

02./14 öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des zeitweiligen Ausschusses "Ortsentwicklung Schierke" vom 31.03.2014

TOP: Ö6

Präsentation der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zur Schierke Arena durch Herrn Immo Drobnik, Büro nymoen Berlin

Der Oberbürgermeister leitet diesen Tagesordnungspunkt mit dem Hinweis auf den enormen Baufortschritt in Schierke im Bereich der Infrastruktur ein. Dieser Bereich der Investitionsvorhaben ist in absehbarer Zeit abgeschlossen, so dass sich Wernigerode zunehmend der Angebotsseite widmen kann. Nunmehr geht es um das erste touristische Projekt für Angebote im Sommer und im Winter. Durch die besondere Architektur der Schierke Arena ist ein zusätzlicher Werbeeffect zu erwarten. Mit der Verwirklichung dieses Projektes ist ein Signal für private Investoren, im Besonderen in die leer stehenden Hotels verbunden. Die Baukosten für dieses Projekt belaufen sich auf ca. 6 Mio. € netto. Es war zu prüfen, welche Kosten auf den zukünftigen Betreiber zukommen. Die laufenden Betriebskosten und ein Blick auf die zu erwartenden volkswirtschaftlichen Effekte, die Auswirkungen auf die lokale und regionale Wertschöpfung sind die in der folgenden Sitzung zu besprechenden Themen.

Er begrüßt Herrn Drobnik und Herrn Herr vom Büro nymoen, Strategieberatung, Berlin, das durch die Stadt Wernigerode mit den Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen beauftragt wurde.

Herr Drobnik erläuterte die vorgesehene Dreiteilung seines Vortrages:

Kennzeichnung des Status Quo, Vorstellung der Kostenprognose sowie Präsentation erster volkswirtschaftlicher Untersuchungen.

Er stellte die Aufgabenfelder des Büros nymoen Strategieberatung Berlin vor, u.a.

- Bereich Energiewirtschaft
- Hochbau
- Private-public-partnership
- Wirtschaftlichkeitsprognosen

Im Folgenden werden wenige Auszüge aus seinem Vortrag wiedergegeben. Die Präsentation selbst ist im Baudezernat einsehbar. Darüber hinaus wurde für jedes Ausschussmitglied ein Handout übergeben.

Herr Drobnik spricht zuerst über die eigenen Zielvorgaben für die Untersuchungen. Es geht im Kern darum darzustellen, was das Projekt insgesamt die Stadt kostet. Nymoen hat eine ergebnisoffene Prüfung vorgenommen, bei Betrachtung von Erlösen und Kosten sowie der Prüfung der Cash-Relevanz. Die Kalkulationen wurden grundsätzlich bei einer konservativen Herangehensweise vorgenommen. Er hebt den Mut der Verwaltung hervor, die Präsentation der Ergebnisse so transparent vorzunehmen. Herr Drobnik erläutert die Struktur der Untersuchungen, u.a. Verifizierung von Umsatzpotentialen (Preis-Mengen Verhältnis), die Berücksichtigung von Risiken sowie das Gerüst der Erlösstruktur und die Darstellung des Endergebnisses. (Barwert kann auch eine Verlustdarstellung sein). Der Betrachtungszeitraum wird von 2015 – 2030 unter Einbeziehung einer Sensitivitätsanalyse (Auswirkungen zentraler Parameter) vorgenommen.

Herr Drobnik stellt Details der ergebnisoffenen Untersuchungen vor. Neben der betriebswirtschaftliche Analyse für den Neubau Schierke-Arena wurde auch der Fall beleuchtet, dass nur notwendige Reparaturarbeiten am Eisstadion ohne Verbesserung des Angebotes durchgeführt werden.

Demnach ergeben sich folgende Kosten:

Darstellung der „Sowieso-Kosten“ (ohne Bau der Schierke Arena)

Baukosten insgesamt: 886.000,00 €

Investitionskosten p.a.: 52.500,00 €

Betriebskosten p.a.: 44.900,00 €

Σ p.a.: **97.400,00 €**

(Kosten, die in jedem Fall für die Stadt Wernigerode anfallen, nur um das Natureisstadion zu sanieren und auf dem bisherigen Level funktionsfähig zu halten.)

