

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0526/05	Datum 14.11.2005
Dezernat: IV	Amt 40	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	22.11.2005	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Bildung, Schule und Sport	06.12.2005	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	07.12.2005	öffentlich	Beratung
Stadtrat	15.12.2005	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligte Ämter Amt 23,Amt 30,FB 02,FB 03,Team 3	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Abschluss eines Pachtvertrages für die Bördelandhalle

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Oberbürgermeister wird unter dem Vorbehalt der Beschlusspunkte 2 und 3 beauftragt, den in der Anlage beigefügten Pachtvertrag zwischen der Projektgesellschaft Bördelandhalle mbH & Co. KG, vertreten durch die Projektgesellschaft Bördelandhalle GmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführer Bernd-Uwe Hildebrandt und Marc Hellmich, zur Verpachtung der Bördelandhalle zum Zwecke des Betriebes einer multifunktionalen Sport- und Veranstaltungshalle ab 01.01.2006 für die Dauer von 25 Jahren abzuschließen.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Vorfeld der Vertragsunterzeichnung gemäß Beschlusspunkt 1 den Geschäftsbesorgungsvertrag und den Mehrzweckhallenmietvertrag mit der Messe- und Veranstaltungsgesellschaft Magdeburg GmbH zum 01.01.2006 – unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Geschäftsbesorgers/Mieters zur Verkürzung der Kündigungsfristen – zu kündigen.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Vorfeld der Vertragsunterzeichnung gemäß Beschlusspunkt 1, die Zustimmung der Fördermittelgeber zum Vertrag einzuholen, um Fördermittelrückzahlungen auszuschließen.
4. Der Oberbürgermeister wird den Pachtvertrag dem Landesverwaltungsamt zur Kenntnis geben.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	x	NEIN	
	x	2006				

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgelasten		Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Jahr der Kassenwirk- samkeit	
	ab Jahr	2006						
	keine						2006 ff.	
					ab 2006			
Euro	Euro	943.333 netto	Euro		Euro	150.000 netto		

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:		Bedarf:	x	veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:			
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs-				davon Vermögens-				Jahr		Euro brutto			
haushalt im Jahr 2006				haushalt im Jahr				2007-2030		A		p.a. 1.094.266 EUR p.a. 12.800 EUR	
mit A (brutto): 1.094.266 Euro A (brutto): 12.800 Euro				mit				2006-2030		E		p.a. 92.800 EUR p.a. 150.933 EUR p.a. 70.000 EUR	
mit E: (brutto) 92.800 Euro 150.933 Euro 70.000 Euro												Minderausgaben im FB 03 durch Wegfall der Hoch- bauunterhaltung durchschnittlich 239.000 EUR p.a.; ev. Verlustaus- gleich (Betriebs- kostenzuschuss) an MVGm durch- schnittlich 166.000 EUR p.a.	
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen									
1.88210.140000 Pachteinnahmen													
1.88210.159000 Mehrwertsteuer													
1.90000.003000.7 Gewerbesteuer													
1.88210.640000 Umsatzsteuer													
1.88210.675100 Geschäftsbesorg.													
1.84910.715000.4 BK-Zuschuss MVGm													
Prioritäten-Nr.:													

federführendes Amt 40	Sachbearbeiter Frau Richter	Unterschrift AL Herr Krüger
--------------------------	--------------------------------	--------------------------------

verantwortlicher Beigeordneter IV	Unterschrift Dr. Koch	
--------------------------------------	-----------------------	--

Begründung:

1. Abschluss eines Pachtvertrages mit der Projektgesellschaft Bördelandhalle

1.1 Ausgangssituation

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.07.2005 mit deutlicher Mehrheit den Grundsatzbeschluss zur Verpachtung der Bördelandhalle (Beschl.-Nr. 531-16(IV)05) gefasst.

Durch einen privaten Betreiber soll das Nutzungsprofil der Bördelandhalle verbessert werden, um damit den sich ständig weiterentwickelnden quantitativen und qualitativen Anforderungen an große Veranstaltungshallen besser gerecht zu werden.

