

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/269/2012

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Matthias Thürauf
-------------------------------------

**Zukunft des Areals Altes DG**

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Entwurf Grellmann Kriebel Teichmann
- Anlage 3: Entwurf Niederwöhrmeier + Kief
- Anlage 4: Belegungsplan 2012-2013
- Anlage 5: Grobkonzept des potentiellen Invenstors P + P
- Anlage 6: Standortvariante 1 Musikschule
- Anlage 7: Standortvariante 2 Musikschule
- Anlage 8: Auszug aus den vorbereitenden Untersuchungen

(Die Pläne sind nicht massstabsgerecht!)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	15.10.2012	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.10.2012	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

Die Entscheidung bleibt dem Stadtrat vorbehalten.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Siehe Vorlage		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten			

## I. Zusammenfassung

### 1. Arbeitsauftrag des Stadtrats

In der Februar-Sitzung des Stadtrats wurde die Zukunft des Areals Altes DG im Hinblick auf das Kaufinteresse eines Investors diskutiert. Der Stadtrat erteilte einstimmig folgenden Arbeitsauftrag an die Verwaltung:

- (1.) Die Vorprüfung für einen evtl. Verkauf des alten DG an einen Investor durch die Verwaltung ist weiterzuführen.
- (2.) Alternativ sind unter Berücksichtigung der finanziellen Gesamtbetrachtung zu prüfen:
  - a) die zentrale Unterbringung der Verwaltung
  - b) die Verlegung des Markgrafensaales in das alte DG
  - c) die Unterbringung der Verwaltung und die Verlegung des Markgrafensaales

Dabei sind auch die Nutzungen für gegebenenfalls freibleibende Räume zu untersuchen.

Wegen der Komplexität des Vorgangs war es für die Untersuchung von Varianten und die Erstellung einer finanziellen Gesamtbetrachtung notwendig, bestimmte Vorgaben fest zu legen, die für spätere Entscheidungen des Stadtrats natürlich nicht bindend sind. Für die Variante 2 geht die Prüfung davon aus, dass nur die Puppenbühne im Areal verbleibt, um möglichst viele Teile der Stadtverwaltung dort integrieren zu können. Natürlich wären auch andere Nutzungsvarianten möglich. Es wurde die aus Sicht der Verwaltung sinnvollste gewählt. Für die Integration des Saals wurden die Ausarbeitungen und Kostenschätzungen der Skizze vom Büro Niederwöhrmeyer & Kief zu Grunde gelegt. Auch bei der finanziellen Betrachtung der Folgewirkungen (z.B. Wo wird die Musikschule am besten untergebracht?) ging die Verwaltung von der aus ihrer Sicht sinnvollsten Variante aus.

### 2. Grundsatzentscheidung

Bestreben der Stadt sollte es sein, eine Entscheidung zwischen den Varianten nicht so lange zu verzögern, bis das Interesse des Investors möglicherweise erlischt. Nach Auskunft der Fa. P&P AG ist eine Entscheidung noch innerhalb dieses Jahres ausreichend. Das Interesse am Erwerb des Areals wurde nochmals schriftlich erneuert.

Zu treffen wäre daher eine Grundsatzentscheidung. Auf deren Basis könnten zu einem späteren Zeitpunkt die „Feinheiten“ entschieden werden (z.B. wie sieht die Ersatzlösung für das AKG genau aus? etc).

Vor allem die finanziellen Annahmen beruhen zum Teil auf **groben Schätzungen**, die sich zum heutigen Zeitpunkt nicht präzisieren lassen. Dies ist für die folgenden Ausführungen zu berücksichtigen.

### 3. Bürgerentscheid?

Zwischenzeitlich fanden eine große Bürgerinformation zur Ausgangslage des Areals, ein Workshop zur Zukunft und eine Präsentation möglicher Lösungen zur Integration des neuen Saals statt.

Mit Ausnahme der Variante 4 bedeuten alle Entscheidungen weitreichende Veränderungen. Entweder wird ein historisches Areal (unwiederbringlich) veräußert oder es wird eine Sanierung beschlossen, die für viele Haushalte deutliche Einschnitte an anderer Stelle erfordert. Deshalb sollte auch entschieden werden, ob ein Bürgerentscheid zur Bestätigung der vom

Stadtrat favorisierten Variante herbeigeführt werden soll.

Ein Bürgerentscheid hat einen Vorlauf von ca. sechs Wochen und verursacht Kosten in Höhe von ca. 20.000 EUR.

## II. Geschichte und Status quo

### 1. Geschichte Altes DG

Der Zuzug von vielen Hugenotten und des damit verbundene Wirtschaftswachstum führte Anfang des 18. Jahrhunderts dazu, dass es innerhalb der historischen Stadtmauern zu eng wurde. Markgraf Wilhelm Friedrich fasste daher bereits 1716 den Entschluss, für Gewerbe und Wohnen vor den Stadttoren „Auslagen“ zu schaffen. Grob betrachtet in sechs Bauphasen entstand so das heutige Areal. Einige Schlaglichter aus der Geschichte:

- 1736: erste Nutzungen als Kaffee- und Schankraum, in den Obergeschossen als Wohnung
- 1759: markgräfliches Zucht- und Arbeitshaus
- 1843: Lehrerseminar mit Internat und Wohnhaus (Unterbringung von bis zu 100 Seminaristen)
- 1856: Kauf durch die Stadt
- 1903 Verkauf an den Staat
- **1958: letzte grundlegende Sanierung**
- 1977: Auszug des WEG
- 1978: Kauf durch die Stadt

### 2. Derzeitiger Zustand/Belegung

Der Zustand des Gebäudes ist stark sanierungsbedürftig. In den letzten zehn Jahren wurden durchschnittlich rund **100.000 EUR im Jahr** in die nötigsten **Instandhaltungsmaßnahmen (Bauunterhalt)** im Bereich des Daches, der statische Sicherungsmaßnahmen und die Haustechnik investiert, um das Gebäude nutzbar zu halten.

Derzeit belegt das Adam- Kraft- Gymnasium ca. 22%, die Städtische Musikschule und die AWO je ca. 11% und die Marionettenbühne ca. 8,5% der Fläche. Auch im Jahr 2009/10, als die Vereine noch 23% des Gebäudes belegten, standen aufgrund von Brandschutzproblemen und des schlechten technischen Zustandes des Gebäudes rund 22% der Räume leer.

