

Vorlage an den Gemeinderat

Geschäftszeichen
GMT-LM-HO

Datum
Linz, 24.11.2022

bearbeitet von
Mag. Markus Eidenberger
Mag. Rita Holzlechner

Zimmer / DW
P 200 / 1502

Donauparkstadion Linz Ausbaukosten in fremdvermieteten und Gastronomieflächen

elektronisch erreichbar
markus.eidenberger@mag.linz.at

Wie schon bei der Beschlussfassung der Investition zur Errichtung des Mischgebäudes „Donauparkstadion“ im Gemeinderat am 21.1.2021 und im Aufsichtsrat der Immobilien Linz GmbH („ILG“) am 24.3.2021 vorgesehen, wurden im ursprünglichen Totalunternehmerauftrag die fremdvermietbaren und Gastronomieflächen mit Ausnahme des Möbellagers im Ausbauzustand „Edelrohbau“ beauftragt. Die Gründe dafür waren, dass einerseits eine konkrete Planung dafür nur mit den damals noch nicht ausgewählten Nutzer*innen möglich ist, andererseits ein unmittelbarer Zusammenhang mit der individuell zu vereinbarenden Schnittstelle zwischen Vermieter- und Mieterleistungen im Ausbau und auf dieser Basis mit den erzielbaren Mieten besteht. Natürlich wurde bei der Finanzierungsrechnung und Wirtschaftlichkeitsplanung im Gegenzug auch nur diejenige Miete angesetzt, die für einen Edelrohbau angemessen ist.

Nunmehr sind für all diese Bereiche die Planungen mit konkreten Mietinteressenten abgeschlossen und auch die dafür erzielbaren Mieten verhandelt. Es ergibt sich daraus, dass die erzielbare Jahresmiete für das Gesamtobjekt beim gewünschten Ausbaugrad mit insgesamt ca. 1.150.000 Euro um 282.000 Euro höher ausfällt, als (im Edelrohbau) ursprünglich angenommen. In diesem Wert ist jener Anteil der Erhöhung der Miete bereits herausgerechnet, der sich bloß aus der höheren als damals angenommenen Inflation ergibt, dieser Wert ist also zur Gänze dem Ausbau zuzurechnen. Die dafür zu erbringenden Ausbauleistungen sind klassische Innenausbauten (Zwischenwände, Türen, Oberflächen etc.), haus- und elektrotechnische Ausbauten sowie fix mit dem Gebäude verbundene gastronomische Anlagenteile und somit nachhaltig werthaltig. Die Kosten dafür wurden auf Basis detaillierter Pläne und Leistungsverzeichnisse auf 4,7 Mio. Euro geschätzt. Die Errichtung erfolgt nur zum Teil durch den Totalunternehmer, die meisten Gewerke werden gesondert ausgeschrieben und vergeben, dem Totalunternehmer obliegt aber die Koordination und die Bauaufsicht. Die Ausbaumaßnahmen verteilen sich ebenso wie die damit verbundenen Mieterhöhungen auf alle Mietbereiche (mit Ausnahme des Möbellagers) und damit auf sechs verschiedene Mieter*innen, so dass sich ein verteiltes und immobilienwirtschaftlich übliches und vertretbares Investitionsrisiko bei einer marktüblichen Bruttorendite von 6% ergibt.

Da diese Investition zwar dem Grunde nach immer geplant, in der Höhe aber erst jetzt ermittelbar war, ist sie im Wirtschaftsplan der Donauparkstadion Linz Errichtungs- und Verwaltungs-GmbH und

Co KG („DPSL“) bisher nicht vorgesehen gewesen, weshalb eine gesonderte Beschlussfassung sowohl im Gemeinderat als auch im Aufsichtsrat der ILG notwendig ist. Die Finanzierung soll im bei Renditeprojekten üblichen Ausmaß von etwa einem Drittel, konkret 1,5 Mio. Euro, durch von der Immobilien Linz GmbH und Co KG zur Verfügung gestelltes Eigenkapital (Kommanditkapital) erfolgen, von dessen bilanzieller Werthaltigkeit als Beteiligungsansatz aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs mit Mieterträgen auszugehen ist, und im Restbetrag von 3,2 Mio. Euro durch projektbezogene Fremdfinanzierung innerhalb der DPSL.

Besondere Beschlussfassungserfordernisse liegen nicht vor.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates ergibt sich aus Punkt IV Abs 1 der am 29.06.2017 vom Gemeinderat beschlossenen Beteiligungsrichtlinie der Stadt Linz iVm Punkt 7.3. lit m des Gesellschaftsvertrags der Projektgesellschaft „Donauparkstadion Linz Errichtungs- und Verwaltungs-GmbH & Co KG iVm dem Beschluss des Gemeinderates vom 21.01.2021 über „Die Gründung der Projektgesellschaft Donauparkstadion Linz Errichtungs- und Verwaltungs-GmbH & Co KG und Errichtung des Donauparkstadions Linz“.

Dementsprechend wird der angeschlossene Antrag zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Direktor



Ing. Mag. Peter Ilchmann

Antrag

Donauparkstadion Linz

Ausbaukosten in fremdvermieteten und Gastronomieflächen

Der Gemeinderat beschließe:

- „1. Der Donauparkstadion Linz Errichtungs- und Verwaltungs-GmbH & Co KG wird die Genehmigung für die Investition zum Ausbau der fremdvermieteten und Gastronomiebereiche des Hybridgebäudes „Donauparkstadion“ mit Errichtungskosten von voraussichtlich 4,7 Mio. Euro mit einer Bandbreite für Schätzungenauigkeit von 15% auf Basis des letzten zum Zeitpunkt der Beschlussfassung veröffentlichten Baukostenindex erteilt.“

Information im Sinne § 48 StL 1992:

FRⁱⁿ Vbgmⁱⁿ Tina Blöchl (erfolgte per E-mail vom 29.11.2022)

B Luger (erfolgte per E-mail vom 29.11.2022)

Ergeht an:

- 1) Alle Fraktionsvorsitzenden
- 2) GR Brandstetter
- 3) MDion/Kzl (4-fach)

StR Prammer (nach § 32 Abs. 6 StL 1992):