Dabei wurde der Oberbürgermeister beauftragt, in konkrete Verhandlungen zu treten unter den Prämissen, dass

- der Landeshauptstadt Magdeburg und deren Eigengesellschaften keine betriebsbedingten zusätzlichen Belastungen entstehen;
- das Nutzungskonzept der Bördelandhalle entsprechend dem von Bund und Land in den Zuwendungsbescheiden festgelegten Verhältnis von 70 % sportlicher und 30 % sonstiger Nutzung nicht verändert werden darf, um Rückzahlungen von Fördermitteln zu vermeiden;
- die Bördelandhalle zu mindestens 95 % zu umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen zu nutzen ist, um Steuerrückzahlungen zu vermeiden;
- seitens des potentiellen Pächters der Architekt der Bördelandhalle vor wesentlichen Änderungen gemäß Urheberrecht laut Architektenvertrag angehört wird;
- im Vertrag die Übernahme des Personals analog § 613a BGB zu verhandeln ist, um soziale Härten für die Mitarbeiter weitgehend zu vermeiden.

1.2 Verhandlungsergebnisse

Im Ergebnis der geführten Verhandlungen zwischen der Verwaltung und der Projektgesellschaft Bördelandhalle mbH & Co. KG wird der in der **Anlage 1** beigefügte Pachtvertrag dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Danach wird nach Beschluss des Stadtrates die Landeshauptstadt Magdeburg mit der Projektgesellschaft Bördelandhalle mbH & Co. KG, vertreten durch die Projektgesellschaft Bördelandhalle GmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführer Bernd-Uwe Hildebrandt und Marc Hellmich (zukünftig Projektgesellschaft Bördelandhalle genannt), einen Pachtvertrag zur Verpachtung der Bördelandhalle zum Zwecke des Betriebes einer multifunktionalen Sport- und Veranstaltungshalle ab 01.01.2006 für die Dauer von 25 Jahren abschließen.

Die Absicht der Projektgesellschaft Bördelandhalle, gegebenenfalls die Bördelandhalle auf eigene Kosten nach eigenen Vorstellungen entsprechend der in **Anlage 1.3** beigelegten vorläufigen Bauplanung mit einem Investitionsvolumen von ca. 15 Mio. EUR umzubauen sowie die Zustimmung der Stadt als Eigentümer hierfür, ist im § 5 des Pachtvertrages geregelt.

Vor Beginn eventueller Umbaumaßnahmen ist zur Absicherung der Landeshauptstadt Magdeburg die Finanzierungszusage der kreditierenden Banken vorzulegen (gemäß § 5 des Pachtvertrages).

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat laut Vertrag mit dem Ingenieur-Büro Krawinkel (Architektenvertrag, dazugehörige AVB, dort § 6.1, Satz 1 zum Thema Urheberrecht) ein „Änderungsrecht“ bezüglich des Werkes Bördelandhalle.

Laut Satz 2 des § 6.1 AVB „wird“ die Stadt allerdings das Ingenieur-Büro Krawinkel „vor wesentlichen Änderungen eines nach dem Urheberrecht geschützten Werkes – soweit zumutbar – anhören“.

Für den Fall einer umfassenden Modernisierung der Bördelandhalle ist entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 11.07.2005 im § 5 des Pachtvertrages geregelt, dass der Pächter im Vorfeld den Architekten bezüglich des Urheberrechts anhört. Insofern wurde die Anhörungspflicht auf den Pächter vertraglich übertragen.

Bei einer eventuellen Umbauphase sichert der Pächter durch zur Verfügungstellung von Ausgleichsflächen die sportliche Nutzung im Sinne der Förderbescheide ab (gemäß § 3 Ziff. 2 des Pachtvertrages).

Die Projektgesellschaft Bördelandhalle wird als Pächter auftreten und eine eventuell beabsichtigte Modernisierung, ggf. die Refinanzierung sowie die Vermarktung der 70 % sportlichen Nutzung einschließlich der Vermarktung der Rechte selbst wahrnehmen.