### 3. Laufende Kosten/Einnahmen

Im Jahr 2012 betrug der **Unterhalt (Betriebskosten)** für das Alte DG **rund 240.000 EUR**. Hierin enthalten sind Ausgaben für Energie, Ver- und Entsorgung, Reinigung und Hausmeisterdienste. Allein die Heizkosten belaufen sich auf ca. 84.000 € im Jahr, damit liegen die Kosten für Energie um 27% über denen des Adam- Kraft- Gymnasiums. Zu den Unterhaltskosten kommen die genannten Investitionen in den großen Bauunterhalt.

Die tatsächlichen **Mieteinnahmen** betragen jährlich rund **15.000 EUR**. Weiterhin werden Verrechnungsmieten (fiktive Mieten) in Höhe von 160.000 EUR intern abgerechnet.

## III. Variante eins: Verkauf an Investor

Das Alte Deutsche Gymnasium, nachfolgend „Altes DG“ genannt, befindet sich seit 1978 wieder im Eigentum der Stadt Schwabach. Durch Vertrag vom 23.03.1978 wurde die Liegenschaft dem Freistaat Bayern zum Gesamtpreis von 2.353.000 DM (= 1.203.070 €) abgekauft.

Das Anwesen besteht aus den Grundstücken Fl.Nrn. 550 und 551 und hat eine Gesamtgröße von 8.689 qm. Der bebaute Grundstücksanteil samt östlicher Umgriffsfläche umfasst 6.000 qm (Lageplan 1), der sog. „Seminargarten“ ist 2.689 qm groß.

Seit dem Auszug des heutigen Wolfram-von-Eschenbach-Gymnasiums dient der zuletzt in den 1960er Jahren grundlegend sanierte Gebäudekomplex verschiedenen Nutzungen. Der Bereich des Alten DG ist seit 2008 im Sanierungsgebiet aufgenommen.

Die Firma P&P AG, Scheringerstraße 1, 08056 Zwickau, bekundete im Oktober 2011 ihr Interesse, den gesamten Gebäudekomplex zu erwerben und vorrangig einer Wohnnutzung zuzuführen. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, den mit erheblichen fortlaufenden Bewirtschaftungskosten belasteten Komplex privat zu sanieren und einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

**Ein Verkauf des „Seminargartens“ ist seitens der Stadt nicht angedacht** (s. Anlage 1).

Seit Erteilung eines Auftrags am 10.01.2012 befasst sich eine verwaltungsinterne Projektgruppe damit, einen möglichen Verkauf vorzubereiten, und soweit aus der Sicht der Stadt zwingend erforderlich, für die derzeitigen Gebäudenutzer neue Unterbringungsmöglichkeiten zu finden.

## 1. Grobkonzept des Investors

Das Konzept des Investors sieht vor den Gebäudekomplex in rund **50 Wohneinheiten** unterschiedlicher Größe, dazu **Büros, Praxen und Gewerbeeinheiten** umzubauen. Hierbei sind neben Etagenwohnungen auch Maisonetten und „Stadhäuser“ vorgesehen. Balkone sollen zum Innenhof hin angeordnet werden, die Straßenansichten bleiben unberührt. Der Hof selbst ist als großzügige Grünanlage geplant. Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Seminarstraße angedacht.

Das Grobkonzept wurde dem Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) vorgetragen. Hierbei erfolgte die Festlegung erster Kriterien für die weiteren Planungsschritte. Aufgrund der laufenden Entscheidungsprozesse liegen derzeit keine konkretisierten Planungen des Investors vor.

## 2. Alternativen für derzeitige Nutzer

Von den zu Beginn der Projektarbeit im Januar 2012 im Gebäudekomplex etablierten 14 Nutzungsverhältnissen bestehen derzeit noch 11.

Ausgelaufen sind bzw. geendet haben die folgenden Nutzungen:

- Die Sozialistische Jugend Deutschland -**Die Falken**- haben die Nutzung des bisher gemieteten Raums Ende Februar 2012 durch eigene Kündigung beendet.
- Das **Rote Kreuz** hat das Mietverhältnis Ende April 2012 mit Abschluss der Vorbereitungen zur Aufnahme des Betriebs der integrierten Leitstelle beendet.
- Die **Turnhalle** verlor mit Ablauf des 31.07.2012 zum Ende des Schuljahres 2011/2012 ihre Sportstättenfunktion.

Bei den **vier Hauptnutzern** stellt sich die momentane Situation wie folgt dar:

- **Arbeiterwohlfahrt**

Die AWO ist bei entsprechender finanzieller Entschädigung (Ablösebetrag) durch die Stadt zur **vorzeitigen Aufgabe** aller ihrer Mieträume (Saal und Büroräume) im

Alten DG bereit, wenn sich in ihrem geplanten neuen Kompetenz- und Beratungszentrum an der Nördlichen Ringstraße/Nürnberger Tor die Errichtung eines Veranstaltungssaals baulich realisieren lässt. Hierzu wird auch eine ausreichende Unterstützung nicht materieller Art des Bauprojekts durch die Stadt erwartet.

Als **Entschädigung** erachtet die AWO einen Ablösebetrag in einer Größenordnung von 120.000,-- - 150.000,-- € für angemessen.

- **Adam-Kraft-Gymnasium**

Die Regierung von Mittelfranken hat anhand der von der Schule gemeldeten Schülerzahlen ein aktuelles Raumprogramm erstellt und das sich daraus ergebende Raumdefizit ermittelt. Mit Schreiben vom 15.08.2012 stellt sie in Abstimmung mit dem Ministerialbeauftragten für Gymnasien in Mittelfranken fest, dass am Adam-Kraft-Gymnasium von einem langfristig erforderlichen Raumbedarf für **48 Klassen in den Jahrgangsstufen 5 mit 12** ausgegangen werden kann. Im Schuljahr 2012/2013 werden voraussichtlich **noch 54 Klassen** beschult. Diese Festlegung berücksichtigt einen Abgang der Schüler aus dem Bereich Schwanstetten und Wendelstein an das zum Schuljahr 2012/2013 neu errichteten Gymnasiums Wendelstein.

