Methode der „Vollständigen Finanzplanung“ unterschiedliche Szenarien der Sanierung und des Neubaus untersucht. Außerdem wird unterschieden in Maßnahmen auf einem städtischen Grundstück (die Betrachtung von Fremdgrundstücken ist nicht erforderlich).

### **2. Methodik**

Die Untersuchung wird anhand der Vollständigen Finanzplanung (VoFi) durchgeführt. In einem vollständigen Finanzplan wird die einem Investitionsobjekt direkt oder indirekt zurechenbare gesamte **Liquidität** periodisch erfasst und summiert. Es ergibt sich zum Ende des Betrachtungszeitraums der Endwert des Vermögens. Es wird also gleichsam die Frage beantwortet, welchen Wert das anfangs eingesetzte Eigenkapital am Ende hat. Dieser sogenannte VoFi-Endwert der Investition wird zum Vergleich mit konkurrierenden Investitionen herangezogen. Die Vorteile des VoFis gegenüber anderen Methoden (Kostenvergleichsmethode, Kapitalwertmethode etc) bestehen in der Transparenz, weil es keine impliziten Annahmen gibt, die nicht sofort ersichtlich sind.

Da die notwendige Liquidität eines öffentlichen Investitionsprojektes sich vom tatsächlichen Aufwand unterscheidet, ist es sinnvoll, auch eine Betrachtung der Auswirkungen auf den Haushalt vorzunehmen. In der Haushaltssystematik sind die Abschreibungen deutlich geringer als die Kredittilgung. Somit ergeben sich Unterschiede bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit, die auf die Liquidität abstellt und somit die Kredittilgungsleistung anstelle der Abschreibung erfasst.

Da die Stadt Münster derzeit ein strukturelles Haushaltsdefizit aufweist, ist es notwendig, Aussagen zur Haushaltsbelastung zu treffen. Damit kann vermieden werden, dass wirtschaftlich richtige Entscheidungen zu einer kurzfristigen Belastung des Haushalts beitragen.

### 3. Szenarien

Folgende Varianten wurden untersucht:

#### **V1 = IST-Zustand, weitere Nutzung im bisherigen Umfang ohne Sanierung**

Die heute vorhandenen Nutzungen des Stadthallengebäudes werden im bisherigen Umfang fortgeführt. Es werden ausschließlich erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

#### **V1.1 = IST-Zustand, weitere Nutzung im bisherigen Umfang mit Sanierung**

Die heute vorhandenen Nutzungen des Stadthallengebäudes werden im bisherigen Umfang fortgeführt. Die Flächen werden ohne Änderung der Nutzungen saniert und modernisiert. Diese Variante zur Bestandssanierung kann erst dann belastbar betrachtet werden, wenn ein künftiges Nutzungskonzept zugrunde liegt. Um dennoch die finanziellen Auswirkungen dieser Sanierungsvariante im Bestand zu betrachten, wurde eine Berechnung mit einer –gegriffenen und baufachlich nicht belegten – Sanierungssumme von 4 Mio. € durchgeführt.

#### **V2 = Neubau einer Bürgerhalle mit einer Saalfläche von 400 qm auf dem städtischem Bestandsgrundstück, („best case szenario“)**

Eine Bürgerhalle mit einer Saalfläche von 400 qm wird auf dem städt. Bestandsgrundstück errichtet. Für die im Stadthallengebäude untergebrachten Klassenräume sowie Mensa wird Ersatz geschaffen. Innerhalb der jeweiligen Bandbreiten der Kosten werden jeweils die niedrigsten Kosten angenommen.

#### **V2.1 = Neubau einer Bürgerhalle mit einer Saalfläche von 400 qm auf dem städtischem Bestandsgrundstück, („worst case szenario“)**

Eine Bürgerhalle mit einer Saalfläche von 400 qm wird dem städt. Bestandsgrundstück errichtet. Für die im Stadthallengebäude untergebrachten Klassenräume sowie Mensa wird Ersatz geschaffen. Innerhalb der jeweiligen Bandbreiten der Kosten werden jeweils die höchsten Kosten angenommen.