Im § 4 des Pachtvertrages ist entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 11.07.2005 geregelt, dass der Pächter sich verpflichtet, „... die Bördelandhalle zu mindestens 95 v. H. zu umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen zu nutzen, um Vorsteuerrückzahlungen des Verpächters zu vermeiden.“ Weiter wird geregelt, dass „... der Pächter haftet für etwaige Rückzahlungs- oder auch Schadenersatzansprüche ..., die sich aus dem Nichterreichen der umsatzsteuerlichen Grenze von mindestens 95 v. H ergeben.“

Um soziale Härten für die Mitarbeiter weitgehend auszuschließen, wurde entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 11.07.2005 im § 12 des Pachtvertrages die Übernahme des Personals, hier insbesondere des technischen und Hallenpersonals, analog § 613a BGB geregelt.

Die vom Stadtrat geforderte Durchsetzung des Nutzungskonzeptes der Bördelandhalle entsprechend dem von Bund und Land in den Zuwendungsbescheiden festgelegten Nutzungsverhältnis von 70 % sportlicher und 30 % sonstiger Nutzung ist im Pachtvertrag im § 3 festgeschrieben, damit Rückzahlungen von Fördermitteln vermieden werden.

Gemäß § 10 des Pachtvertrages ist der Pächter berechtigt, das Betreiben der Halle an einen Dritten zu übertragen. Dies ist auch so vorgesehen, wobei der Betreiber für die Betreuung der Bördelandhalle (insbesondere auch die Bewirtschaftungskosten) sowie die Vermarktung der 30 % kommerziellen Nutzung verantwortlich sein wird. Soweit der Pächter die Betreuung an einen Dritten überträgt, beabsichtigt er diese Leistung auszuschreiben. Dabei werden auch Vorgespräche mit der Messe- und Veranstaltungsgesellschaft Magdeburg GmbH geführt.

In der in der **Anlage 2** beigefügten Grafik wird das Projekt in einer zusammengefassten Übersicht dargestellt.

Entsprechend des Businessplanes der Projektgesellschaft Bördelandhalle (**siehe Anlage 3**) wird diese für den Fall des Umbaus im 1. Jahr einen Aufwand von 1.976.000 EUR haben.

Darin enthalten wären u. a. die Refinanzierungskosten in Höhe von 818.000 EUR, Abschreibungen in Höhe von 600.000 EUR, Personalkosten (auch für das technische und Hallenpersonal) in Höhe von 339.000 EUR sowie die Pachtzahlung an die Stadt in Höhe von 80.000 EUR.

Die Projektgesellschaft Bördelandhalle würde laut Businessplanung einen Ertrag von 1.878.000 EUR haben. Dieser ist in den ersten Jahren bilanziell niedriger als der Aufwand auf Grund der Abschreibungen. Die Liquidität (Geldbestand) wäre laut Businessplanung gewährleistet.

Im Ertrag enthalten sind u. a. das Geschäftsbesorgungsentgelt der Stadt für die 70 % kostenlose sportliche Nutzung entsprechend den Zuwendungsbescheiden in Höhe von 943.000 EUR (Zahl gerundet), die Einnahmen aus der Vermarktung der sportlichen Nutzung – insbesondere Handball-Bundesliga – in Höhe von 200.000 EUR, Einnahmen aus Gastro-Rechten in Höhe von 315.000 EUR, Vermarktung der Logen in Höhe von 220.000 EUR sowie der Namensrechte in Höhe von 100.000 EUR.

Zur besseren Vergleichbarkeit, werden in den Betrachtungen in Bezug auf das Geschäftsbesorgungsentgelt und die Pacht Nettobeträge dargestellt. Tatsächlich wird es so sein, dass diese Beträge zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen sind. Da die Stadt in Bezug auf die Bördelandhalle vorsteuerabzugsberechtigt ist, ergeben sich zwar Auswirkungen in Bezug auf die Darstellung im Haushaltsplan (siehe Seite 2 der DS), da die entsprechende Umsatzsteuer aber als Einnahme (Geschäftsbesorgungsentgelt) bzw. Ausgabe (Pacht) wieder verbucht werden kann, ergeben sich keine Mehrbelastungen oder Einsparungen.