**Im Alten DG sind damit im Schuljahr 2012/2013 14 Klassenräume** dem AKG überlassen, hiervon würden nach obiger Festlegung der Regierung von Mittelfranken **zukünftig dauerhaft noch 8 Klassenräume** benötigt, für die dauerhaft Ersatz im Schulzentrum Mitte geschaffen werden müsste. Bei einer im Zuge eines Gesamtverkaufs des Alten DG erforderlich werdenden Räumung des Objekts müsste für eine zeitlich begrenzte Periode bis zur baulichen Fertigstellung dieser dauerhaften Ersatzkapazitäten Übergangslösungen sichergestellt werden. Dies wäre ebenfalls im Schulzentrum Mitte durch entsprechende übergangsweise Containerlösungen möglich. Die durch die dauerhafte Schaffung von Ersatzkapazitäten und durch die befristete Sicherstellung von Übergangslösungen (Container) entstehenden Kosten sind in der beigefügten Kostenmatrix dargestellt.

- **Städtische Musikschule**

Bei der Suche nach Alternativstandorten haben sich letztendlich zwei realisierbare Möglichkeiten heraus kristallisiert, nämlich das ehemalige Sonderschulgebäude bei der Johannes-Helm-Schule an der Penzendorfer Straße und das Dachgeschoss des Förderzentrums in der Ansbacher Straße. Die beiden Standortvarianten stellen sich mit einem **geschätzten Kostenaufwand in Höhe von jeweils ca. 500.000,-- €** dar. Die beiden Alternativen sind in den beigefügten Zusammenstellungen erläutert. Die Vor- und Nachteile sind zusammen mit den Kosten dargestellt (Anlagen 6 und 7).

Die von der Verwaltung im Ergebnis bevorzugte Variante am Förderzentrum an der Ansbacher Straße beinhaltet auch die Möglichkeit die vorhandene, attraktive Aula der Schule mitzubeneutzen.

- **Marionettenbühne**

Wegen der besonderen räumlichen Anforderungen an einen Theaterbetrieb gestaltete sich die Suche nach einem geeigneten Ersatzstandort für die Marionettenbühne besonders schwierig. Mit dem Betreiber der Marionettenbühne, Herrn Armin Vogel, wurden verschiedene Objekte besichtigt.

Im Ergebnis haben sich zwei Alternativen ergeben:

- a) Der Eigentümer des ehemaligen „**Lichtspielhauses**“ in der Friedrichstraße bietet die Vermietung eines Kinosaals mit Nebenräumen an. Das Angebot wird bis zum Jahresende aufrecht erhalten. Herr Vogel sieht bei diesem Objekt vor allem Probleme wegen der begrenzten Sitzplatzkapazität und befürchtet deshalb, hier keinen wirtschaftlichen Theaterbetrieb führen zu können. Die Gesamtkosten für die Renovierung/Installation eines Marionettentheaters im Lichtspielhaus werden von Herrn Vogel in der Größenordnung von 40.000,-- € gesehen.
- b) Eine Alternative wäre das denkmalgeschützte **Speichergebäude** (ehemaliges landwirtschaftliches Lagerhaus) auf dem Anwesen **Walpersdorfer Straße 23**. Herr Vogel erklärt nach gemeinsamer Besichtigung des Objekts, dass er es sich grundsätzlich vorstellen könne hier ein Theater einzurichten, sowohl die Räumlichkeiten als auch die Verkehrsanbindung (Zufahrt, Parkmöglichkeiten für Besucher etc.) stellen die bisher beste Alternative zum Standort „Altes DG“ dar. Da es sich aber um reine Lagerräume in einem Obergeschoss handelt, wären hier allerdings umfangreiche Renovierungsarbeiten nötig. U. a. müssten Sanitär- und Beheizungsanlagen installiert, ggf. Fluchtwege geschaffen und Wandisolierungen eingebaut werden.

Die Gebäudeeigentümer stehen einer langfristigen Vermietung für den Betrieb der Marionettenbühne grundsätzlich positiv gegenüber. Nach einer Grundsatzentscheidung zum Verkauf des Alten DG's besteht von Seiten der Marionettenbühne Bereitschaft eine konkrete Planung anzugehen. Der genaue Finanzierungsbedarf ist demgemäß vor einer Grundsatzentscheidung zum Verkauf nicht weiter konkretisierbar. Als möglicher städtischer Zuschuss für einen Umbau des Objekts wurde in der beigefügten Kostenmatrix ein Betrag in Höhe von 100.000,-- € eingestellt. Vorrangig wären hier jedoch Eigenleistungen der Marionettenbühne, des Vermieters und ggf. staatliche Zuschüsse einzubringen.

Bei den **sonstigen Nutzern** stellt sich die Situation wie folgt dar:

- Für den Musikverein **Schwabacher Blasmusik** konnte im Schulgebäude des musischen Wolfram-von-Eschenbach-Gymnasiums eine Unterbringungsmöglichkeit eröffnet werden. Die Ensembleproben wären nach terminlicher Absprache in der Schulaula möglich, der Einzelunterricht des Vereins könnte nach zeitlicher Absprache in den Einzelunterrichtsräumen der Schule erfolgen. Im begrenzten Umfang können nach geringfügigen Anpassungsarbeiten auch Kapazitäten für die Unterbringung von Noten und Instrumenten zur Verfügung stehen.
- Das Stadtmuseum hat nach dem Umzug der Stadtbildstelle Exponate in die leer gewordenen Räume eingelagert. Dabei war von vorneherein nur eine vorübergehende Nutzung gestattet. Bis die Museumsleitung nun eine endgültige Lagermöglichkeit gefunden hat, könnten die Exponate notfalls im teilweise leerstehenden Hotel in der Ludwigstraße untergebracht werden.
- Die **Anonymen Alkoholiker** hatten zwei Räume belegt, jeweils einen für die Betroffenenengruppen und einen für die Angehörigengruppe, mit der allerdings gar kein Nutzungsverhältnis bestand. Die Angehörigengruppe ist inzwischen in das Hermann-Vogel-Zentrum der Arbeiterwohlfahrt in der Ansbacher Straße umgezogen. Die Betroffenenengruppe hat sich diesem Umzug noch nicht angeschlossen, da die Lage in der Ansbacher Straße als dezentral angesehen wird und die Verkaufspläne zum Alten DG noch nicht hinreichend konkret erscheinen. Die Projektgruppe hat sich deshalb bemüht, sowohl bei der Diakonie im benachbarten Friedrich-Boeck-Haus als auch in Räumen der Evangelischen Gemeinde St. Martin alternative Unterbringungsmöglichkeiten zu finden. Eine Unterbringung bei der Kir-

chengemeinde ist nicht möglich, die Anfrage bei der Diakonie insbesondere hinsichtlich einer Unterbringungsmöglichkeit beim Evangelischen Verein konnte dort noch nicht abschließend geprüft werden. Die Heimleitung der AWO an der Ansbacher Straße hat ihr Angebot zur Aufnahme jedoch konkret und aktuell erneuert. Die beiden Betroffenenengruppen können damit nach wie vor im Hermann-Vogel-Zentrum Aufnahme finden.