#### **V3 = Neubau einer Bürgerhalle mit einer Saalfläche von 400 qm auf einem Fremdgrundstück, (beste Kosten-/Erlössituation, „best case szenario“)**

-entfällt-

#### **V3.1 = Neubau einer Bürgerhalle mit einer Saalfläche von 400 qm auf einem Fremdgrundstück, (schlechteste Kosten-/Erlössituation, „worst case szenario“)**

-entfällt-

#### **V4 = Neubau einer Bürgerhalle mit einer Saalfläche von 700 qm auf dem städtischem Bestandsgrundstück, („best case szenario“)**

Die Stadthalle Hilstrup wird mit einer Saalfläche von 700 qm auf dem städtischen Bestandsgrundstück errichtet. Für die im Stadthallengebäude untergebrachten Klassenräume sowie Mensa wird Ersatz geschaffen. Innerhalb der jeweiligen Bandbreiten der Kosten werden jeweils die niedrigsten Kosten angenommen.

#### **V4.1 = Neubau einer Bürgerhalle mit einer Saalfläche von 700 qm auf dem städtischem Bestandsgrundstück, („worst case szenario“)**

Die Stadthalle Hilstrup wird mit einer Saalfläche von 700 auf dem städt. Bestandsgrundstück errichtet. Für die im Stadthallengebäude untergebrachten Klassenräume sowie Mensa wird Ersatz geschaffen. Innerhalb der jeweiligen Bandbreiten der Kosten werden jeweils die höchsten Kosten angenommen.

**V5 = Neubau einer Bürgerhalle mit einer Saalfläche von 700 qm auf einem Fremdgrundstück, (beste Kosten-/Erlössituation, „best case szenario“)**

-entfällt-

**V5.1 = Neubau einer Bürgerhalle mit einer Saalfläche von 700 qm auf einem Fremdgrundstück, (schlechteste Kosten-/Erlössituation, „worst case szenario“)**

-entfällt-

**V6 = Umbau / Sanierung des Stadthallengebäudes, Nutzung für Hallenbetrieb und als Ersatz für Bürostandort Patronatsstraße, (beste Kostensituation, „best case szenario“)**

Das Stadthallengebäude wird weiterhin für den Hallenbetrieb sowie zusätzlich für die Unterbringung der städt. Büronutzungen der Patronatsstraße (BV Hilstrup, KSD und Jobcenter) umgebaut und saniert.

Innerhalb der jeweiligen Kostenbandbreiten werden jeweils die niedrigsten Kosten angenommen. Die bisherigen Nutzungen Mensa, Restaurant, Klassenräume, Vermietung Büroflächen entfallen. Für die im Stadthallengebäude untergebrachten Klassenräume wird Ersatz geschaffen (diese Kosten sind nicht berücksichtigt).

**V6.1 = Umbau / Sanierung im Bestand, Einbeziehung Nutzung Patronatsstraße, (schlechteste Kostensituation, „worst case szenario“)**

Das Stadthallengebäude wird weiterhin für den Hallenbetrieb sowie zusätzlich zur Unterbringung der städt. Büronutzungen der Patronatsstraße (BV Hilstrup, KSD und Jobcenter) umgebaut und saniert.

Innerhalb der jeweiligen Kostenbandbreiten werden jeweils die höchsten Kosten angenommen. Die bisherigen Nutzungen Mensa, Restaurant, Klassenräume, Vermietung Büroflächen entfallen. Für die im Stadthallengebäude untergebrachten Klassenräume wird Ersatz geschaffen (diese Kosten sind nicht berücksichtigt).

**V7 / 7.1 = keine weitere Nutzung der Stadthalle, Rückbau, mögliche Nutzung Kant-Forum**

Es wird davon ausgegangen, dass keine Nutzung der Stadthalle mehr möglich ist. Die bestehende Halle wird zurückgebaut, das Grundstück wird für künftige öffentliche Nutzungen vorgehalten (Stichwort: wachsende Stadt). Ein Neubau erfolgt nicht. Die Patronatsstraße wird wie bisher weiterbetrieben. Es besteht die Möglichkeit die Saalfläche von 320 qm im "Kant-Forum" zu nutzen. Da das Kant-Forum sich bereits im Bestand der Stadt Münster befindet und in sämtlichen Varianten die Betriebskosten nicht berücksichtigt werden, entstehen keine zusätzlichen Kosten. Für die im Stadthallengebäude untergebrachten Klassenräume sowie Mensa wird Ersatz geschaffen.