Er geht danach auf folgende weitere Punkte ein:

- Parameter der Saisonplanung (Darstellung der zugrunde gelegten Einzelangebote),
- Bauzeit und Baukosten (vorgesehene Fördermittel von 66% betragen 4,2 Mio. € Fördermittel bei 6,69 Mio. € Baukosten),
- Kapitalkosten (77.000,00 € p.a. bei 2% Zinsen über 20 Jahre),

- Fixe Kosten (Personalkosten – 1,5 Personen = 66.000,00 € p.a. bei 0,5 Geschäftsführer für Schierke Arena und 0,5 Geschäftsführer für Parkhaus; Ziel: Synergien nutzen; flexible Pauschalkräfte – 48.000,00 € p.a.; keine Planung einer eigenen Gastronomie – besser Verpachtung; Material, Instandhaltung und Wartung, fixe Betriebskosten, variable Betriebskosten,
- Herleitung der Erlösstruktur (3,14 €/Person für Eintritt – math.-empirisch hergeleitetes Mittel, Basis – Daten aus Bad Sachsa, Braunlage, Waltershausen
- Auslastungszahlen (beispielhafte Grundlage von 8.000 Besuchern/ Jahr 2015 und 12.000 Besuchern/ Jahr 2030, hier erfolgt durch Herrn Drobnik der Hinweis auf die außerordentlich konservative Herangehensweise; es ist zu erwarten, dass der spektakuläre Bau deutlich mehr Besucher anziehen wird
- Darstellung der Risiken (12.000,00 € p.a. Betriebskostenrisiko sowie 300.000,00 € Baukostenrisiko, entspricht Erfahrungswerten aus der Branche)
- Cash-Flow Darstellung von 2015 – 2030

Insgesamt ergibt sich bei Berücksichtigung aller dargestellten Kosten und Erlöse ein jährlicher Fehlbetrag beim Betrieb der Schierke Arena von 265.000,00 € -270.000,00 €.

Abzüglich der eingangs dargestellten sogenannten „Sowieso-Kosten“, d.h. Kosten, die für die Stadt bei einer Sanierung des Natureisstadions anfallen würden, leiten sich jährliche Mehrkosten für die Stadt Wernigerode von 160.000,00 € - 170.000,00 € ab.

Herr Drobnik betont nochmals die konservative Herangehensweise bei der Ermittlung der Erlöse und betont die hohe Wahrscheinlichkeit der dargestellten Kosten. Bei einem Szenario bis zum Jahr 2040 würde durch den Wegfall des Finanzierungsblockes eine grundlegende Veränderung der Situation eintreten.

Anschließend präsentiert Herr Herr die volkswirtschaftliche Bewertung des Projektes. Sowohl die Vergabe der Bauleistungen, die Ausgaben der Einkommen u.a. Faktoren haben Einfluss auf die Wertschöpfung für Wernigerode bzw. für die Region. Durch den Bau und den Betrieb der „Schierke Arena“ wird jedes Jahr ein Betrag im Korridor von 170.000,00 € bis 290.000,00 € an zusätzlicher Wertschöpfung in der Region generiert. Dieser Wertschöpfungseffekt setzt sich aus zusätzlicher Beschäftigung, zusätzlichen Gewinnen regionaler Unternehmen sowie höheren Gewerbe- und Ertragssteuereinnahmen für die Gemeinden in der Harzregion zusammen.

Herr Herr zieht daher das Fazit, dass jeder Euro Wertschöpfung durch den Betrieb der „Schierke Arena“ zu einer um einen Faktor 1,5 – 2,6 gesteigerten Wertschöpfung in der Region führt. Als Basis wurden hierbei die jährlichen Personalausgaben der „Schierke Arena“ in Höhe von 114.000,00 € verwendet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen



Vorstellung der Ergebnisse des Wirtschaftlichkeitsgutachtens zur geplanten „Schierke Arena“

Handout

Immo Klaus Drobnik
Wernigerode, 31. März 2014

Die nymoer strategieberatung [nsb] wurde beauftragt eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung [WU] durchzuführen, um sowohl den finanziellen Rahmen als auch die regionalwirtschaftlichen Effekte des Projekts „Schierke Arena“ zu prüfen