Die Bewirtschaftungskosten, insbesondere Energie, Gas, Wasser, Abwasser, Reinigung, werden vom Betreiber, der wie oben erwähnt neben der Betreibung die 30 % kommerzielle Nutzung vermarkten wird, getragen.

Beim Betreiber wird mit einem Aufwand von 650.000 EUR geplant. Dieser ergibt sich aus der Gewinn und Verlustrechnung (GuV) der Bördelandhalle aus dem Jahr 2004, der als Status Quo bei der Planung herangezogen wurde. (**Anlage 4**)

Die Berechnung des Aufwandes des Betreibers ergibt sich folgendermaßen:

Status Quo 2004 – Aufwand	1.212.000 EUR
Abzüglich Miete (Pacht zahlt Projektgesellschaft)	- 348.000 EUR
Abzüglich ant. Personalkosten (339.000 EUR bei Projektgesellschaft)	- 250.000 EUR
Abzüglich Bauunterhaltungskosten (30.000 EUR bei Projektgesellschaft)	- 8.000 EUR
Abzüglich Versicherungen (30.000 EUR bei Projektgesellschaft)	- 24.000 EUR
Abzüglich Beratungskosten (40.000 EUR bei Projektgesellschaft)	- 2.000 EUR
Zwischenergebnis:	580.000 EUR
Zuzüglich Erhöhung der Bewirtschaftungskosten aufgrund ev. Erweiterung	70.000 EUR
Aufwand Betreiber:	650.000 EUR

Die Personalkosten sind mit ca. 150.000 EUR beim Betreiber (400.000 EUR Status quo 2004 abz. 250.000 EUR) dabei noch relativ hoch angesetzt, da diese nicht das technische und Hallenpersonal betrifft (wird bei der Projektgesellschaft geplant), sondern nur die für die kommerzielle Vermarktung und die Betreibung erforderlichen Personalkosten berücksichtigt.

Die Erhöhung der Bewirtschaftungskosten wird mit ca. 30 % Mehrkosten aus einer eventuellen Erweiterung der Halle geplant. Dabei wird zunächst vernachlässigt, dass es durch die Modernisierung (z. B. der Lüftungsanlagen) auch zu Einsparungen bei den Bewirtschaftungskosten zum Status Quo kommen wird.

Beim Betreiber wird weiter mit einem Ertrag von 650.000 EUR geplant. Auch hier wurde die GuV der Bördelandhalle des Jahres 2004 als Grundlage herangezogen.

Die Berechnung des Ertrages des Betreibers ergibt sich folgendermaßen:

Status Quo 2004 – Ertrag	1.478.000 EUR
Abzüglich Geschäftsbesorgungsentgelt Stadt für sportliche Nutzung (erhält Projektgesell.)	- 943.000 EUR
Abzüglich bisherige Einnahmen Handball (erhält Projektgesellschaft)	- 90.000 EUR
Abzüglich bisherige Einnahmen Gastro-Verträge	- 50.000 EUR
Zwischenergebnis	395.000 EUR

Zuzüglich kalkulatorischer Ertragseffekt aus ev. Erweiterung Drittgeschäft 255.000 EUR

Ertrag Betreiber: 650.000 EUR

Es wird davon ausgegangen, dass durch eine eventuelle Erweiterung der Bördelandhalle um ca. 4.000 Plätze bei der Vermarktung der 30 % kommerziellen Nutzung ein Ertragseffekt in Höhe von mindestens 255.000 EUR möglich ist.

Im Falle einer Insolvenz der Projektgesellschaft Bördelandhalle wäre die Stadt während einer eventuellen Bauphase durch die Finanzierungszusage der Bank (vgl. § 5 Abs. 2 Satz 4 des Pachtvertrages) abgesichert.