- Eine technische Prüfung der aufzulassenden Hausmeisterwohnung im Rathaus hat ergeben, dass darin eine Unterbringung des **Integrationsbeirats** möglich ist. Dabei wird die Nutzung eines Raums der Wohnung ggf. als gemeinschaftlich nutzbares Geschäftszimmer ermöglicht. Für größere Besprechungen oder Versammlungen stünden auch der Goldene Saal oder der Gewölbekeller im Bürgerhaus zur Verfügung.
- Die **Schützengesellschaft „Condor“** fusioniert zum 01.01.2013 mit dem Schützenclub Obermainbach e.V., der über ein vereinseigenes Clubhaus mit Schießanlage verfügt, so dass in diesem Fall ab 2013 kein Bedarf mehr an städtischen Räumen besteht. Die beiden kleineren Schützenvereine können sich durch diese Fusion gegenseitig stärken.
- Der **Geschichts- und Heimatverein** nutzt lediglich einen fensterlosen Raum und wollte sich zu Beginn der Projektarbeit auch selbst nach einer Alternative im eigenen Bestand bemühen. Notfalls können geringfügige Kapazitäten übergangsweise im ehemaligen Hotel in der Ludwigstraße offeriert werden.
- Für den **Türkischen Kulturverein** wurden keine Ersatzmieträume gesucht. Vielmehr musste das Mietverhältnis im Alten DG von der Stadt zum 01.05.2012 wegen grob vertragswidrigem Verhalten gekündigt werden. Um die u. a. ohne Zustimmung der Stadt vorgenommenen baulichen Veränderungen denkmalgerecht zurück zu bauen, wurde dem Verein eine Verlängerung der Räumungsfrist eingeräumt.

### 3. Verkaufserlöse

Im Rahmen des Projektauftrags wurde ein **Wertgutachten** für das Alte DG bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in Auftrag gegeben. Mit der Gutachtenerstellung wurde der Dipl. Sachverständige Reinhard Hofmann aus Wendelstein betraut. Der Sachverständige legte sein Gutachten am 21.06.2012 vor.

In dem 65 Seiten umfassenden Wertgutachten wurden für den Gesamtgebäudekomplex samt 6.000 qm großem Grundstücksanteil ein Bodenwert, ein marktangepasster Sachwert, ein Ertragswert und ein Residualwert ermittelt. Der Residualwert ist für den Investor der Höchstpreis für einen lohnenden Immobilienkauf. Er wird als Differenz des Ertragswerts des fertigen Projekts abzüglich der Summe aller aufzuwendenden Kosten ermittelt.

Als Resultat dieser Wertermittlungen stellt der Sachverständige unter Berücksichtigung aller wertbildenden und wertmindernden Verhältnisse einen Verkehrswert für angemessen, der im Ergebnis **unter dem Kaufangebot** des Investors liegt. Damit läge bei einem Gesamtverkauf des Objekts kein unzulässiger Verkauf unter Verkehrswert vor (Art. 75 GO).

Der genau ermittelte Verkehrswert und die Höhe des Kaufangebotes des Investors kann **im nicht öffentlichen Teil** der Vorberatung des Hauptausschusses noch mündlich erläutert werden. Hierdurch soll ein gewisser Verhandlungsspielraum gegenüber dem Investor eröffnet bleiben, der bei umfassender Veröffentlichung des Verkehrswertes nicht mehr bestehen würde.

#### 4. Kosten anderweitiger Saalbau

Für den Fall der Veräußerung des Areals kann dort keine Integration des Markgrafensaals neu erfolgen. Um die Varianten vergleichen zu können, sind deshalb die Kosten für die Erstellung eines Saalneubaus an anderer Stelle relevant. Diese hängen natürlich maßgeblich vom Konzept und vom Standort ab.

a) Im Rahmen der Untersuchungen zur Entwicklung des Markgrafenareals wurden verschiedene Veranstaltungsstätten untersucht. Beispielhaft wird hier für die weitere Betrachtung der **Saal in Schweinfurt**, der von Vertretern der Stadt Schwabach besichtigt wurde mit Baukosten von

12,5 MioEUR (Fertigstellung 2002, ohne Grundstückskosten!!)

zugrunde gelegt. Dabei handelt es sich um eine sehr großzügige Lösung. Grundstückskosten sind nicht enthalten.

b) Es besteht die Möglichkeit, das Verwaltungsgebäude Bahnhofstraße, **Altes Finanzamt**, in Kooperation mit der Firma Bergner mit einem Saal samt Parkhaus zu hinterfangen. Das Büro PROLOG wurde mit der Ausarbeitung einer solchen Variante beauftragt. Danach entstehen für die Stadt überschlägige Baukosten von

11,3 Millionen EUR brutto.

Darin enthalten sind die Kosten für

- die **Sanierung des ehemaligen Finanzamtes**
- die Kosten für die Neubauteile,
- den **Erwerb von zusätzlichen Grundstücksflächen** von der Firma RIBE
- die erforderlichen Kosten für das Herrichten der Grundstücke und Anteile an der äußeren Erschließung,
- die Kosten für eine **Tiefgarage**,
- für oberirdische **Stellplätze**,
- Außenanlagen
- und Nebenkosten.