### **Hinweis:**

Um die Vergleichbarkeit mit den Umbau- und Sanierungsvarianten des heutigen Stadthallengebäudes zu ermöglichen, werden in den Varianten V1, V2, V4 und V7 die Kosten für die Nutzung des Standortes Patronatsstraße 20/22 einbezogen. Lediglich bei den Szenarien V6 und V6.1 fallen die Kosten weg, da die Aufgabe des Standortes an der Patronatsstraße 20/22 vorgesehen ist.

Beim Neubau einer Bürgerhalle mit einer Saalfläche von 400 qm bzw. 700 qm auf dem derzeitigen Stadthallengrundstück steht dem Grunde nach eine nicht benötigte Restfläche zur Verfügung. Eine Wohnbebauung scheidet aus immissionsrechtlichen Gründen ebenso wie eine gewerbliche Nutzung aufgrund fehlender Marktgängigkeit aus. Aus den vg. Gründen wird diese Variante nicht weiter verfolgt.

Vielmehr wird das Grundstück der heutigen Stadthalle ausschließlich für öffentliche Nutzungen vorgehalten und der Baukörper so auf dem zur Verfügung stehenden städtischen

Grundstück positioniert, dass künftige öffentliche Bedarfe – mit denen in einer wachsenden Stadt zu rechnen ist – auf den verbleibenden Grundstücksflächen zusätzlich untergebracht werden könnten.

## 4. Annahmen

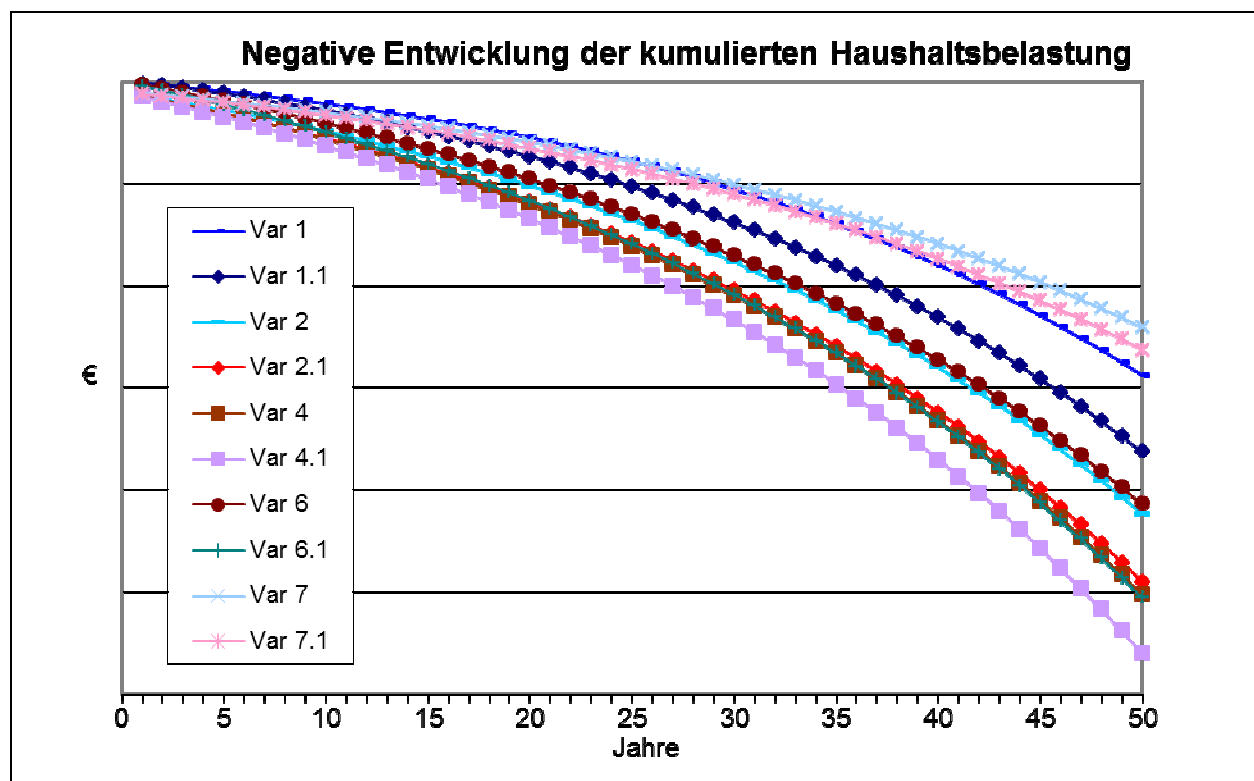
Folgende allgemeine Annahmen wurden für die Berechnung unterstellt:

