

# NEUBAU OHNE PARKDECK B

## Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Fußballstadion

### Datenblatt Kosten NEUBAU OHNE PD B

	Kostenrahmen Stand Juli	Kostenrahmen Stand Juli	Kostenrahmen Stand Oktober ohne Parkdeck Birk. netto
	brutto	netto	netto
<b>Baukosten</b>			
<b>Baukörper Stadion</b>	<b>74.099.250 €</b>	<b>62.268.277 €</b>	<b>60.000.000 €</b>
<b>Stadion - Zusatzkosten<sup>1.)</sup></b>	<b>7.140.000 €</b>	<b>6.000.000 €</b>	<b>4.500.000 €</b>
Parkdeck Hospitality	22.240.000 €	18.689.076 €	10.000.000 €
Parkdeck Birkenparkplatz	15.060.000 €	12.655.462 €	0 €
<b>Parkierung</b>	<b>37.300.000 €</b>	<b>31.344.538 €</b>	<b>10.000.000 €</b>
Infrastruktur Umweltverbund <sup>2.)</sup>	2.540.000 €	2.134.454 €	1.600.000 €
Infrastruktur Standort <sup>3.)</sup>	7.400.000 €	6.218.487 €	6.800.000 €
Infrastruktur Technik <sup>4.)</sup>	2.040.000 €	1.714.286 €	1.200.000 €
Unvorhergesehenes 10%			960.000 €
Nebenkosten 25%			2.640.000 €
Infrastruktur - Grunderwerb/Verlagerung	1.020.000 €	857.143 €	1.100.000 €
<b>Infrastruktur</b>			<b>14.300.000 €</b>
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>131.539.250 €</b>	<b>110.537.185 €</b>	<b>88.800.000 €</b>
abzgl. Infrastrukturkosten			14.300.000 €
<b>zu refinanzierende Kosten<sup>5.)</sup></b>			<b>74.500.000 €</b>
abzgl. Landesmittel			11.000.000 €
<b>Fremdkapitalbedarf</b>	<b>131.539.250 €</b>	<b>99.537.185 €</b>	<b>63.500.000 €</b>
<b>Jährliche Kosten</b>			
<b>Summe Bauunterhaltung und Bewirtschaftung<sup>6.)</sup></b>	<b>2.709.198 €</b>	<b>2.420.502 €</b>	<b>1.396.281 €</b>
<b>Summe Abschreibung Jahr 1-20<sup>7.)</sup></b>	<b>4.417.818 €</b>	<b>3.712.452 €</b>	<b>2.482.125 €</b>
<b>Summe Abschreibung Jahr 21-40<sup>7.)</sup></b>	<b>4.706.805 €</b>	<b>3.955.298 €</b>	<b>2.645.062 €</b>
<b>Zinsen<sup>8.)</sup></b>		<b>2.488.430 €</b>	<b>1.587.500 €</b>
<b>Erlöse</b>			
<b>Auflösung Landeszuschuss</b> 5,00%	<b>550.000 €</b>	<b>550.000 €</b>	<b>550.000 €</b>
Jahrespacht (Spielbetrieb) KSC <sup>9.)</sup>		1.590.000 €	1.690.000 €
Instandhaltungspauschale KSC <sup>10.)</sup>		0 €	1.300.000 €
Anteil Umsatz Veranstaltungen <sup>11.)</sup>		20.000 €	40.000 €
Pacht Geschäftsstelle KSC <sup>12.)</sup>		120.000 €	120.000 €
Beteiligung Ticketverkäufe > 20.000 <sup>13.)</sup>		0 €	232.900 €
<b>Einnahmen</b>		<b>1.730.000 €</b>	<b>3.382.900 €</b>
<b>Namensrechte (Vergabe durch Stadt)<sup>14.)</sup></b>		<b>540.000 €</b>	<b>800.000 €</b>