Würde bei einer Insolvenz im weiteren Pachtverhältnis ein Insolvenzverwalter das Pachtverhältnis kündigen, würde die Stadt insofern sogar profitieren, da ihr die modernisierte und eventuell umgebaute Halle lastenfrei wieder zurückübertragen würde, ohne hierfür Entschädigungszahlungen leisten zu müssen (vgl. § 15 Abs. 2 des Pachtvertrages).

1.3 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

Ebenfalls in der Grafik der **Anlage 2** dargestellt, ist ein Vergleich der Auswirkungen des Status quo 2004 und des Abschlusses des Pachtvertrages mit der Projektgesellschaft Bördelandhalle.

Danach wird die Stadt weiterhin ein Geschäftsbesorgungsentgelt für die 70 % kostenlose sportliche Nutzung entsprechend den Zuwendungsbescheiden in Höhe von 943.333 EUR zahlen. Dies insbesondere deshalb, weil sich die Projektgesellschaft Bördelandhalle verpflichtet, die Festlegungen der Zuwendungsbescheide von Bund und Land im vollen Umfang einzuhalten. Regelungen hierzu finden sich in den §§ 2 und 3 des Pachtvertrages (**siehe Anlage 1**).

Damit ist die vom Stadtrat geforderte Durchsetzung des Nutzungskonzeptes der Bördelandhalle entsprechend dem von Bund und Land in den Zuwendungsbescheiden festgelegten Nutzungsverhältnis von 70 % sportlicher und 30 % sonstiger Nutzung festgeschrieben, damit Rückzahlungen von Fördermitteln vermieden werden.

Die Ausgaben der Stadt werden bei der Verpachtung an die Projektgesellschaft Bördelandhalle insgesamt geringer sein, weil die Leistungen des Kommunalen Gebäudemanagements (KGM) entfallen.

Nach Angaben des Zentralen Controllings ergeben sich Leistungen des KGM auf Basis der GuV 2004 in Höhe von 125.000 EUR, insbesondere für die Hochbauunterhaltung.

Vernachlässigt man zunächst die Tatsache, dass im Verlauf der nächsten 25 Jahre die Leistungen für die Hochbauunterhaltung der Halle auf Grund des Verschleißes und des Veraltens der Anlagen wesentlich höher werden würden, ergibt sich bereits im Jahr 2006 eine Ausgabensenkung in Höhe von 125.000 EUR, da die Projektgesellschaft Bördelandhalle für die Hochbauunterhaltung, einschließlich der Beseitigung vorhandener Mängel, entsprechend des Pachtvertrages zukünftig verantwortlich sein wird.

Auf der Einnahmenseite der Stadt ist in Bezug auf den Status quo 2004 die Miete an die Stadt in Höhe von 348.000 EUR sowie der Verlustausgleich innerhalb des Hallenverbundes durch den Gewinnanteil der Bördelandhalle in Höhe von 266.000 EUR - also insgesamt 614.000 EUR - zu verbuchen.

Im jetzt vorliegenden Vertragsentwurf konnte demgegenüber nur eine Pacht in Höhe von 80.000 EUR verhandelt werden. Mit der laut Businessplanung im Durchschnitt bei ca. 70.000 EUR jährlichen Gewerbesteuer liegen die Einnahmen somit nur noch bei 150.000 EUR.

Im Ergebnis stellt sich zunächst auf den ersten Blick eine Mehrbelastung für die Stadt dar, da der Zuschussbedarf beim Status quo 454.000 EUR betragen hat, während er ab 2006 bei 793.000 EUR liegen könnte.

Die Differenz in Höhe von 339.000 EUR errechnet sich dabei folgendermaßen:

266.000 EUR	eventueller Verlustausgleich für die MVGM
+ 268.000 EUR	Differenz zwischen alter und neuer Pacht (348 T€-80 T€)
- 125.000 EUR	Minderausgaben KGM (Instandhaltung)
- 70.000 EUR	zusätzliche Einnahme Gewerbesteuer
= 339.000 EUR	

In dem erhöhten Zuschussbedarf von 339.000 EUR ist also schon die Zahlung eines eventuellen Verlustausgleiches an die MVGM eingerechnet.