Restbuchwert Stadthalle	1.175.294 €
Restbuchwert Grundstück	562.800 €
Verwaltungskostenpauschale pro qm	7,46 €
Ersatzbeschaffung Mensa, Klassenräume	2.490.000 € - 3.140.000 €
Rückbaukosten	750.000 € - 850.000 €
Rückzahlung Zuschuss Mensa	90.000 €

Weiterhin wurden für alle Szenarien eine Fremd- und Eigenkapitalverzinsung von jeweils 3,00% unterstellt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird auf 80 Jahre festgelegt. Die Restnutzungsdauer des aktuellen Gebäudes der Stadthalle Hilstrup beträgt 43 Jahre. Zusätzlich ist unterstellt, dass Kredite innerhalb von 30 Jahren getilgt werden und die Zins- und Tilgungsleistungen nicht durch neue Kredite refinanziert werden. Die Berechnung umfasst einen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren.

## 5. Ergebnisse

In der folgenden Grafik ist die Entwicklung der kumulierten Wirkung auf den Haushalt unter der Betrachtung von 50 Jahren dargestellt.



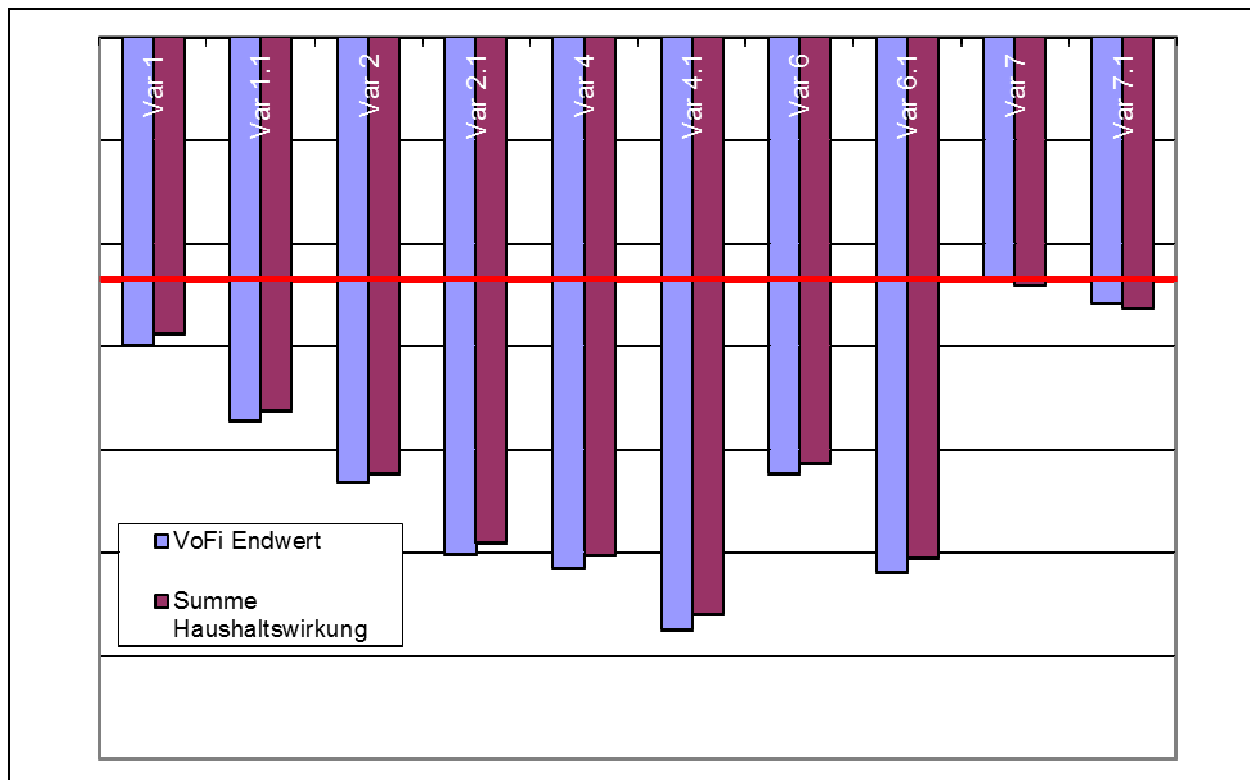
Es ist deutlich zu erkennen, dass eine Entlastung des Haushalts bei keinem der Szenarien möglich ist. Die geringste Haushaltsbelastung liegt bei der Variante 7, also dem Rückbau der Stadthalle und der Nutzung des Kant-Forums, vor. Dies belegen auch die folgenden Darstellungen.

