Einnahmen, Ausgaben und Zuschussbedarf einer IGA 2017

einschl. Szenario zur zeitlichen Verteilung

In der folgenden zweiseitigen Tabelle sind die nach dem derzeitigen Wissensstand absehbaren Finanzströme für die Sanierung und Vermarktung des Deurag-Nerag-Geländes unter Zugrundelegung des in der Machbarkeitsstudie erarbeiteten optimierten Nachnutzungskonzepts und –als Zwischennutzung– die Planung und Durchführung einer IGA 2017 dargestellt. Grundlage der Tabelle bildet die von der Landeshauptstadt in Auftrag gegebene ökonomische Machbarkeitsstudie des Büros Dr. Lademann & Partner, wobei einige Details aus Sicht der Verwaltung überarbeitet wurden (s.u.).

Dem Finanzierungsmodell liegt eine erwartete BesucherInnenzahl von 2,8 Mio. zugrunde. Es geht weiterhin davon aus, dass in den Jahren 2008 bis 2018 Zuschüsse von der Landeshauptstadt und der Deurag-Nerag GmbH (DN) gezahlt werden, die zusammen dem jeweiligen Umfang der Defizite entsprechen. Die von der Landeshauptstadt aufzubringenden 38 Mio. € Zuschüsse belasten den Verwaltungshaushalt vom Jahr 2018 an bei angenommenen 4 % Zinsen mit jährlich ca. 1,5 Mio. €.

In den Jahren 2020 bis 2033 werden Gewinne aus der Grundstücksvermarktung erzielt. Das Finanzierungsmodell geht davon aus, dass diese Gewinne zur Abdeckung des IGA-Defizits genutzt und durch im Jahr 2018 aufzunehmende Kredite vorfinanziert werden. Nach Abzug des Kapitaldienstes hierfür verbleibt ein Grundstückserlös von ca. 18,6 Mio. €, der 2018 zur Defizitdeckung der IGA-Veranstaltung genutzt werden kann.

Überarbeitung des Finanzierungsmodells gegenüber der Machbarkeitsstudie

- Der Betrachtungszeitraum wurde um die Jahre 2006 und 2007 erweitert, in denen die vorbereitenden Planungen begonnen werden müssen.
- In Anlehnung an die Verhandlungen mit der Deurag-Nerag GmbH wurden die Kosten der Sanierungsvariante I Nord/Süd nach den Anforderungen der DN zugrunde gelegt, was die Kosten um ca. 1,8 Mio. € erhöht.
- Zusätzlich wurden ca. 2,7 Mio. € Personal-, Planungs- und Verwaltungskosten aufgenommen, die bisher nur z.T. in der Berechnung enthalten waren.
- Die Deurag-Nerag GmbH zahlt von 2009 bis 2013 einen Sanierungskostenzuschuss in Höhe von 35 Mio. €.

Erwartete Einnahmen und Ausgaben

Unter Zugrundelegung dieser Annahmen sind die folgenden Einnahmen und Ausgaben zu erwarten:

a) Investitionen (alle Kostenangaben netto und zum Preisstandard 2004)

Im Investitionsbereich entstehen Kosten für die Altlastensanierung bei der bevorzugten Variante von ca. 48,4 Mio. €. Die Herstellung der nach der IGA nutzbaren Park- und Grünflächen erfordert weitere ca. 32,4 Mio. €. 14 Mio. € kostet die Herstellung der Erschließung der neuen Bauflächen sowie der Verkehrsinfrastruktur. Für die Dreiecksfläche des Tanklagers (sog.

„Deutsches Eck“ mit ca. 1,5 ha) sind max. 0,25 Mio. € zuzurechnen. Für Personal- und Planungskosten sind ca. 1,3 Mio. € anzusetzen.

b) Durchführungskosten der IGA

Ergebnis der ökonomischen Machbarkeitsstudie für die Durchführung der Veranstaltung ist, dass diese bei einer BesucherInnenzahl in Höhe von 2,8 Mio. mit einem Defizit von 45,5 Mio. € abschließen wird.

c) Veräußerungserlöse und Fördermittel

Diesen Gesamtkosten in Höhe von ca. 141,8 Mio. € stehen Einnahmen durch den Verkauf von Bauflächen in Höhe von etwa 47,1 Mio. € gegenüber, die sich jedoch durch die erforderlichen Vorfinanzierungskosten (7,2 Mio. €) und die Vermarktungskosten (1,4 Mio. €) auf netto 38,5 Mio. € reduzieren. Hinzu kommen - wiederum nach dem heutigen vorsichtigen Einschätzungsstand - Zuschüsse von EU, Bund und Land in Höhe von rund 30 Mio. € (Anhaltspunkt für diese Summe sind die Zuflüsse bei den letzten Bundesgartenschauen).

d) Zuschussbedarf

Aus den unter a), b) und c) genannten Einnahme- und Ausgabepositionen ergibt sich ein Zuschussbedarf in Höhe von ca. 73 Mio. €. Mit 35 Mio. € würde (bei entsprechender Zusage) die DN knapp die Hälfte davon tragen, so dass der Zuschuss der Stadt bei ca. 38 Mio. € liegen wird.

Nicht eingerechnet sind die Kosten für den Bau der schon seit langem geplanten Umgehungsstraße (22 Mio. € inkl. Brücke über Hafenbahn und Stichkanal, Anbindung an die B 65 und Ausbau des Lohweges, abzüglich evt. einzuwerbender Mittel nach dem GVFG). Außerdem sind in der o.g. Summe von 38 Mio. € die Kreditfinanzierungskosten des von der Landeshauptstadt zu tragenden Zuschussanteils nicht enthalten (jährlich 1,5 Mio. €).

e) finanzielle Risiken

Die Verwaltung informiert hiermit, dass es ein Kostenrisiko in folgender Größenordnung gibt:

- Die Altlastensanierung kann in einer Größenordnung von ca. 10 Mio. € teurer, jedoch auch ca. 10 Mio. € billiger werden.

- Bei der Vermarktung der Grundstücke entsteht im Extremfall ein Kostenrisiko in der Größenordnung von ca. 10 Mio. €.

- Die Finanzprognose geht von realistischen 2,8 Mio. BesucherInnen aus. Wenn z.B. bei extrem schlechten Wetter nur 2,0 Mio. BesucherInnen kommen, ist das Defizit ca. 7 Mio. € höher, bei 3,5 Mio. BesucherInnen bei günstigen Verhältnissen jedoch auch entsprechend geringer.

- Bisher noch nicht abschließend geklärt werden konnten steuerliche Fragen in Abhängigkeit von der Rechtsform der Projektabwicklung. Ausgehend von den heutigen steuerlichen Rahmenbedingungen sind theoretisch für die Sanierung der Deurag-Nerag-Flächen und Investitionen in Dauernutzungen/Infrastruktur durch Umsatz- und Grunderwerbssteuern Mehrkosten gegenüber der ökonomischen Machbarkeitsstudie von bis zu 15 Mio. € möglich, die jedoch durch entsprechende steuerliche Konstruktionen minimiert werden sollen (u. a. Vorsteuerabzugsmöglichkeiten). Abschließende Aussagen hierzu sind erst im Rahmen des weiteren Planungsprozesses und nach einer zwingend durchzuführenden Abstimmung mit den Finanzbehörden möglich.