

	<b>Vorlagen-Nr.</b>	
	<b>1172-StR/2023</b>	

# Stadtverwaltung Eisenach

## Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 4	53	

Betreff
<p><b>Neubau einer Sportarena im Industriedenkmal „O1“ hier: Projektorganisation und weitere Verfahrensweise</b></p>

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Infrastruktur, Beteiligungen, Wirtschaft und Tourismus	Ö	06.03.2023	
Ausschuss für Kultur, Soziales, Bildung und Sport	Ö	07.03.2023	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Verkehr	Ö	13.03.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	15.03.2023	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	21.03.2023	

Beschlussfassung zur Umsetzung folgender Konzepte:
<p>ISEK 2030 als Schlüsselprojekt Nr. 2 im Stadtumbaugebiet „Oppenheimstraße“</p>

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:56100 940020			
HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung		1.675.258,13	
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben			
+ Deckungsmittel			
<b>Summe Haushaltsmittel</b>			
./. gesperrte Mittel			
./. bereits verausgabte Mittel			

./ gebundene Mittel		335.258,13	
<b>verfügbare Mittel</b>			
./ erforderliche Mittel lt. Beschluss			
<b>zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel</b>		<b>634.000</b> <b>.340.000</b>	

frühere Vorlagen:

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Siehe Anlage – Nachhaltigkeits-Check
<input type="checkbox"/> Nein	

## Entscheidung erforderlich bis: 21.03.2023

### I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt mit der städtischen Wohnungsgesellschaft eine vertragliche Vereinbarung zum Projekt O1 abzuschließen. In dieser vertraglichen Vereinbarung sind die Rückübertragung des Projektes an die Stadt Eisenach, die Grundstücksübertragung bzw. Erbbaurechtsvertrag und Finanzierung zu regeln.
2. Im Haushalt 2023 werden 634.000 € zur Finanzierung der erforderlichen Leistungen gemäß der Vorlage 1183-StR/2023 zur Verfügung gestellt.
3. Nach vollständiger Vorlage der Leistungsphase 3 inkl. aller Fachplanungen und der damit vorliegenden Entwurfsplanung und der Kostenberechnung entscheidet der Stadtrat über die Weiterführung des Projektes O1.

### II. Begründung:

Um das Projekt O1 weiter verfolgen zu können, sind die Beschlussfassungen zu dieser Vorlage und zur Vorlage 1183-StR/2023 Beschlusses dringend erforderlich.

Die diesem Beschluss beigefügten Anlagen 1-3 wurden von Drees & Sommer im Auftrag der Stadtverwaltung Eisenach erarbeitet und dienen als Grundlage für die Beschlüsse.

Die Anlage 4 (Grundsatzpapier, Kauf bzw. Erbpacht für O1) wurde vom Rechtsanwaltsbüro Schicker/Thies aufgestellt.

Der Rahmenterminplan (Anlage 2) und die Kostenprognose (Anlage 3) wurden nach derzeitigem Kenntnisstand aufgestellt und sollen die Grundlage für die weitere Projektumsetzung darstellen. Die Erhöhungen der Kostenprognose der Anlage 3 sind in der Expertise von Drees & Sommer aufgeführt. Die im Bau nicht unwesentliche Kostenerhöhung bei den EFRE-Mitteln wird in der Betreuung erhebliche jährliche Betriebskosteneinsparungen mit sich bringen. Nach der Kostenprognose (Anlage 3) beläuft sich der Eigenanteil der Stadt Eisenach auf 6.635.644 €, bei einer Gesamtinvestitionssumme von 42.456.067 €. Als Haushaltsausgaberest stehen 1,34 Mio. € zur

Verfügung. Neu hinzugekommen ist eine mögliche Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zur Aufstockung der EFRE-Mittel. Mit den zur Verfügung stehenden Haushaltsausgaberesten, den 634.000 € für das Haushaltsjahr 2023, verbleibt noch ein zu finanzierender Rest in den Folgejahren von 4.327.444 €. In der Finanzplanung soll der verbleibende Eigenanteil komplett im Jahr 2024 abgebildet werden.

Mit dem Beschluss schafft die Stadt Eisenach die Voraussetzungen für die Erstellung der Fördermittelanträge, da eine Antragstellung nur bei Vorliegen der vollständigen Leistungsphase 3 inkl. aller Fachplanungen erfolgen kann. Zu beachten ist hierbei, dass im Jahr 2023 die Leistungsphase 3 gem. Rahmenterminplan zu 70% kassenwirksam werden wird. Dies ist bei den für 2023 zur Verfügung zu stellenden Mittel berücksichtigt, siehe auch Anlage 1 aus dem Beschluss 1183-StR/2023. Dies hat zur Folge, dass für das Jahr 2024 noch voraussichtlich 276.177 € zur Verfügung zu stellen sind, um die Leistungsphase 3 abzuschließen, siehe auch Anlage 2 aus dem Beschluss 1183-StR/2023.

