

Vorlage Nr. 19/418-S
für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
zugleich als Sondervermögensausschusses des Sondervermögens Gewerbeflächen
(Stadt)
am 25.10.2017

Bericht der Verwaltung zur Entwicklung des Rennbahnquartiers Bremen

A. Problem

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungszuwachses in der Stadt Bremen und dem hierauf reagierenden „Sofortprogramm Wohnungsbau“ des Senats, hat die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft in ihrer Sitzung am 24.11.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gelände der ca. 35 ha großen Rennbahn beschlossen. Auf diesem Gelände sind ca. 30 ha als eigentliche Entwicklungsfläche Rennbahn anzusehen, da die bestehende Parkanlage am Rand der Rennbahn erhalten bleiben soll.

Der Aufstellungsbeschluss sieht vor, für das Plangebiet ein urbanes Stadtquartier mit im Wesentlichen Wohnbauflächen sowie in einem Anteil auch gemischten Bauflächen zu entwickeln. Um die vorgesehene Bebauung des Areals zeitnah realisieren zu können, ist der Pachtvertrag mit dem Rennverein zum Ende des Jahres 2017 gekündigt worden.

In der Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss des Sondervermögens Gewerbeflächen (Stadt) am 31.05.2017 ist dargestellt worden, dass auch mit der GolfRange GmbH, die im Inneren der Rennbahn eine Golfanlage betreibt, Verhandlungen mit dem Ziel geführt werden, auch diese Flächen zeitnah der Projektentwicklung zuzuführen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals ist insbesondere dann möglich, wenn auch diese Fläche in die städtebaulichen Planung einbezogen wird.

Das zwischenzeitlich erzielte Verhandlungsergebnis wird nachfolgend aufgezeigt, in den Kontext einer überschlägigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gestellt und der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen als Bericht der Verwaltung zur Kenntnis vorgelegt.

In der Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 31.05.2017 ist darum gebeten worden, den Planungsprozess so zu gestalten, dass der städtebauliche Rahmenplan Ende 2018 vorliegt. Für die Durchführung der „ersten Planungsphase“ (Machbarkeitsstudie etc.) sind die Arbeiten zwischenzeitlich aufgenommen worden. Nach Vorliegen der Rahmenplanung schließt sich die Erstellung des Bebauungsplanes an. Vor dem Jahr 2020 ist daher nicht mit einer Erschließung und Vermarktung des Geländes zu rechnen.

Um die Fläche der Rennbahn in der Planungsphase angemessen nutzen zu können, ist für den Zeitraum ab dem 1.1.2018 bis zum Beginn der Bauarbeiten auf dem Gelände eine Zwischennutzung zu etablieren. Der aktuelle Stand der Überlegungen hierzu wird im Folgenden unter B. dargestellt.

B. Lösung

1. Aufhebung des Pachtvertrags mit der GolfRange GmbH / Erwerb der Nutzungsrechte durch die WFB

Die GolfRange GmbH verfügt über einen langfristigen Pachtvertrag (bis 2034) mit der Stadt Bremen.

In den Verhandlungen mit der GolfRange GmbH ist es gelungen, dass diese ihr Pachtverhältnis aufgibt und ihre bestehenden Nutzungsrechte zum 31.12.2017 bzw. spätestens zum Ende des Optionszeitraumes einer Zwischennutzung (vgl. Punkt 2) auf der Grundlage einer Entschädigungszahlung und der entstehenden Kosten für die kurzfristige Auflösung des Geschäftsbetriebes im Wege der Vertragübernahme an die WFB abgibt.

Der Aufsichtsrat der WFB hat die hierfür erforderliche Beschlussfassung zwischenzeitlich getätigt.