- 1.) Rückbau Stadion, Bauen unter Betrieb, ohne evtl. Kosten baugrundbedingter Zusatzgründungen und Altlasten
- 2.) Fußwege/Beleuchtung/Radabstellanlage
- 3.) Verlagerung Gästeparkplatz mit Steg, Ersatztrainingsplätze, Umfahrung Birkenparkplatz
- 4.) Abwassersammler, Hausanschlüsse
- 5.) Basis für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- 6.) 1,5% der Kosten für Baukonstruktion, 3,0% der Kosten der Technik, Personalkosten, indiziert mit 1% p. a.
- 7.) Abschreibungen, Gebäude auf 33 Jahre, Technik auf 20 Jahre. Höhere Abschreibung ab Jahr 21 auf Grund der Erneuerung der Technik
- 8.) Zinsen im Jahr 1 dargestellt, Zinssätze angenommen: Jahr 1-15 zu 2,5%; Jahr 16-33 zu 3,5%. Entwicklung der Zinshöhe abhängig von der Darlehenshöhe.
- 9.) gemittelt aus der Ligazugehörigkeit der letzten zehn Jahre für 3. Liga 400.000€, 2. Liga 1.500.000€, 1. Liga 3.000.000€, indiziert mit 5% alle 2 Jahre,
- 10.) Instandhaltungspauschale laut Angebot KSC, indiziert mit 1% p. a.
- 11.) Annahme: 100 Veranstaltungen à 2.000 Euro Miete --> 200.000 Euro, davon lt. Businessplan KSC 20% an die Stadt, indiziert mit 1% p. a.
- 12.) Pacht Geschäftsstelle KSC, 1000 m<sup>2</sup> \* 10€/m<sup>2</sup> monatlich, indiziert mit 1% p. a.
- 13.) Beteiligung an Mehreinnahmen aus Ticketverkäufen ab 20.000 Zuschauer (ohne Hospitality-Tickets) in Höhe von 20%, Zuschauerzahlen > 20.000 ermittelt aus kalkuliertem Zuschauerschnitt KSC; in 1. Liga 7.625, in 2. Liga 2.500
- 14.) gemittelt aus der Ligazugehörigkeit der letzten zehn Jahre für 3. Liga 400.000€, 2. Liga 800.000€, 1. Liga 1.000.000€, indiziert mit 1% p. a.

Wirtschaftlichkeit Neubau Stadion im Wildpark  
 Jahresübersicht - OHNE Parkdeck Birkenparkplatz

Berechnung (mit Netto-Werten aus Datenblatt Kosten)							
	Jahr 1	Jahr 6	Jahr 10	Jahr 16	Jahr 21	Jahr 26	Jahr 33
<b>Summe Abschreibungen</b>	2.482.125 €	2.482.125 €	2.482.125 €	2.482.125 €	2.645.062 €	2.645.062 €	2.645.062 €
<b>Kosten</b>							
Zinsen	1.587.500 €	1.427.087 €	1.265.110 €	1.320.370 €	1.530.318 €	1.065.112 €	124.846 €
Bauunterhaltung und Bewirtschaftung	1.396.281 €	1.467.506 €	1.527.092 €	1.621.039 €	1.703.728 €	1.790.636 €	1.919.804 €
<b>Summe Kosten</b>	<b>2.983.781 €</b>	<b>2.894.593 €</b>	<b>2.792.202 €</b>	<b>2.941.409 €</b>	<b>3.234.047 €</b>	<b>2.855.748 €</b>	<b>2.044.650 €</b>
<b>Erlöse</b>							
Auflösung Landeszuschuss	550.000 €	550.000 €	550.000 €	550.000 €			
Jahrespacht	1.690.000 €	1.774.500 €	1.956.386 €	2.264.762 €	2.496.900 €	2.890.474 €	3.346.084 €
Instandhaltungspauschale	1.300.000 €	1.366.313 €	1.421.791 €	1.509.260 €	1.586.247 €	1.667.162 €	1.787.423 €
Anteil Umsatz Veranstaltungen	40.000 €	42.040 €	43.747 €	46.439 €	48.808 €	51.297 €	54.998 €
Pacht Geschäftsstelle KSC	120.000 €	126.121 €	131.242 €	139.316 €	146.423 €	153.892 €	164.993 €
Beteiligung Ticketverkäufe > 20.000 Zuschauer	232.900 €	244.780 €	254.719 €	270.390 €	284.182 €	298.678 €	320.224 €
Namensrecht	800.000 €	840.808 €	874.948 €	928.775 €	976.152 €	1.025.946 €	1.099.953 €
<b>Summe Erlöse</b>	<b>4.732.900 €</b>	<b>4.944.563 €</b>	<b>5.232.834 €</b>	<b>5.708.941 €</b>	<b>5.538.711 €</b>	<b>6.087.448 €</b>	<b>6.773.674 €</b>
<b>kaufmännisches Ergebnis</b>	<b>-733.006 €</b>	<b>-432.155 €</b>	<b>-41.493 €</b>	<b>285.407 €</b>	<b>-340.398 €</b>	<b>586.638 €</b>	<b>2.083.961 €</b>
<b>liquides Ergebnis</b>	<b>1.199.119 €</b>	<b>1.499.970 €</b>	<b>1.890.632 €</b>	<b>2.217.532 €</b>	<b>2.304.665 €</b>	<b>3.231.700 €</b>	<b>4.729.024 €</b>
<b>Restdarlehen</b>							<b>-3.567.034 €</b>

Trendlinien im Betrachtungszeitraum von 33 Jahren  
 - OHNE Parkdeck Birkenparkplatz -