Die Kosten beziehen sich auf einen 1. Bauabschnitt für den Ersatz des bisherigen Markgrafensaales. Nicht beinhaltet ist die Erweiterung durch ein Hotel und die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen in diesem Zusammenhang als 2. Bauabschnitt.

c) Bei überschlägiger Umsetzung des Raumprogramms einer zur Variante 2 vergleichbaren Lösung auf **freier Fläche**, z.B. Baywa-Areal, entstünden geschätzte Bruttobaukosten incl. Nebenkosten von

7,5 Millionen EUR

Die geschätzten <b>Bruttobaukosten</b> incl. Nebenkosten	6.500.000 EUR
Überschlägige Kostenschätzung für ein Veranstaltungsgebäude, BGF 2.208 m <sup>2</sup> , mit teilbarerem Saal mit 570 m <sup>2</sup>	
Stellplatzanlage (160 Stellplätze)	230.000 EUR
Grundstück für Saal und Stellplatzanlage	770.000 EUR

Die vorliegende Kostenschätzung beruht auf reinen Erfahrungswerten, sowie Vergleichswerten des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern und dient als grobe Orientierungshilfe zur Einschätzung der anfallenden Anschaffungs- und Herstellkosten.

## 5. Vorteile/Nachteile

Die Gegenüberstellung der Vorteile und Nachteile der Verkaufsvariante erfolgt nachfolgend schematisch:

- | ▪ <b><u>Pro</u></b>  | ▪ <b><u>Contra</u></b>  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sanierungslast bei Investor</li><li>▪ nachhaltige Sanierung und Erhaltung des Objekts durch privaten Investor</li><li>▪ dauerhafte Einsparung Unterhalt und Instandhaltung</li><li>▪ Verkaufserlös</li><li>▪ zentrale zeitgemäße Schulräume für das AKG im Schulzentrum Mitte</li><li>▪ durch Belebung des altstadtnahen Quartiers Anstoß zur Weiterentwicklung des Umfeldes</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ dauerhafter Verlust der Verfügung über historische Immobilie</li><li>▪ Kosten für Ersatzunterbringung (Musikschule, AKG etc.)</li><li>▪ Raumangebot für Vereine, Marionettenbühne etc geht verloren</li><li>▪ Entstehung eines „Schlafquartiers“?</li><li>▪ Qualität des Quartiers für Wohnnutzung fraglich</li></ul> |

## IV. Variante zwei: Sanierung zur Nutzung für Verwaltung mit Saal

Zur Überprüfung der Machbarkeit der Integration des Markgrafensaals in das Alte DG wurden vier Architekturbüros mit einer entsprechenden Studie beauftragt. Die Entwürfe der Architekten zeigen auf hohem Niveau, dass eine Situierung eines Veranstaltungssaales auf dem Areal möglich ist und liefern interessante Varianten für die Nutzung der verbleibenden Gebäudeteile.

Zur weiteren Untersuchung der Fragestellungen des Stadtrates wird (ohne damit eine Wertung vorzunehmen) der Entwurf der Architekten Niederwöhrmeier + Kief herangezogen, da bei dieser Arbeit die Verwaltungsnutzung als zweiter Schwerpunkt genauer herausgearbeitet wurde.

In allen vier Arbeiten wird vorgeschlagen, die Musikschule und die Puppenbühne im Gebäude zu belassen. Zur weiteren Analyse werden entsprechend der Fragestellungen die Nutzflächen der Musikschule überschlägig der Verwaltungsnutzung zugeschlagen. **Die Puppenbühne wurde eingeplant.**

Unabhängig voneinander wählen alle Planer den Bereich zum Seminargarten als Standort für den Neubau des Saales. Der Umfang der Neubaumaßnahmen ist jedoch entwurfsabhängig. Das Foyer, die Seminarräume und die dienenden Bereiche sind überwiegend im Bestandsgebäude untergebracht.

### **1. Konzept der Eigennutzung (Verwaltung, Saal, Puppenbühne)**

#### Veranstaltungsbereich

- Nutzfläche von ca. 2235 m<sup>2</sup> umfasst u. a. einen großen teilbaren Saal, einen kleinen Saal z.B. für Sitzungen und 5 Seminarräume
- Die Bruttogeschossfläche beträgt 3675 m<sup>2</sup>, davon sind 1720 m<sup>2</sup> Neubau
- Altbau 1955 m<sup>2</sup> (17% des Bestandsgebäudes)

#### Verwaltung

- Die Nutzfläche beträgt ca. 4180 m<sup>2</sup>. Es können entwurfsabhängig **rund 140 Büroräume** vorgesehen werden. Die Bruttogeschossfläche beträgt 9758 m<sup>2</sup> wobei der Neubau 213 m<sup>2</sup> (Verbindungsbau im Hof) umfasst und 9545 m<sup>2</sup> im Altbau (83% des Bestandsgebäudes) im Altbau untergebracht werden.
- Die Anzahl der Büroräume würde es ermöglichen, folgende Verwaltungsgebäude zu ersetzen:
  - Ludwigstraße (rund 60 Räume)
  - Bahnhofstraße (rund 40 Räume)
  - Friedrich- Ebertstraße 23 (rund 20 Räume)
  - Friedrich- Ebertstraße 21 (rund 10 Räume)
  - ggf Rathaus GBOB (rund 10 Räume)
- Als Ersatz für einzelne Archivräume ist ein **Zentralarchiv** vorzusehen. Der Umfang kann jedoch nur grob geschätzt werden, da in diesem Zusammenhang geprüft werden sollte, was für die dauerhafte Archivierung in Aktenform erforderlich ist
- Der Seminarbereich und die Säle können flexibel für Sitzungen und Besprechungen genutzt werden. Der Cateringbereich kann tagsüber die Versorgung der Verwaltung übernehmen.

## Kosten

Die Gesamtnutzfläche beträgt bei diesem Entwurf 6415 m<sup>2</sup>. Die Bruttogeschossfläche umfasst 15615 m<sup>2</sup>, wobei die Bestandsfläche einheitlich mit 11500 m<sup>2</sup> zugrunde liegt. Die Kostenschätzung des Büros wurde auf Plausibilität geprüft und aus Erfahrungswerten im Bezug auf die Nebenkosten nach oben korrigiert, da von zahlreichen Gutachten und Untersuchungen auszugehen ist. Zum jetzigen Stand der Planung können vorbehaltlich ausstehender statischer Gutachten und restauratorischer Untersuchungen von **Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten (ohne Stellplätze) von rund 20,4 MioEUR** ausgegangen werden.

Diese Werte können zum derzeitigen Stand der Planung **allenfalls als grobe Grundlage** für den weiteren Entscheidungsprozess dienen. Belastbare Aussagen über Kosten können erst im Rahmen regulären Beauftragung der entsprechenden Leistungsphasen der HOAI erfolgen.