Für eine Fortsetzung des Projektes ist dieser Beschluss erforderlich.

Zu 1.

Auf die als Anlage 1 beigefügte Expertise von Drees & Sommer wird verwiesen. In dieser Expertise ist ausführlich dargelegt, aus welchen Gründen die Rückübertragung des Projektes an die Stadt Eisenach erfolgen soll. Die in der Einleitung genannten möglichen BEG-Fördermittel gelten nur für Kommunen und sind nicht übertragbar.

Aufbauend darauf wurde unter Beteiligung der SWG, der Stadt, Drees & Sommer vom Rechtsanwaltsbüro Schicker & Thies ein Grundsatzpapier zur Grundstücksübertragung und Finanzierung des städtischen Eigenanteils durch die SWG erarbeitet, welches als Anlage 4 beigefügt ist. Dieses Grundsatzpapier sieht 3 Varianten vor:

1. Grundstückserwerb und Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen
2. Erbbaurechtsvertrag (4,5 % Zins, 33 Jahre Laufzeit) und Einlage werthaltiger Grundstücke (z. B. Duale Hochschule, Petersbergschule, Gartengrundstücke sowie Landwirtschaftliche Grundstücke).
3. Erbbaurechtsvertrag gemäß Variante 2 mit abweichenden Modifikationen (1 € Zins, Aufzinsung 4,5% bei der Kaufoption).

Welche der 3 Varianten letztendlich zum Tragen kommt, ist in starkem Maße von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt Eisenach in den nächsten Jahren und der Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde abhängig.

Zu 2.

Zum Stand 02.01.2023 sind Haushaltsausgabereste in Höhe von 1.675.258,13 € zu verzeichnen. Gebunden sind davon 250.000 € für die städtische Wohnungsgesellschaft als Projektentwicklungskosten gem. Stadtratsbeschluss. Weiterhin werden für die Projektbegleitung/Projektcontrolling bis zur Beauftragung der ausgeschriebenen Leistungen voraussichtlich Kosten in Höhe von 85.258,13 € kassenwirksam. Somit stehen als Haushaltsausgabereste 1.340.000 € zur Verfügung. Zur Umsetzung des Beschlusses 1183-StR/2023 müssen im Haushalt 2023 noch 634.000 € zur Verfügung gestellt werden. Zu beachten ist hierbei, dass diese Mittel mit Beginn der Ausschreibung zur Verfügung stehen müssen. Für das Haushaltsjahr 2024 werden zum Abschluss der Leistungen Leistungsphase 3 voraussichtlich noch 276.177 € benötigt.

Zu 3.

Nach vollständigem Abschluss der Leistungsphase 3 liegen der Stadtverwaltung die Entwurfsplanung und eine Kostenberechnung vor. Auf Grundlage der dann vorliegenden Planungsunterlagen und der Kostenberechnung trifft der Stadtrat eine Entscheidung, ob das Projekt fortgeführt wird.

Die Beauftragung bis Ende Leistungsphase 3 - einschließlich Fachplanung - und die damit verbundenen Kosten in Höhe von voraussichtlich 2,25 Mio. € ist Grundvoraussetzung für die Fortführung des Projektes – auch im Hinblick auf die formell zu beantragenden Fördermittel. Die abschließende Entscheidung des Stadtrates über Aufgabe oder Fortführung nach Leistungsphase 3 erfolgt unter Würdigung der gesamthaushalterischen Finanzlage der Stadt nach Vorlage der vorgenannten Entwurfsplanung. Grundlage für die Entscheidung bildet die im Planungsprozess erarbeitete detaillierte Kostenschätzung. Informativ hierzu der Verweis auf Anlage 2 aus dem Beschluss 1183-StR/2023.

gez. Katja Wolf  
Oberbürgermeisterin

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1 – Expertise Dress & Sommer
- Anlage 2 – Rahmenterminplan
- Anlage 3 – Kostenübersicht Gesamtprojekt, hier: Kostenprognose und Eigenanteil
- Anlage 4 – Grundsatzpapier Rechtsanwaltsbüro Schicker/Thies
- Anlage 5 – Vorteile der Projekt-Rückübertragung