- Die Stadt Wernigerode hat beschlossen, den Ortsteil Schierke infrastrukturell besser zu erschließen und die **touristische Attraktivität** als „Tor zum Brocken“ weiter zu erhöhen
- In dem der touristischen Erschließung zu Grunde liegenden **Ortsentwicklungskonzept** nimmt die Reaktivierung und Sanierung des historischen Natureisstadions, für welches das Land Sachsen-Anhalt frühzeitig Fördermittel in Aussicht gestellt hat, eine besondere Bedeutung ein
- Unter Einbeziehung verschiedener **Szenario- und Parametervorgaben** hat nsb, in enger Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren, ein **wirtschaftliches Bewertungsmodell für das Projekt „Schierke Arena“** entwickelt
- Die WU soll einerseits klären, inwieweit die Planung, Finanzierung, Realisierung und der Betrieb dieser **öffentlichen Infrastruktur**, unter Zuhilfenahme entsprechender Auslastungsszenarien, durch die zu erwarteten Erlöse refinanzierbar ist
 - Zudem von Interesse ist der Status quo der aktuellen Bewirtschaftung des Areals und die damit verbundenen „**Sowiesokosten**“ des Betriebs
- Für den **Betrachtungszeitraum 2015 – 2030** wurden sämtliche erwarteten **Einnahmen und Ausgaben** im Zusammenhang mit der Investition und dem Betrieb der „Schierke Arena“ abgebildet und gegenübergestellt
- Im Ergebnis steht ein sog. „**operativer Cash-Flow**“-Saldo, der Aufschlüsse zur Wirtschaftlichkeit des Projekts bietet und eine Grundlage zur Vergleichbarkeit mit weiteren Einflussfaktoren liefert

Zentrale Parameter der WU zur geplanten „Schierke Arena“

Baukosten und Finanzierung

- Der Baubeginn soll zum **01.11.2014** erfolgen und die Bauzeit insgesamt **12 Monate** betragen
- In Summe und unter Berücksichtigung der Umsatzsteuer ergibt sich ein **Brutto-Investitionsbedarf** von rund **7,67 Mio. €**
- Nach Abzug der erstattungsfähigen MwSt. auf Bauleistungen [0,98 Mio. €] ergibt sich ein Investitionsbetrag von ca. **6,69 Mio. €** [abzgl. Förderung]
- **Zur Finanzierung verbleiben somit rund 2,49 Mio. €**
- Die Kapitalkosten für das Fremdkapital [50 %] werden pauschal mit **effektiven 2,0 % p. a.** kalkuliert, bei einer Finanzierungslaufzeit von **20 Jahren**
- Die Annuität beläuft sich auf 6.416 € pro Monat. Die Höhe der **jährlichen Zahlungsbelastung** durch den Kapitaldienst beträgt somit rund **77.000 €**

Inhalte der Baukostenschätzung nach DIN 276		
Kostengruppe		Gesamtpreis
200	Herrichten und Erschließen	22.000 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	3.886.000 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	503.000 €
500	Außenanlagen	713.000 €
700	Baunebenkosten	867.000 €
Baukostenrisiko		300.000 €
Gesamtbauposten (netto)		6.291.000 €
<hr/>		
600	Ausstattung und Kunstwerke	157.000 €
<hr/>		
Gesamt-Invest (netto)		100% 6.448.000 €
MwSt.	19,00%	1.225.000 €
Gesamt-Invest (brutto)		7.673.000 €

Die **Fördermittel der öffentlichen Hand** fließen mit **4,2 Mio. €** in die Modellrechnung ein [66 % der Netto-Gesamtbauposten]

- Die aktuelle Bewirtschaftung der Natureisfläche wird durch die immer wärmeren Witterungsbedingungen sowie den **fortschreitend maroden Zustand der Anlage**, insbesondere des denkmalgeschützten Turms und der Tribüne, beeinflusst
- Ein Verfall des **denkmalgeschützten Natureisstadions** ist sowohl von Seiten der Bevölkerung als auch der Stadtverwaltung nicht erwünscht

Höhe der benötigten Investitionskosten

- Die Sanierung des Bestandes erfordert eine **Investition in Höhe von ca. 866.000 €**
 - Wird zu einem günstigen Zinssatz für Kommunalkredite in Höhe von 2 % p. a. über 20 Jahre finanziert, so wird der **Haushalt der Stadt Wernigerode hierdurch auf absehbare Zeit mit ca. 52.500 € p. a. zusätzlich belastet**