## 2. Stellplatzplatzproblematik

a) Die Planung von **Niederwöhrmeier + Kief sieht 52 Stellplätze** im Rahmen einer Tiefgaragenlösung vor (Kosten: 2,1 MioEUR). Zum Vergleich sieht der Entwurf des Büros Grellmann, Kriebel, Teichmann, eine Tiefgarage für 120 Stellplätze vor (Kosten: 4,57 MioEUR). Die weitere Herstellung von TG-Stellplätzen ist sehr kostenaufwändig und kann grob mit 40.000 EUR pro TG-Stellplatz veranschlagt werden. Dazu kommt das erhebliche Kostenrisiko bei der Unterfangung der historischen Gebäude.

b) Rechnerisch entsteht folgender **Stellplatzbedarf**:

– Saal:	160
– Verwaltung/Mitarbeiter	70
– Verwaltung/Publikum	30
Summe	260

Wegen möglicher Doppelnutzung (tagsüber Verwaltung, abends Saal) könnte für den Saal die Zahl der notwendigen Stellplätze **auf 160** reduziert werden. Dabei ist zu beachten, dass dies im Widerspruch zu einer stärkeren Vermarktung des neuen Saals für mehrtägige Kongresse etc steht. In der Folge soll trotzdem diese Annahme zugrunde gelegt werden.

c) Für die Gesamtkostenbetrachtung unter Ziffer VII 1. wurde der **restliche Bedarf** von (160 ./ 52) **von 108 Stellplätzen** mit 25.000 EUR pro Stellplatz zur Herstellung außerhalb des Areals angesetzt (2,7 MioEUR).

## 3. Verkaufserlöse

Soweit im Alten DG Kapazitäten zur Konzentration der Verwaltung und zur Etablierung eines neuen Veranstaltungssaals geschaffen werden, wäre hierdurch die Möglichkeit eines Verkaufs freierwerdender Verwaltungsobjekte eröffnet.

Denkbar sind hierbei folgende Immobilien

- Bahnhofstraße 6 (Jugend- und Sozialrathaus)
- Friedrich-Ebert-Straße 21+23 (Ordnungs- und Standesamt)
- Markgrafenaerial (Referate 1 und 3 sowie Markgrafensaal).

Hinsichtlich der Verlagerung der Einrichtungen des Ordnungs- und Meldeamtes und der Zulassungsstelle ist zusätzlich zu bedenken, dass diese Einheiten auch ein relativ hohes Kfz-Aufkommen erzeugen und die Vorteile die sich aus der unmittelbaren Nähe zu den weiteren Sicherheitsbehörden (Polizei, Feuerwehr, Katastrophenschutz) an der Friedrich-Ebert-Straße ergeben, aufgegeben werden würden.

Hinsichtlich des Objekts **Bahnhofstraße 6** liegt ein aktuelles Verkehrswertgutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Herrn Andreas Ott aus Wendelstein vor. Die Verkehrswerte der Anwesen Friedrich-Ebert-Straße 21 und 23 sind auch unter Hinzuziehung der Parameter dieses vorstehenden Gutachtens von der Verwaltung eingeschätzt worden.

Hinsichtlich des **Markgrafenareals** ist die zukünftige weitere Entwicklung, Nutzungsmischung und Bebauungsintensität noch nicht voll umfassend konkretisiert. In jedem Fall dürfte jedoch eher eine Gesamtfreimachung des Bereichs von allen aufstehenden Gebäuden erforderlich werden. Für den Fall eines tatsächlichen Verkaufs wäre dann zu gegebener Zeit jeweils noch ein konkretes externes Verkehrswertgutachten einzuholen.

Insgesamt schätzt die Verwaltung das zu erwartenden Erlöspotential aus einem Verkauf der Objekte Bahnhofstraße 6, Friedrich-Ebert-Straße 21 und 23 sowie des Markgrafenareals auf eine **Gesamtsumme zu 4,9 Mio. Euro** ein. In der beigefügten Kostenmatrix ist dieser Gesamtwert mit einer Schwankungsbreite von 10% nach oben und nach unten dargestellt.

#### 4. Städtebauförderung

Aus einem Gespräch mit der Regierung von Mittelfranken für die Nutzung des Bestandsgebäudes für Verwaltungszwecke ergibt sich bei Einhaltung bestimmter Vorgaben (fiktive Miete, Eigenkapitalanteil 15% (Grundstückswert ggf. anrechenbar) Projektabstimmung) folgende Förderkulisse: Förderfähig sind die geplanten Umnutzungen im Bestand und Sanierungsmaßnahmen, der Neubauanteil des Saales ist nicht förderfähig. Es ergeben sich überschlägig Fördermittel von 9 MioEUR aus der Städtebauförderung, die zu 60% vom Staat getragen werden. Es wäre damit **ein Zuschuß von 5,4 MioEUR** möglich (Rest: Eigenanteil der Stadt). Voraussetzung ist, dass die Fördertöpfe entsprechend gefüllt sind. Das Projekt sollte im Programm „Stadtumbau West“ angemeldet werden, da hier voraussichtlich langfristig bessere Fördermöglichkeiten bestehen und in mehrere Bauabschnitte zeitlich gestreckt werden.

#### 5. Vorteile/Nachteile

<u>Pro</u>	<u>Contra</u>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ „zwei auf einen Streich“</li><li>▪ Öffentliche Nutzung bleibt</li><li>▪ Förderung möglich</li><li>▪ Flexibilität am Markgrafenareal entsteht</li><li>▪ Belebung des altstadtnahen Quartiers</li><li>▪ keine Provisorien für Verwaltung nötig</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Parkplatzproblematik</li><li>▪ Erschließung</li><li>▪ keine gute Eignung für Verwaltungsnutzung</li><li>▪ Eingriffe in Denkmalschutz</li><li>▪ sehr hohe Kosten</li><li>▪ Raumangebot für Vereine etc geht verloren</li></ul>

#### V. Variante drei: Sanierung zur Nutzung für Verwaltung (ohne Saal)

Für die reine Verwaltungsnutzung (mit Puppenbühne) stehen rund 200 Räume zur Verfü-

gung. Hierbei ist ein Verbindungsbau im Großen Hof vorgesehen, der im Erdgeschoss als barrierefreier Eingang die Verwaltungsbereiche mit Publikumsverkehr erschließt. Im 1. Obergeschoss ermöglicht der Zwischenbau die Verkürzung der Erschließungswege.