Inwieweit dieser Verlustausgleich tatsächlich erforderlich sein wird, hängt auch davon ab, ob die MVGM zukünftig als Betreiber in Erscheinung treten wird und ob es mittelfristig im Bereich der Verwaltung der MVGM gelingt, bisher anteilig für die Bördelandhalle entstehende Kosten (insbesondere Personal) durch Umstrukturierungen zu senken.

Trotz dem sich aus der Einnahmen- und Ausgabensituation auf den ersten Blick ergebenden erhöhten Zuschussbedarf in Höhe von 339.000 EUR könnte, bezogen auf die Laufzeit des Vertrages von 25 Jahren, die Prämisse des Stadtrates – keine zusätzlichen finanziellen Belastungen für die Stadt entstehen zu lassen – mit dem ausgehandelten Vertragsentwurf eingehalten werden.

Zunächst begründet sich dies in dem „Unsicherheitsfaktor“ Verlustausgleich an den Hallenverbund, 2004 und bei der Berechnung des erhöhten Zuschussbedarfes bei 266.000 EUR liegend. Wie oben erwähnt, ist zunächst erst einmal gar nicht sicher, dass dieser zu zahlen wäre, wenn die MVGM im Bereich der Verwaltung ihr Einsparpotential ausnutzt. Außerdem lag der Verlustausgleich des Jahres 2003 z. B. nur bei 171.000 EUR.

Auch für die kommenden Jahre würde dieser durch die Messe- und Veranstaltungsgesellschaft Magdeburg GmbH nicht in dieser Höhe garantiert werden können. Bei ausbleibenden Investitionen aus dem konsolidierten Stadthaushalt ist, bezogen auf die Laufzeit von 25 Jahren und daraus resultierender stagnierender quantitativer und qualitativer Möglichkeiten der Bördelandhalle, eher zu erwarten, dass das Betriebsergebnis sich verschlechtert.

Aus diesem Grund wird ein Ausgleich von Ergebnisschwankungen in Höhe von 100.000 EUR pro Jahr in Bezug auf den Verlustausgleich des Jahres 2004 einkalkuliert. Der Verlustausgleich an die MVGM wird somit mit durchschnittlich 166.000 EUR angesetzt (siehe Seite 2 der DS).

Mit diesem Sicherheitsabschlag, der sich aus den Ergebnisschwankungen im Verlaufe der 25 Jahre ergibt, verbleibt eine Differenz des Zuschussbedarfes zu Gunsten des Jahres 2004 in Höhe von 239.000 EUR.

Hier vertritt die Projektgesellschaft Bördelandhalle die Auffassung, dass sie die Bördelandhalle mit einem „Instandhaltungsstau“ übernimmt.

Es ist unstrittig und das bestätigt auch der Geschäftsführer der Messe- und Veranstaltungsgesellschaft Magdeburg GmbH, Herr Schreiber, in seiner Stellungnahme vom 15.07.2004, dass in der Bördelandhalle qualitative Verbesserungen insbesondere im VIP-Bereich, der Gastronomie, der Bestuhlung, der Deckenlast durchzuführen wären, um mit der Halle konkurrenzfähig zu bleiben. Investiert werden muss also auch nach Auffassung des jetzigen Betreibers. Diese zukünftig auf die Stadt zukommenden Ausgaben wurden bei der Berechnung des Zuschussbedarfes bisher aber noch nicht berücksichtigt.

Dabei wird seitens des Pächters vom Dipl. Ing. Axel Rolfs kalkuliert, dass ca. 3,9 Mio. EUR in den kommenden 10 Jahren sowieso durch die Stadt investiert werden müssten. Das betrifft insbesondere Maßnahmen wie Dachsanierung, Sportboden, Sanierung Sanitärbereiche, Lüftung, Wartung der Fassade, Sanierung Wand- und Bodenflächen, Parkplatzsanierung (**siehe Anlage 5**).