Höhe der laufenden Betriebskosten

- Durch den Weiterbetrieb der Bestandsfläche wird der **Haushalt der Stadt Wernigerode auf absehbare Zeit mit ca. 44.900 € p. a. zusätzlich belastet** [bereits abzüglich der Einnahmen]

Die Fortsetzung des Eislaufbetriebes auf der historischen Fläche in Schierke führt bereits ohne Investitionen in neue Infrastruktur, alleine durch den Erhalt und die Sanierung des bestehenden Gebäudebestandes sowie der Gewährleistung des laufenden Betriebs, zu einem Zuschussbedarf seitens der Stadt in Höhe von **ca. 97.400 € pro Jahr**

Zentrale Parameter der WU zur geplanten „Schierke Arena“

Herleitung der Erlösstruktur

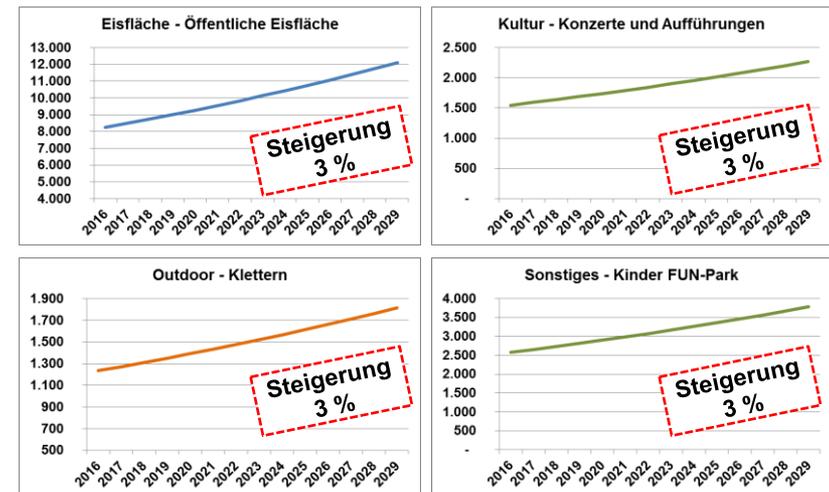
Ticketpreise in der Region

- Zur Ermittlung der Ticket-Mischpreise in der Harz-Region wurden folgende Eishallen als Referenzen ausgewählt: Eisstadion **Braunlage**, Salztal Paradies in **Bad Sachsa**, Eissporthalle **Salzgitter**, Eissporthalle **Kassel**, **Beverunger** Eisbahn und Freizeitzentrum **Waltershausen**
- Die Preistafel für die Eislaufangebote der geplanten „Schierke Arena“ soll sich auf einem vergleichbaren Niveau mit der umliegenden Harz-Region befinden



Auslastungszahlen

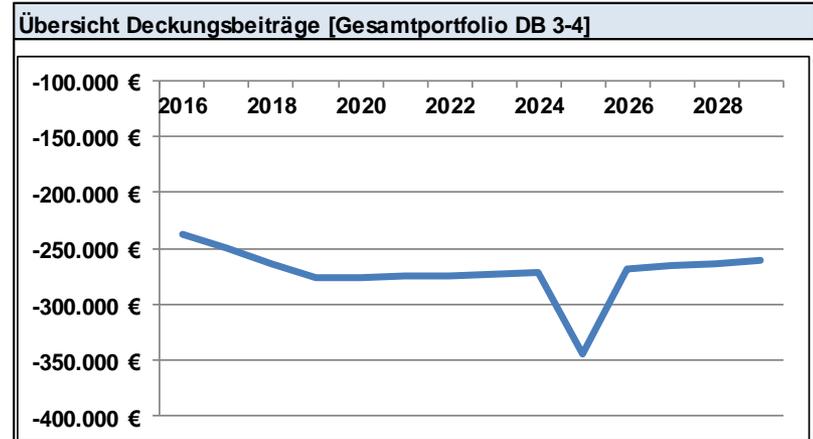
- Die Daten zur voraussichtlichen Nachfrage basieren auf den **Einschätzungen der Projektgruppe** vor Ort in Wernigerode und leiten sich aus Erfahrungswerten in der Harzregion ab
- Die Festlegung der Auslastungszahlen erfolgte unter **konservativen** Annahmen. Eine moderate **jährliche Steigerungsrate** von **3 %** wurde im Modell berücksichtigt