Die Anzahl der Büroräume entspricht z. B den Verwaltungsgebäuden

- Ludwigstraße (rund 60 Räume)
- Bahnhofstraße (rund 40 Räume)
- Friedrich- Ebertstraße 23 (rund 20 Räume)
- Friedrich- Ebertstraße 21 (rund 10 Räume)
- Ämter aus der Albrecht- Achilles- Straße, z.B. Umweltamt, RPA, Amt für Gebäudemanagement (rund 40 Räume aus der Albrecht- Achilles- Straße)
- aus dem Rathaus der Bereich Oberbürgermeister (rund 10 Räume)
- Besprechung (10 Räume)
- Teeküchen bzw. Sozialräume (10 Räume)

Als Ersatz für einzelne Archivräume ist ein Zentralarchiv vorzusehen. Der Umfang kann jedoch nur grob geschätzt werden, da in diesem Zusammenhang geprüft werden sollte, was für die dauerhafte Archivierung in Aktenform erforderlich ist.

## **VI. Variante vier: schrittweise Sanierung und Umnutzung**

Sollte der Stadtrat zur Auffassung gelangen, das historische Areal nicht komplett veräußern zu wollen, eine große Sanierungslösung aber z.B. aus Kostengründen nicht weiter verfolgen, bliebe noch die Lösung einer schrittweisen Sanierung mit einer Mischung aus öffentlichen und privaten Nutzungen. Wie diese Lösung am Ende aussehen könnte, ist spekulativ. Anhaltspunkte geben die vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2007 (s. Anlage 8).

Denkbar wäre die Erstellung eines Rahmenplans für das Areal mit folgenden Elementen:

- Beibehaltung der Musikschule
- Puppenbühne (ohne Lagerräume etc.)
- Integration einer evangelischen Schule
- ggf weiter AWO-Saal?
- Freiluftbühne im großen Innenhof
- Teilverkauf zur Wohnnutzung von den dazu besonders geeigneten Teilen des Areals (um den kleinen Hof)
- Büros / Praxen Nutzung entlang der Hauptstraßen
- Integration z.B. Berufsschule statt Neubau für AKG (welches dann die sanierte jetzige Berufsschule beziehen kann)
- öffentliche Nutzung des Seminargartens

Kostenüberlegungen zu dieser Variante gibt es naturgemäß nicht. Die Einbindung von privatem Invest erscheint aber unumgänglich.

## VII. Kosten

### 1. Kostenübersicht

Grob vereinfacht ergeben sich bei realistischen Annahmen folgende Kosten.

#### **a) Variante eins: Verkauf an Investor**

<b>Aufwendungen</b>	<b>EUR</b>	<b>Einnahmen</b>	<b>EUR</b>
Neubau AKG <sup>1</sup>	1.100.000	Verkaufserlös	2.000.000
Provisorium AKG <sup>2</sup>	375.000		
Ablöse AWO	140.000		
Musikschulräume neu	500.000		
Zuschuss Marionettenbühne	100.000		
<b>Summe:</b>	<b>2.215.000</b>		<b>2.000.000</b>
<b>Saldo: Kosten Stadt:</b>	<b>215.000 EUR</b>		

#### **plus separater Saal**

<b>Aufwendungen</b>	<b>EUR</b>	<b>Einnahmen</b>	<b>EUR</b>
Variante „Schweinfurt“	12.500.000		
Variante „Altes Finanzamt“	11.300.000		
Variante „grüne Wiese“	7.500.000		

<sup>1</sup> Dabei ist zu beachten, dass ein Neubau auf dem Gelände des AKG völlig unabhängig von der weiteren Verwendung des Alten DG sinnvoll und erforderlich ist. Die Planung sieht nur 8 Klassenräume als Ersatz für die Räume im Alten DG vor. Bei den Kosten ist die staatliche Förderung bereits enthalten.

<sup>2</sup> Diese Position kann bei Variante zwei entfallen, da die Bauzeiten ggf so gesteuert werden können, dass eine Zwischenlösung überflüssig würde.

**b) Variante zwei: Sanierung zur Nutzung für Verwaltung mit Saal**

<b>Aufwendungen</b>	<b>EUR</b>	<b>Einnahmen</b>	<b>EUR</b>
Sanierung Bestand	16.000.000	Städtebauförderung	5.400.000
Verbindungstrakt neu	550.000	Grundstücks- verkäufe	4.900.000
Neubau Saal <sup>3</sup>	3.875.000		
Tiefgarage (52Plätze)	2.100.000		
fehlende 108 Stellplätze <sup>4</sup>	2.700.000		
Gestaltung Seminargarten	250.000		
Umzug Verwaltung	70.000		
Einrichtung u.Technik	300.000		
Neubau AKG	1.100.000		
Ablöse AWO	140.000		
Umsiedlung Musikschule	500.000		
<b>Summe:</b>	<b>27.585.000</b>		<b>10.300.000</b>
<b>Kosten Stadt: 17.285.000 EUR</b>			

3 Die relativ niedrigen Kosten im Vergleich zu einem anderweitigen Saalneubau ergeben sich, weil Funktionsräume des Saals in das Bestandsgebäude integriert werden.

4 Der zugrunde gelegte Entwurf sieht nur 52 TG-Stellplätze vor. Um auf das Minimum von 160 Stellplätzen zu kommen, sind 108 Stellplätze anderweitig (z.B. Reichswaisenhaus-Parkplatz) herzustellen. Die Kostenschätzung geht von 25.000 EUR pro Platz aus. Weitere TG-Plätze wären deutlich teurer.

**c) Variante drei: Sanierung zur Nutzung für Verwaltung (ohne Saal)**

<b>Aufwendungen</b>	<b>EUR</b>	<b>Einnahmen</b>	<b>EUR</b>
Sanierung Bestand	16.000.000	Städtebauförderung	5.400.000
Verbindungstrakt neu	550.000	Grundstücks- verkäufe	4.900.000 <sup>5</sup>
Tiefgarage (52Plätze)	2.100.000		
fehlende 48 Stellplätze	1.200.000		
Umzug Verwaltung	70.000		
Einrichtung u.Technik	300.000		
Neubau AKG	1.100.000		
Ablöse AWO	140.000		
Umsiedlung Musikschule	500.000		
<b>Summe:</b>	<b>21.960.000</b>		<b>10.300.000</b>
<b>Kosten Stadt: 11.660.000 EUR</b>			

**plus separater Saal**

<b>Aufwendungen</b>	<b>EUR</b>	<b>Einnahmen</b>	<b>EUR</b>
Variante „Schweinfurt“	12.500.000		
Variante „Altes Finanzamt“	11.300.000		
Variante „grüne Wiese“	7.500.000		

<sup>5</sup> Hier ist zu beachten, dass die enthaltenen Verkaufserlöse für das Markgrafenareal erst dann realisiert werden können, wenn auch für den Saal eine Lösung außerhalb des Areals umgesetzt ist.