Bei der Beurteilung der Festlegung der Höhe einer angemessenen Entschädigungssumme für die Aufgabe dieses Pachtvertrages waren im Wesentlichen folgende Parameter zu berücksichtigen:

- die voraussichtlich entgangenen Gewinne bei einem Weiterbetrieb der GolfRange GmbH für die Restlaufzeit des Pachtvertrages,
- Abzinsung/Risikoabschläge bei einer Einmalzahlung bezogen auf die Restlaufzeit des Vertrages sowie
- die Kosten für die kurzfristige Auflösung des Geschäftsbetriebes der GolfRange GmbH (Auflösung Beschäftigungsverhältnisse, Rückerstattung Mitgliedsbeiträge, Rückerstattung Gutscheine und Kartenguthaben, Auflösung diverser Leasingverträge etc.).

Als Grundlage für die Festlegung der Entschädigungssumme wurde durch die GolfRange GmbH zunächst eine eigene Berechnung vorgenommen. Diese Berechnungsgrundlagen wurden durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Ernst & Young GmbH - EY), beauftragt durch die WFB, geprüft.

Um zu einem angemessenen Kaufpreis bzw. in diesem Fall zu einer angemessenen Entschädigungssumme für die vorzeitige Aufhebung des Pachtvertrags zu kommen, ist der Ausgangspunkt das zu erwartende Ergebnis für die GolfRange GmbH (EBITDA) für die Restlaufzeit des Vertrags. Dieses Ergebnis hat die GolfRange GmbH ab 2018 mit ca. 260 T€ p.a. angegeben. Es wurde von EY aus dem vorläufigen Jahresabschluss überprüft und bestätigt. Über die Vertragslaufzeit des Pachtvertrags ergibt sich auf der Grundlage dieser Berechnung ein kumuliertes Ergebnis von 4,42 Mio. €.

In den Verhandlungen zwischen WFB und GolfRange konnte als endgültig zu zahlende Entschädigungssumme dann letztendlich ein reduzierter Betrag in Höhe von 3,5 Mio € (netto) erzielt werden.

Hinzu kommen die Kosten für die Auflösung des Geschäftsbetriebes. Diese hat die GolfRange GmbH mit 0,433 Mio. € berechnet. In der Überprüfung durch EY konnten diese Kosten nachvollzogen werden. EY hat bei einigen Positionen jedoch Möglichkeiten zu Abschlägen auf dem Verhandlungsweg aufgezeigt. Im Zuge der Verhandlungen konnte für die Auflösung des Geschäftsbetriebes eine Entschädigungssumme in Höhe von 0,39 Mio. € (netto) fixiert werden.

Die Gesamtkosten für die Aufhebung des Pachtvertrags mit der GolfRange GmbH zum 31.12.2017 belaufen sich somit auf 4,63 Mio. € (brutto) (nach möglichem Vorsteuerabzug durch die WFB auf 3,89 Mio. € (netto)).

2. Stand der vereinbarten und geplanten Zwischennutzungen auf dem Gelände der Rennbahn

Für das Gelände der Rennbahn konnte ein Zwischennutzungsvertrag mit einem bereits aktuell auf dem Gelände der Rennbahn tätigen Rennstall abgeschlossen werden. Dieser beabsichtigt, auf dem Gelände weiterhin seine Pferde zu trainieren.

Das Nutzungsverhältnis beginnt am 01.01.2018 und endet zum 31.12.2018. Drei Monate vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses kann der Zwischennutzer über eine Verlängerung der Laufzeit des Zwischennutzungsvertrages verhandeln. Sollte die Fläche aus im wichtigen Interesse der Stadtgemeinde Bremen liegenden Gründen frühzeitig benötigt werden, besteht ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von 3 Monaten.

Für das Gelände der GolfRange GmbH wird ebenfalls eine Zwischennutzung angestrebt.