Finanzieller Rahmen des Projekts „Schierke Arena“

Cash-Flow

- Die einzelnen **Erlös- und Kostenpositionen** wurden in der WU für die im Betrachtungszeitraum [2015 – 2030] liegenden Jahre in eine **vorhabensbezogene Einnahmen- und Ausgabenrechnung** überführt [Nach Vorbild der Anforderungen der Investitionsbank Sachsen-Anhalt]
- Die Abbildung zeigt den für die Errechnung des Nettobarwertes der Investition herangezogenen **„Cash-Flow to Equity“**
- Nach zehn Betriebsjahren fallen zusätzliche **Einmalkosten** für die **Revision** der Bausubstanz an
- Die **Fördermittel der öffentlichen Hand** in Höhe von **4,2 Mio. €** reduzieren den negativen Cash-Flow und sind somit ebenfalls in der Grafik wiederzufinden
- Im Mittel der vollen Betriebsjahre liegt der Zuschussbedarf der „Schierke Arena“ bei **ca. 265.000 € – 270.000 € p. a.** seitens der Stadt Wernigerode



Anzeige Saldo aus Gesamterlösen und Gesamtkosten p.

2015	-	101.523 €
2016	-	236.886 €
2017	-	249.849 €
2018	-	263.060 €
2019	-	276.521 €
2020	-	275.920 €
⋮		⋮
2029	-	260.913 €
2030	-	227.781 €

Volkswirtschaftliche Bewertung des Projekts

Direkte Verknüpfung der „Schierke Arena“ mit der Region

- Die wirtschaftlichen Tätigkeiten im Zuge der Investition und des Betriebs der geplanten „Schierke Arena“ sorgen in vielen Unternehmen und Kommunen der Harzregion für **positive zusätzliche Wertschöpfungseffekte**, die über die Vorleistungsnachfrage und die Kaufkraft erzeugt werden
- So führen bspw. die **Lohn- und Gehaltszahlungen** an die Mitarbeiter zu privatem Konsum. Darüber hinaus werden **Unternehmen beauftragt**, die bauliche oder technische Maßnahmen durchführen, Maschinen, Material und Energie liefern sowie Dienstleistungen erbringen