## 2. Auswirkungen auf den Stadthaushalt (Beitrag von Referat 3)

a) Auf die Nettobelastung des städtischen Haushaltes aus **Variante 1** wird nicht weiter eingegangen, denn die zu berücksichtigenden Gesamtkosten i.H.v. 215.000 € belasten den Finanzhaushalt nicht nachhaltig.

b) Die Darstellung der finanziellen Auswirkungen der **Variante 2** sowie der **Variante 3 ohne Saal** erfolgt unter nachfolgenden Annahmen:

- erforderliche Nettoinvestitionen
  - in Höhe von **17.285 T€ (Variante 2)** bzw.
  - in Höhe von **11.660 T€ (Variante 3 ohne Saal)**
- die Umsetzung der Gesamtmaßnahmen erfolgt in 3 Jahren zu gleichen Teilen
  - in Höhe von jährlich jeweils **5.762 T€ (Variante 2)** bzw.
  - in Höhe von jährlich jeweils **3.887 T€ (Variante 3 ohne Saal)**
- durchschnittliches bisheriges Gesamtnettoinvestitionsvolumen i.H.v. jährlich 8.390 T€ (Durchschnitt der Werte 2009 – 2012).
- durchschnittliche bisherige Gesamtbruttoinvestitionen 14.847 T€ jährlich (Durchschnitt der Werte 2009 – 2012). Die Gesamtbruttoinvestitionen werden durchschnittlich zu 43,5 v.H. aus Zuwendungen, Beiträgen und Veräußerungen (Grundstücke) finanziert.

c) Es werden für beide Varianten alternativ zwei denkbare Wege aufgezeigt:

- **Reduzierung** der verfügbaren Mittel für **Investitionen** (Schulen, Kindergärten, Straßen etc.) zu Gunsten der investiven Ausgaben für Variante 2 bzw. Variante 3 (alternativ um 20 v.H. bzw. 40 v.H.)
- **Erhöhung** des bisherigen durchschnittlichen **Gesamtinvestitionsvolumens** um die für Variante 2 bzw. Variante 3 erforderlichen Investitionen (verteilt auf drei Jahre)

Eine Reduzierung des Investitionsvolumens würde bedeuten:

	Nettoinvestitionen	Bruttoinvestitionen
Durchschnittliches jährliches Gesamtinvestitionsvolumen	8.390 T€	14.847 T€
Minderung um 20 v.H.	1.678 T€	2.969 T€
Minderung um 40 v.H.	3.356 T€	5.939 T€

Die Reduzierung des bisherigen durchschnittlichen Investitionsvolumens um 20 v.H. bzw. 40 v.H. zu Gunsten der Umsetzung der Maßnahmen im Alten DG wird Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit von geplanten Investitionen haben.

Zu nennen wäre hier exemplarisch die Erweiterung der Christian-Maar-Schule, Sanierung der Staatlichen Berufsschule, Bau einer Mensa für Karl-Dehm-Mittelschule und Staatliche Realschule, die Sanierung von Kinderkrippen und –gärten sowie Ausbau und Sanierung von öffentlichen Straßen.

Davon hängt es ab, in welcher Höhe eine Kreditaufnahme erforderlich wird. Es wird davon ausgegangen, dass der **zusätzliche Investitionsbedarf aus Fremdmitteln (Kreditaufnahmen)** zu decken ist.

d) Aus der nachfolgenden Berechnung ergeben sich folgende Auswirkungen für **Variante 2**:

zusätzlicher Kreditbedarf je nach Eingliederung in normales Investitionsvolumen							
Reduzierung InvVolumen	zusätzliche Kredite	Schuldendienst (Zins+Tilg.) jährlich für 30 Jahre					
		3 % Zinsen	GesZinsen	4 % Zinsen	GesZinsen	5 % Zinsen	GesZinsen
um 40 v.H.	7.217.000	365.125,92	3.735.301,95	413.460,72	5.184.166,03	464.909,04	6.725.790,68
um 20 v.H.	12.251.000	619.808,52	6.340.747,47	701.857,80	8.800.222,43	789.192,24	11.417.163,51
um 0 v.H.	17.285.000	874.491,12	8.946.193,66	990.254,76	12.416.282,27	1.113.475,44	16.108.537,01

So wird deutlich, dass bei Variante 2 je nach Zinssatz und Umfang der Reduzierung des bisherigen Nettofinanzierungsanteils für Investitionen eine jährliche zusätzliche Belastung für den Haushalt zwischen 365 T€ und 1.113 T€ jährlich für die Dauer von 30 Jahren auftritt.

e) Aus der nachfolgenden Berechnung ergeben sich folgende Auswirkungen für **Variante 3 ohne Saal**:

zusätzlicher Kreditbedarf je nach Eingliederung in normales Investitionsvolumen							
Reduzierung InvVolumen	zusätzliche Kredite	Schuldendienst (Zins+Tilg.) jährlich für 30 Jahre					
		3 % Zinsen	GesZinsen	4 % Zinsen	GesZinsen	5 % Zinsen	GesZinsen
um 40 v.H.	1.592.000	80.453,28	823.970,46	91.205,40	1.143.576,81	102.544,40	1.483.644,54
um 20 v.H.	6.626.000	335.225,76	3.429.418,28	379.602,48	4.759.633,38	426.837,60	6.175.017,48
um 0 v.H.	11.660.000	589.908,36	6.034.863,83	667.999,44	8.375.693,19	751.120,80	10.866.390,73

Hier wird deutlich, dass bei Variante 3 je nach Zinssatz und Umfang der Reduzierung des bisherigen Nettofinanzierungsanteils für Investitionen eine jährliche zusätzliche Belastung für den Haushalt zwischen 80,4 T€ und 751 T€ jährlich für die Dauer von 30 Jahren auftritt.