Es ergibt sich folgende Rangfolge der Wirtschaftlichkeit:

<b>Rangfolge</b>		<b>Prozentuale Abweichung zu Rang 1 VoFi Endwert</b>
<b>1</b>	<b>Var 7 - Rückbau, best case</b>	
<b>2</b>	<b>Var 7.1 - Rückbau, worst case</b>	10%
<b>3</b>	<b>Var 1 - IST-Zustand ohne Sanierung</b>	27%
<b>4</b>	<b>Var 1.1 - IST-Zustand mit Sanierung</b>	58%
<b>5</b>	<b>Var 6 - Umbau/Sanierung, best case</b>	80%
<b>6</b>	<b>Var 2 - Neubau 400 qm, best case</b>	84%
<b>7</b>	<b>Var 2.1 - Neubau 400 qm, worst case</b>	113%
<b>8</b>	<b>Var 4 - Neubau 700 qm, best case</b>	119%
<b>9</b>	<b>Var 6.1 - Umbau/Sanierung, worst case</b>	121%
<b>10</b>	<b>Var 4.1 - Neubau 700 qm, worst case</b>	144%

Zusätzlich ist die prozentuale Abweichung der Varianten im Vergleich zu der Variante 7, die den ersten Rang belegt, dargestellt. Die Endwerte der Varianten liegen zum Teil über 100 % über den denen der Variante 7.

In der folgenden Abbildung ist das Gesamtergebnis jeweils für den VoFi als auch für den Haushalt dargestellt.



Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter „Renditegesichtspunkten“ der Rückbau der Stadthalle und die mögliche Nutzung des Kant-Forums umzusetzen ist. Besonders negativ fällt die Variante 4.1 auf, denn sowohl der VoFi Endwert als auch die gesamte Haushaltsbelastung erreichen hier ihr Maximum.

Die rote Linie zeigt, welche Mehrkosten die übrigen Varianten im Vergleich zu der Variante 7 über 50 Jahre verursachen.

#### Fazit:

Anhand der oben aufgeführten Informationen ist ersichtlich, dass die Variante 7 die wirtschaftlichste ist. Nach der Variante 7 ist die Variante 7.1 am wirtschaftlichsten. Anhand dieser Varianten wird verdeutlicht, dass auch die Schließung der Stadthalle betrachtet werden sollte, da die beiden Varianten mit großem Abstand die wirtschaftlichsten sind. Zusätzlich wäre eine Nutzung des bereits vorhandenen Kant-Forums möglich.

Kommt ein vollständiger Rückbau nicht in Betracht, ist die Variante 1 die wirtschaftlichste. Vor dem Hintergrund der Risiken, die durch die Beibehaltung des Ist-Zustandes entstehen, ohne dass die Stadthalle auf den aktuellen Standard gebracht wird, kann diese Variante nur kurzfristig, bis zu einer Entscheidung über die Zukunft des Gebäudes der Stadthalle, greifen.

An nächster Stelle folgt die Variante 1.1, wobei allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass diese Variante zur Bestandssanierung erst dann belastbar betrachtet werden kann, wenn ein künftiges Nutzungskonzept zugrunde liegt. Um dennoch die finanziellen Auswirkungen dieser Sanierungsvariante im Bestand zu betrachten, wurde eine Berechnung mit einer – gegriffenen und baufachlich nicht belegten – Sanierungssumme von 4 Mio. € durchgeführt.

Die Varianten 2, 4 und 6 kommen für eine Umsetzung nicht in Betracht, da durch diese Maßnahmen erheblich höhere Kosten entstehen.

Ein Synergieeffekt bei der Einbeziehung der Patronatsstraße 20/22 (Varianten 6 und 6.1) ist nur im Vergleich mit den Varianten 4 und 4.1 erkennbar. Allerdings ist auch nur hier ein Vergleich möglich, da die Saalfläche identisch ist.

gez.

Flieger