Im Rahmen der Verhandlungen mit der GolfRange GmbH wurde vereinbart, dass diese unmittelbar nach Kenntnisnahme bzw. Beschluss durch die zuständigen Gremien auf die Nutzer der Golfanlage zugeht, um zu eruieren, ob ein wirtschaftlicher Betrieb der Anlage durch eine befristete Mitgliederbindung möglich ist. Ist dies der Fall, wird mit der GolfRange GmbH durch die WFB ein Zwischennutzungsvertrag bis Ende 2019 geschlossen. Sollte das Projekt zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden, wäre eine Verlängerung der Zwischennutzung möglich. Falls der Zwischennutzungsvertrag mit der GolfRange GmbH nicht zustande kommt, wird die Liegenschaft durch die WFB betreut und es wären alternative Zwischennutzungen zu prüfen.

C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen

Für die vorzeitige Aufhebung des mit der GolfRange bestehenden Pachtverhältnisses zum 31.12.2017 ist eine Entschädigungszahlung in Höhe von 3,89 Mio. € (netto) erforderlich. Entschädigungszahlungen sind steuerrechtlich nicht als Schadensersatz, sondern als Leistungsentgelt zu bewerten. Damit ist die Entschädigungszahlung umsatzsteuerpflichtig. Hierdurch ergibt sich zunächst eine Bruttozahlung in Höhe von 4,63 Mio. €, die durch die WFB als Vorsteuer gegenüber dem Finanzamt geltend gemacht werden kann. Hierdurch wird letztlich der Nettobetrag in Höhe von 3,89 Mio. € finanzwirksam.

Finanzierung durch die WFB:

Die bereits bisher mit der Projektleitung des Entwicklungsprozesses betraute WFB wird ihre vorhandene Liquidität zur Finanzierung des Projektes nutzen. Die WFB erwirbt von der GolfRange GmbH das Nutzungsrecht an der Golfanlage zum Preis von 3,89 Mio. € (netto). Sie ist bereit, dieses Nutzungsrecht an das Sondervermögen Gewerbe auf Anforderung zum Kaufpreis abzutreten, sobald Baurecht besteht und die Erschließungsmaßnahmen beginnen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind mit der Entschädigungszahlung an die GolfRange GmbH nicht verbunden.

Wirtschaftlichkeitsprüfung

In der Vorlage 19/354-S die in der Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 31.05.2017 vorgelegt wurde, wurde angekündigt, dass im Rahmen des weiteren Planungsprozesses ein konkreter Business Case für das Gesamtprojekt erarbeitet wird.

Auf Grundlage der Projektannahmen wird erwartet, dass die mit dem Projekt

verbundenen Aufwendungen mittelfristig vollständig durch die zu erwartenden Grundstückserträge gedeckt werden. Mit der Aufgabe des Rennbetriebs und des Golfplatzes im Zentrum der Rennbahn entsteht auf dem Rennbahngelände das nach der Überseestadt größte innerstädtische Entwicklungsareal in Bremen.

Konkrete finanzielle Wirkungen der Gesamtentwicklung des Stadtquartiers Rennbahn lassen sich erst auf der Grundlage des zu erarbeitenden städtebaulichen Konzeptes und der hierbei zu definierenden, projektrelevanten Parameter (Nutzungsmix, Gebäudetypologien, Erschließungsflächen, Planungs- und Infrastrukturkosten etc.) ableiten und einschätzen. Gleichwohl wird zu diesem frühen Planungszeitpunkt eine überschlägige Einschätzung auf der Grundlage von ersten Projektannahmen getätigt, um den Ankauf der Nutzungsrechte von der GolfRange GmbH durch die WFB zu plausibilisieren. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung wird nach Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für das Stadtquartier Rennbahn konkretisiert.

