

SANIERUNG

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Fußballstadion Datenblatt Kosten **SANIERUNG**

	Sanierung brutto (€)	Sanierung, netto (€)
Baukosten^{1.)}		
Sicherheit ^{2.)}	6.000.000 €	5.042.017 €
Flächenfehlbedarfe ^{3.)}	1.850.000 €	1.554.622 €
Maßnahmen zur Erfüllung der Versammlungsstättenverordnung ^{4.)}	36.250.000 €	30.462.185 €
Bauliche/Technische Mängel ^{5.)}	850.000 €	714.286 €
Gesamtinvestitionskosten Sanierung	44.950.000 €	37.773.109 €
abzgl. Landesmittel	11.000.000 €	11.000.000 €
Kapitalbedarf	33.950.000 €	26.773.109 €
Erneuerung Technik Haupttribüne in Jahr 10^{6.)}	13.340.563 €	11.210.557 €
Jährliche Kosten		
Summe Bauunterhaltung und Bewirtschaftung Jahr 0-10 ^{7.)}	1.636.345 €	1.375.080 €
Summe Bauunterhaltung und Bewirtschaftung Jahr 11-20 ^{8.)}	1.786.046 €	1.500.879 €
Summe Bauunterhaltung und Bewirtschaftung Jahr 21-33 ^{9.)}	2.065.327 €	1.735.569 €
Summe Abschreibungen Jahr 0-10 ^{10.)}	1.663.150 €	1.397.605 €
Summe Abschreibungen Jahr 11-20 ^{11.)}	2.223.678 €	1.868.637 €
Summe Abschreibungen Jahr 21-33 ^{12.)}	2.381.003 €	2.000.843 €
Zinsen ^{13.)}		669.328 €
Erlöse		
Auflösung Landeszuschuss	5,00%	550.000 €
Jahrespacht (Spielbetrieb) KSC ^{14.)}		741.111 €
Instandhaltungspauschale ^{15.)}		0 €
Anteil Umsatz Veranstaltungen ^{16.)}		0 €
Pacht Geschäftsstelle KSC ^{17.)}		0 €
Beteiligung Ticketverkäufe > 20.000 ^{18.)}		0 €
Einnahmen		741.111 €
Namensrechte (Vergabe durch Stadt)^{19.)}		400.000 €

- 1.) Baukosten ergeben sich gemittelt aus den Kosten für "unbedingt notwendigen Maßnahmen" inkl. BNK und UV.
- 2.) Neuordnung bzw. Austausch Fanbereiche und zus. baul. Maßnahmen (Aufstellflächen/Steg), Entflechtung Wegeführung für An- und Abreise, Ausbau vollständige Umfahrung, Integration eines modernen Zutritts- und Einzelzugangssystems.
- 3.) Integration und Ausbau einer modernen Leitzentrale im Bestand, Einrichtung witterungsgeschützter Rollstuhlpositionen, Aufzüge Gegentribüne, Barrierefreie WC-Anlagen, Verkaufsstände, Ausweitung der Nutzung der Vorbereiche mit mobilen Provisorien.
- 4.) Neubau Gegentribüne um Mängel hinsichtlich Brandschutz, Rettungswege und Sicherheitsbeleuchtung zu beheben, Neubau Toilettenanlagen.
- 5.) Neubau/Nachrüstung zur Gewährleistung stadionbetrieblich effizienter und sicherheitstechnisch angemessener Anlagen.
- 6.) Die technischen Anlagen der aktuellen Haupttribüne müssen im Jahr 10 der Betrachtung erneuert werden.
- 7.) Bewirtschaftung und Bauunterhaltung des sanierten Stadionanteils und der Haupttribüne, Technik 3%, Baukonstruktion 1,5%
- 8.) Bewirtschaftung und Bauunterhaltung des sanierten Stadionanteils und erhöhte Bewirtschaftung und Bauunterhaltung auf Grund der erneuerten technischen Anlagen in der Haupttribüne, Technik 3%, Baukonstruktion 1,5%
- 9.) Erhöhte Bewirtschaftung und Bauunterhaltung auf Grund der Erneuerung der technischen Anlagen des sanierten Stadionanteils ab Jahr 21, Technik 3%, Baukonstruktion 1,5%
- 10.) Abschreibung des sanierten Stadionanteils, Baukonstruktion 33 Jahre, Technik 20 Jahre.
- 11.) Abschreibung des sanierten Stadionanteils zzgl. der Abschreibung der erneuerten technischen Anlagen.
- 12.) Erhöhte Abschreibung auf Grund der Erneuerung der technischen Anlagen des sanierten Stadionanteils zzgl. der Abschreibung technischen Anlagen der Haupttribüne.
- 13.) 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.
- 14.) Aktuelle Stadionpacht zzgl. zusätzlicher Erlöspotentiale nach einer Sanierung aus Ticketing (Annahmen von ProProjekt)
- 15.) Keine Instandhaltungspauschale bei einer Sanierung.
- 16.) Keine Erlöse aus Veranstaltungen neben dem Fußballbetrieb auf Grund fehlender Logen- und Hospitalitybereiche.
- 17.) Keine zusätzliche Pacht. Geschäftsstelle verbleibt in aktueller Haupttribüne, Pachtanteil in der heutigen Pacht enthalten.
- 18.) Es wird nicht mit einem Zuschauerschnitt über 20.000 Zuschauer gerechnet.
- 19.) Geringere Annahme im Vergleich zur Neubauvariante auf Grund geringerer Attraktivität einer Sanierung gegenüber Wirtschaftspartnern

Wirtschaftlichkeit Sanierung Wildparkstadion
Jahresübersicht

Berechnung (mit Netto-Werten aus Datenblatt Kosten)						
	Jahr 1	Jahr 6	Jahr 10	Jahr 16	Jahr 21	Jahr 33
Summe Abschreibungen	1.397.605 €	1.397.605 €	1.397.605 €	1.868.637 €	2.000.843 €	1.529.811 €
Kosten						
Zinsen	669.328 €	788.634 €	896.410 €	1.954.542 €	2.924.991 €	4.604.481 €
Bauunterhaltung und Bewirtschaftung	1.375.080 €	1.445.222 €	1.503.904 €	1.577.439 €	1.735.569 €	1.955.682 €
Summe	2.044.407 €	2.233.856 €	2.400.314 €	3.531.982 €	4.660.559 €	6.560.163 €
Erlöse						
Auflösung Landeszuschuss	550.000 €	550.000 €	550.000 €	550.000 €		
Realmieteinnahmen	741.111 €	778.915 €	810.542 €	860.407 €	904.296 €	1.018.984 €
Instandhaltungspauschale	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Anteil Umsatz Veranstaltungen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Miete Geschäftsstelle KSC	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Beteiligung Ticketverkäufe > 20.000 Zuschauer	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Namensrechte	400.000 €	420.404 €	437.474 €	464.388 €	488.076 €	549.976 €
Summe Erlöse	1.691.111 €	1.749.319 €	1.798.016 €	1.874.795 €	1.392.372 €	1.568.960 €
kaufmännisches Ergebnis	-1.750.901 €	-1.882.142 €	-1.999.903 €	-3.525.824 €	-5.269.030 €	-6.521.014 €
liquides Ergebnis	-903.296 €	-1.034.537 €	-1.152.298 €	-2.207.187 €	-3.268.187 €	-4.991.203 €
Restdarlehen						-131.556.607 €

21.10.2014

Sanierung Wildparkstadion - Wirtschaftlichkeit

Trendlinien im Betrachtungszeitraum von 33 Jahren
- Sanierung -