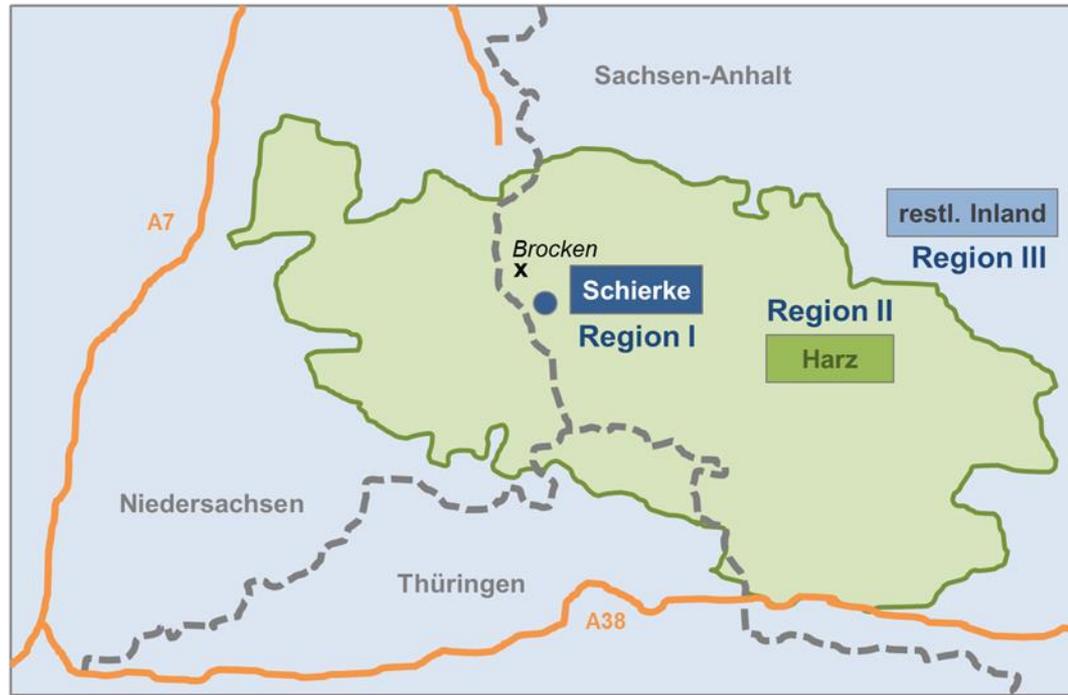


Abbildung
Definition der Regionen
zur Regionalisierung der
Ausgaben des Projekts
„Schierke Arena“

- In einem Szenario mit **hohen Anteilen an regionalen Auftragsempfängern** werden regionale Wertschöpfungseffekte in Höhe von ca. **294.000 € p. a.** ausgelöst
- Nimmt man hingegen an, dass **mehr Auftragsempfänger außerhalb der Harzregion** ansässig sind, reduziert sich der regionale Wertschöpfungseffekt auf ca. **171.000 € p. a.**
- Ergebnisse vergleichbarer Studien zeigen, dass der **regionale Anteil** der durch die Investition und den Betrieb der „Schierke Arena“ ausgelösten Gesamtwertschöpfung **überdurchschnittlich hoch** ist [Szenario abhängig von Annahme lokaler Beschäftigung, lokaler Erbringung von Bau- und Dienstleistungen sowie Energielieferungen]

Regionale Wertschöpfungseffekte durch die „Schierke Arena“:

Der „Korridor“ der regionalen Wertschöpfungseffekte durch das Projekt „Schierke Arena“ liegt in vollen Betriebsjahren bei rund 171.000 € - 294.000 €. Diese Effekte sind nicht cash-relevant im Sinne des operativen Betriebs der „Schierke Arena“, müssen jedoch in eine gesamtwirtschaftlichen Bewertung des Projekts einbezogen werden

Wirtschaftliche Einschätzung und Fazit

- Es wird deutlich, dass jegliche Aussage zur Wirtschaftlichkeit des Projekts „Schierke Arena“ **nicht ohne die Berücksichtigung sämtlicher Einflussfaktoren** getroffen werden kann
- Betrachtet man lediglich die cash-relevanten Einnahmen und Ausgaben eines ganzjährigen Betriebs der geplanten Arena, so muss mit einem Zuschussbedarf seitens der Stadt in Höhe von **265.000 € - 270.000 €**, im Mittel der vollen Betriebsjahre, gerechnet werden
- Durch Sanierung und Weiterbetrieb der witterungsabhängigen Natureisfläche entstehen der Stadt Wernigerode auf absehbare Zeit „**Sowiesokosten**“ in Höhe von ca. **97.400 € p. a.**
- Eine Investition in das Projekt „Schierke Arena“ würde unter den genannten Voraussetzungen, im Mittel der kommenden 15 Jahre, zu einer **Mehrbelastung des Haushalts** der Stadt Wernigerode in Höhe von ca. **167.600 € - 172.600 € p. a.** führen
- Eine von nsb durchgeführte Studie zu den **nachhaltigen Wertschöpfungseffekten** durch die Investition und die Bewirtschaftung der „Schierke Arena“ hat zum Ergebnis, dass ein „Korridor“ regionaler Wertschöpfungseffekte von rund **171.000 € - 294.000 € p. a.** existiert

Die Prüfung des wirtschaftlichen Rahmens des Projekts „Schierke Arena“ durch nsb erfolgte auf Basis eines aktiven Kenntnisaustausches aller Beteiligten [Vor-Ort-Termine, Videokonferenzen, Datenerhebungen, Risikoanalysen] und unter der strikten Prämisse konservativer Annahmen

Immo Klaus Drobnik
Senior-Berater, Handlungsbevollmächtigter
030.364.100.215
drobnik@nymoen-strategieberatung.de

Juliane Hauskrech
Geschäftsführerin
030.364100.0
hauskrech@nymoen-strategieberatung.de

nymoen|strategieberatung gmbh&co. kg
Joachimstaler Straße 20
10719 Berlin