Zum aktuellen Stand der Planungen ist lediglich eine sehr überschlägige Betrachtung auf der Grundlage von Erfahrungswerten anderer Projekte möglich. In diese Projektkalkulation sind u.a. Erfahrungswerte aus dem Projekt Gartenstadt Werdersee eingeflossen, die auf das Rennbahnprojekt übertragen wurden. Folgende wesentlichen Projektannahmen wurden dabei für eine erste Annäherung getroffen (vgl. Anlage 1):

- Der Nettobaulandanteil beträgt 65% der Entwicklungsfläche: 195.000 m²
- Erschließungsfläche inkl. Grünflächen etc.: 105.000 m²
- Erschließungskosten bezogen auf die Erschließungsfläche: 200 €/m²
- Steuerungs-, Planungs- und Verwaltungskosten: 15% der Erschließungskosten
- Bereits eingeworbene Planungskosten: 495 Tsd. €
- Entschädigungskosten Rennbahn: 3.890 Tsd. € Netto
- Preis Nettobauland (Mischkalkulation Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf): 200 €/m²

Um auf „der sicheren Seite“ zu sein, wurde der Erschließungsflächenanteil für die Kalkulation vergleichsweise großzügig bemessen. Die konkrete Erschließungsfläche ergibt sich städtebaulich begründet aus der weiteren Planung.

Aus der als Anlage 1 beigefügten überschläglichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird deutlich, dass das Projekt auch unter Berücksichtigung der Kosten für die Aufhebung des Pachtvertrages mit der Golf Range GmbH voraussichtlich zu einem deutlich positiven Ergebnis führen wird (ca. + 10 Mio. €). Die Anlaufkosten für die Entschädigungszahlung, für Planung, Projektsteuerung und Erschließung führen in der Liquiditätsbetrachtung in den ersten Jahren zu einem negativen Ergebnis, das in den Folgejahren durch die Veräußerung der Baugrundstücke überkompensiert wird. Die Übersicht zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist als Anlage 2 beigefügt.

Ferner soll auf der Grundlage des noch zu erstellenden städtebaulichen Rahmenplans eine stadtwirtschaftliche Bewertung der Entwicklung des Stadtquartiers Rennbahn erfolgen. Hierbei sind insbesondere die für die Stadt Bremen zu erwartenden positiven Einwohnereffekte zu berücksichtigen, die unter fiskalischen Gesichtspunkten für die bremischen Haushalte von erheblicher Bedeutung sind.

Gender-Prüfung

Die Übernahme der Nutzungsrechte von der GolfRange GmbH durch die WFB hat keine genderspezifische Aspekte. Im Rahmen der Entwicklung der Rennbahn und hier insbesondere im Zuge des anstehenden Planungsprozesses sollen Gender-Aspekte konkret einbezogen und berücksichtigt werden. Hierfür soll auch ausdrücklich der vorgesehene Beteiligungsprozess dienen.

D. Negative Mittelstandsbetroffenheit

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine qualifizierte (negative) Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

E. Beschlussvorschlag

Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt – zugleich in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss des Sondervermögens Gewerbe (Stadt) - die geplante Übernahme der Nutzungsrechte von der GolfRange GmbH durch die WFB und das in der Vorlage dargestellte Konzept zur Zwischennutzung des Areals durch die GolfRange GmbH zur Kenntnis.

Grunddaten zum Entwicklungsentwurf

Grunddaten

WFB

Rennbahn

Erschließung incl. Kanal und Planung & Grünflächen incl. Planung (Nettoerschließungsfläche - Preis/m²)

200,00 €

Kosten- und Größenermittlung

Konzeptionskosten

städtebaul. Entwurf

Rennbahn

Städtebaul. Konzepterstellung

495.000 €

Grunddaten Entwicklungsgebiet	Gesamtfläche	Bauland Netto	Erschließungsfläche Netto	Verkaufswert Nettobaulandfläche Durchschnittlicher Bodenwert / m ² Einschätzung GeoInfo
Rennbahn	300.000	195.000	105.000	200 €

Grundvarianten

Flächen

Rennbahn

Auflösung Pachtvertrag GolfRange GmbH

3.890.000 €

Einnahmen aus Verkauf mit Erschließung

39.000.000 €

Grundvarianten

Erschließungskosten

Rennbahn

m²

Rennbahn

€

Infrastruktur & Grünanlage*

105.000

21.000.000,00 €

21.000.000 €

zuzgl. Geschäftsbesorgung WFB (Planung etc.) 15%

3.150.000 €

24.150.000 €

*Hier sind neben den Kosten für die Erschließungsanlagen auch die Beträge für die öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen außerhalb des Gebietes sowie sonstige Planungs- und Nebenkosten berücksichtigt.