Diese Bauunterhaltungskosten, die beim KGM in den kommenden Jahren geplant werden müssten, kann die Stadt, bezogen auf die Laufzeit des Pachtvertrages von 25 Jahren, in den kommenden Jahren somit einsparen.

Aus diesem Grund wird für den Abbau des „Instandhaltungsstaus“ und die entfallenden städtischen Bauunterhaltungen eine durchschnittliche Ausgabenenkung für die Stadt in Höhe von 239.000 EUR pro Jahr einkalkuliert. (siehe Seite 2 der DS)

Im Ergebnis verbleibt bezogen auf die Laufzeit des Pachtvertrages von 25 Jahren der gleiche Zuschussbedarf wie mit den derzeitigen Verträgen. Das Risiko der Stadt, in den kommenden Jahren in die Bördelandhalle auf Grund von Verschleiß oder Veralterung von Anlagen investieren zu müssen, wird auf den Pächter übertragen.

Auf diesem Hintergrund kann im Ergebnis des diskutierten Zahlenmaterials festgestellt werden, dass mit dem ausgehandelten Pachtvertrag die Vorgabe des Stadtrates erfüllt wurde, die Verhandlungen so zu führen, dass keine zusätzlichen finanziellen Belastungen entstehen, dies im Besonderen in Bezug auf die Laufzeit des Vertrages von 25 Jahren.

2. Kündigung der Verträge mit der Messe- und Veranstaltungsgesellschaft Magdeburg GmbH

Gemäß § 4 des Mehrzweckhallenmietvertrages zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Messe- und Veranstaltungsgesellschaft Magdeburg GmbH ist das Mietverhältnis unbefristet und endet mit dem Ende der Geschäftsbesorgung, ohne dass es einer mietvertraglichen Regelung bedarf.

Im § 3 Punkt 3 des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Messe- und Veranstaltungsgesellschaft Magdeburg GmbH ist geregelt, dass der Geschäftsbesorgungsvertrag von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zum 31. Mai kündbar ist.

Damit ist eine Verpachtung an die Projektgesellschaft Bördelandhalle zum 01.01.2006, als Voraussetzung für die Fertigstellung eines eventuellen Umbaus der Halle noch vor der Handball-WM im Januar 2007, nur mit Zustimmung des Vertragspartners Messe- und Veranstaltungsgesellschaft Magdeburg GmbH möglich.

Sollte der Stadtrat den Abschluss des Pachtvertrages mit der Projektgesellschaft Bördelandhalle entscheiden, steht dieser Beschluss unter dem Vorbehalt der o. g. Zustimmung zur Verkürzung der Kündigungsfristen. Die Verwaltung wird die entsprechenden Abstimmungen mit der Messe- und Veranstaltungsgesellschaft Magdeburg GmbH vornehmen und die schriftliche Zustimmung einholen.

3. Einholung der Zustimmung der Fördermittelgeber

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass mit dem vorliegenden Vertragsentwurf, die Festlegungen der Fördermittelbescheide des Bundesministeriums des Innern vom 16. September 1996 und des Ministeriums für Gesundheit und Soziales des Landes Sachsen-Anhalt vom 14. Oktober 1993 durchgesetzt sind.

Sollte der Stadtrat den Abschluss des Pachtvertrages mit der Projektgesellschaft Bördelandhalle entscheiden, steht dieser Beschluss unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Fördermittelgeber. Die Verwaltung wird die entsprechenden Abstimmungen vornehmen und die schriftliche Zustimmung einholen.

Anlagen:

Anlage 1 Pachtvertrag zwischen Landeshauptstadt Magdeburg und Projektgesellschaft Bördelandhalle

Vertragsanlagen:

Anlage 1.1 Lagepläne

Anlage 1.2 Liste der Veranstaltungen 2006

Anlage 1.3 Vorläufige Bauplanung der Projektgesellschaft Bördelandhalle

Anlage 2 Grafik – Projektübersicht/Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

Anlage 3 Businessplan Projektgesellschaft Bördelandhalle

Anlage 4 GuV Bördelandhalle 2003 und 2004

Anlage 5 Auflistung von notwendigen Investitionen