Erläuterungen

Erschließung:

Die Erschließungskosten basieren auf Annahmen einer einfachen Erschließung, asphaltierte Straße, Gehwege in Betonpflaster, einfache Straßenbeleuchtung.

Nicht enthalten sind: - Entsorgung kontaminierter Böden

- Das Konzept berücksichtigt keine technischen Bauwerke zur Abfangung von Höhengsprüngen und Abscheidevorrichtungen.

- Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

- Baugrundrisiko

- Keine Anpassungsmaßnahmen an der bestehenden Infrastruktur (Straßen, Ver- und Entsorgung, Stromverteilung, etc.).

- Einfache Erreichbarkeit der Baustelle

Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Entwicklungsentwurf

Aufwendungen Verteilung auf Geschäftsjahre	Gesamt	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Rennbahn							
Konzept	495.000,00 €	495.000,00 €					
Erschließung incl. Dienstleistung WFB	24.150.000,00 €		1.207.500,00 €	1.207.500,00 €	7.245.000,00 €	7.245.000,00 €	7.245.000,00 €
Auflösung Pachtvertrag GolfRange GmbH	3.890.000,00 €	3.890.000,00 €					
Aufwendungen	28.535.000,00 €	4.385.000,00 €	1.207.500,00 €	1.207.500,00 €	7.245.000,00 €	7.245.000,00 €	7.245.000,00 €
Einnahmen							
Grundstückserlöse Rennbahn	39.000.000,00 €				3.900.000,00 €	17.550.000,00 €	17.550.000,00 €
Einnahmen	39.000.000,00 €	0,00 €		0,00 €	3.900.000,00 €	17.550.000,00 €	17.550.000,00 €
Differenz Aufwendungen/Einnahmen	10.465.000,00 €	-4.385.000,00 €	-1.207.500,00 €	-1.207.500,00 €	-3.345.000,00 €	10.305.000,00 €	10.305.000,00 €

Datum: 12.09.17

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Entwicklung des Stadtquartiers Rennbahn
Vorzeitige Aufhebung des Pachtvertrags zwischen dem Teilsondervermögen Veranstaltungsflächen
und der Golfrange GmbH

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit **betriebswirtschaftlichen**
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts-/Kostenvergleichsrechnung Barwertberechnung Kosten-Nutzen-Analyse
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichem Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse Risikoanalyse für ÖPP/PPP Sensitivitätsanalyse Sonstige

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1		
2		
3		

Ergebnis

Weitergehende Erläuterungen

Zu diesem frühen Planungszeitpunkt sind lediglich sehr überschlägige Einschätzungen auf der Grundlage von Projektannahmen möglich, um die aufgezeigte Entschädigungszahlung an die Golfrange GmbH zu begründen. Diese Einschätzung soll nach Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für das Stadtquartier Rennbahn konkretisiert werden. Auf Grundlage der Projektannahmen wird erwartet, dass das Projekt auch unter Berücksichtigung der Kosten für die Aufhebung des Pachtvertrages mit der Golf Range GmbH voraussichtlich zu einem deutlich positiven Ergebnis führen wird (ca. + 10 Mio. €).

Ferner soll auf der Grundlage des noch zu erstellenden städtebaulichen Rahmenplans eine stadtwirtschaftliche Bewertung der Entwicklung des Stadtquartiers Rennbahn erfolgen. Hierbei sind insbesondere die für die Stadt Bremen zu erwartenden positiven Einwohnereffekte zu berücksichtigen, die unter fiskalischen Gesichtspunkten für die bremischen Haushalte von erheblicher Bedeutung sind.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1.	2.	
----	----	--

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Kennzahl
1		
2		
n		

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung