

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0619-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
12.03.2015	Finanz- und Personalausschuss	V			
16.03.2015	Hauptausschuss	V			
23.03.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

LAH Luise-Albertz-Halle Tagungs- und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH (LAH)
hier: Zukünftige Ausrichtung des Congresscentrums Luise-Albertz Oberhausen (CCO)

Beschlussvorschlag

1. Der Rat nimmt die Entwicklung der LAH sowie des von ihr bislang betriebenen CCO zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt stimmt zu, dass ab dem 01.01.2016
 - a) die LAH das CCO vollständig (Veranstaltung und Gastronomie) in Eigenregie betreibt
oder
 - b) der Gesamtbetrieb des CCO (Veranstaltung und Gastronomie) auf Grundlage einer entsprechenden Ausschreibung auf einen Dritten übertragen wird
oder
 - c) der Veranstaltungsbereich weiterhin von der LAH betrieben wird; der Gastronomiebetrieb ist auszuschreiben und auf Grundlage des Ausschreibungsergebnisses auf einen Dritten zu vergeben.

Bereichsleiter Bereich 9-5	Dezernent	Kämmerer	Oberbürgermeister
Willecke		Tsalastras	Wehling
Datum 26.01.2015	Datum	Datum 26.01.2015	Datum
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0619-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates der LAH wird empfohlen, die hierfür notwendigen Beschlüsse zu fassen.
4. Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der LAH wird angewiesen, die Geschäftsführung der LAH zur Durchführung des weiteren Verfahrens anzuweisen.
5. Vor Abschluss entsprechender Pacht- und/oder Betreiberverträge ist eine Beschlussfassung des Rates der Stadt sowie des Aufsichtsrates der LAH vorzusehen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0619-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

1 Bezug

2 B/98/2909 vom 09.11.1998 - Umstrukturierung Luise-Albertz-Halle, Vereinbarung Verlustausgleich

3 B/02/2484 vom 08.07.2002 - Abschluss Nebenabrede Verlustausgleich

4
5
6

7 Konsequenzen

8

9 a) Finanzielle

10

11 keine ☐

12

13 ja ☒ siehe Begründung

14

15 b) Sonstige

16

17

18 Begründung

19

20 1. Begründung der Nichtöffentlichkeit

21 Gemäß der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Oberhausen, seine Ausschüsse und die
22 Bezirksvertretungen in ihrer Fassung vom 30.06.2014 ist dieser Vorgang nichtöffentlich zu behandeln.

23 2. Vertretung in der Gesellschafterversammlung

24 Gemäß § 113 Abs. 2 GO NRW wird die Stadt Oberhausen in den Organen von juristischen Personen,
25 an denen die Stadt beteiligt ist, durch eine/n vom Rat der Stadt bestellte/n Vertreter/in vertreten. Er/sie
26 ist gemäß § 113 Abs. 1 GO NRW an die Beschlüsse des Rates der Stadt und seiner Ausschüsse
27 gebunden. Der Rat der Stadt Oberhausen hat Herrn Apostolos Tsalastras mit Beschluss vom
28 27.06.2011 zum Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der LAH bestellt.

29 3. Hintergrund

30 Die Geschäftsführung der LAH hat dem Aufsichtsrat zu seiner Sitzung am 02.12.2014 den als Anlage 1
31 beigefügten Bericht zur Historie und Neuausrichtung der LAH vorgelegt. Die Erstellung dieses Berichts
32 hatte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 23.09.2014 beschlossen. Ausschlaggebend für die
33 Überlegungen zur Neuausrichtung sind der Auslauf des Geschäftsführerdienstvertrages des bislang
34 nebenamtlich tätigen Geschäftsführers zum 31.05.2015 sowie die vom Aufsichtsrat ebenfalls
35 beschlossene ordentliche Kündigung des Pachtverhältnisses mit dem Gastronomiebetreiberin, der
36 Hubert Imhoff GmbH, zum 31.12.2015.

37 a) **Geschäftsführung**

38 Der derzeitige Geschäftsführer, Herr Hartmut Schmidt, wurde vom Aufsichtsrat für die Dauer
39 vom 01.06.2012 bis zum 31.05.2015 zum Geschäftsführer bestellt. Der Vertrag verlängert sich
40 automatisch um jeweils ein Jahr, sofern er nicht 6 Monate vor Beendigung gekündigt wird. Herr
41 Schmidt hatte angekündigt, den Vertrag mit Ablauf der ursprünglichen Laufzeit beenden zu
42 wollen. Vor dem Hintergrund der anstehenden Notwendigkeiten zur Neustrukturierung der

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0619-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

43 Gesellschaft hat sich der Geschäftsführer bereit erklärt, den Vertrag bis zum 31.12.2015 zu
44 verlängern. Der Aufsichtsrat hat am 02.12.2014 dieser Verlängerung zugestimmt.

45 Herr Schmidt erhält für die Übernahme der Geschäftsführung der LAH weiterhin keine
46 gesonderte Vergütung.

47 **b) Aktuelle wirtschaftliche Situation der LAH**

48 Ergebnissituation

49 Im Rahmen des Umbaus der Luise-Albertz-Halle hat der Rat der Stadt am 09.11.1998 mit der
50 Drucksache B/98/2909 unter Anderem den Ausgleich der Jahresfehlbeträge der LAH
51 beschlossen. Am 08.07.2002 hat der Rat der Stadt unter der Drucksache Nr. B/02/2484 dem
52 Abschluss einer Nebenabrede zugestimmt, welche die Erhöhung der
53 Verlustübernahmevereinbarung bis zu einer Höhe von 1.175.980,00 EUR vorsieht.

54 Eine angesichts der auflaufenden Betriebsverluste vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am
55 14.03.2005 unter der Drucksache B/14/0419-01 mit dem Zustimmungsvorbehalt der
56 Aufsichtsbehörde beschlossene Erhöhung des Verlustausgleichs für die Jahre 2005 bis 2007
57 um jeweils 300 TEUR wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf nicht genehmigt und konnte
58 somit nicht umgesetzt werden.

59 Die sich somit jährlich ergebenden Verluste wurden auf neue Rechnung vorgetragen und
60 führten somit bilanziell zur Ausweisung eines nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages.
61 Eine insolvenzrechtlich relevante Überschuldung der Gesellschaft liegt unter Berücksichtigung
62 der vorhandenen stillen Reserven bis heute nicht vor. Der die stillen Reserven begründende
63 Wert des Gebäudes wurde durch ein im November 2014 erstelltes Wertgutachten des
64 städtischen Fachbereichs 5-2-40/Grundstückswertermittlung bestätigt. Das Gutachten ist dieser
65 Vorlage als Anlage 2 beigefügt.

66 Mit dem Ausscheiden des bis dahin hauptamtlich tätigen Geschäftsführers der LAH GmbH im
67 Jahre 2012 und der unentgeltlichen Übernahme der Geschäftsführertätigkeit durch den
68 aktuellen Geschäftsführer konnten die bis dahin jährlich trotz der Verlustübernahme durch die
69 Stadt entstehenden Fehlbeträge reduziert werden. Ab 2012 konnten (unter Berücksichtigung
70 der Verlustübernahme) positive Jahresergebnisse erzielt werden, die den nicht durch
71 Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in geringem Maße reduziert haben. Diese Entwicklung ergibt
72 sich beinahe vollständig aus der unentgeltlichen Geschäftsführertätigkeit.

73 Der zum 31.12.2014 voraussichtlich erwartete Jahresüberschuss der LAH beträgt 56 TEUR.
74 Der vom Aufsichtsrat am 02.12.2014 beschlossene Wirtschaftsplan für das Jahr 2015 sieht
75 einen Jahresüberschuss von 74 TEUR vor. Für die Folgejahre sieht eine unter Beibehaltung der
76 derzeitigen Annahmen (unentgeltliche Geschäftsführung, keine weiteren Investitionen etc.) grob
77 erstellte mittelfristige Finanzplanung ab dem Jahr 2017 rückgängige Jahresüberschüsse vor.

78 Liquiditätssituation

79 Der sich auch nach Auszahlung des Verlustausgleichs unterjährig ergebende Liquiditätsbedarf
80 der LAH wird derzeit mit Hilfe eines Liquiditätssicherungsdarlehens der VZO
81 Verwaltungszentren Oberhausen GmbH (VZO) gesichert. Der sich sukzessive aufbauende
82 Stand dieses Darlehens zum 31.12.2014 beträgt rd. 1.357 TEUR (zzgl. Zinsen in Höhe von rd.
83 45 TEUR). Mit Auszahlung des städtischen Verlustausgleichs ist zum Jahresanfang ein
84 wesentlicher Teil dieses Darlehens zurückgeführt worden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0619-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

85 Die Laufzeit des Liquiditätskredites endet am 15.01.2016. Da die VZO die bislang als Darlehen
86 zur Verfügung gestellten Mittel ab dem Jahre 2016 für eigene Projekte benötigt, muss eine
87 Lösung zur Sicherung der unterjährigen Liquidität der LAH gefunden werden. Entsprechende
88 Verhandlungen mit Kreditinstituten werden von der Geschäftsführung derzeit geführt.

89 Investitionsbedarf

90 In den letzten Jahren wurden laufend Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt,
91 um den Kunden das CCO zufriedenstellend präsentieren zu können. Die technische
92 Ausstattung des CCO entspricht jedoch nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Um den
93 Kundenwünschen in diesen Bereichen entsprechen zu können, rechnet die Geschäftsführung
94 kurzfristig mit einem Investitionsbedarf von rd. 400 TEUR. Hierdurch bedingte Aufwendungen
95 sind bislang in die Planungen nicht aufgenommen worden.

96 Zusammenfassung der wirtschaftlichen Situation

97 Die positive Ergebnisentwicklung der LAH seit dem Jahr 2012 ergibt sich beinahe vollständig
98 aus der unentgeltlichen Tätigkeit des Geschäftsführers. Nach Beendigung des aktuellen
99 Geschäftsführerdienstvertrages muss ein/e hauptamtliche/r Geschäftsführer/in gefunden
100 werden, deren/dessen Bezüge die in der mittelfristigen Finanzplanung prognostizierten
101 Jahresüberschüsse voraussichtlich übersteigen würden. Darüber hinaus sind die finanziellen
102 Folgen von voraussichtlich notwendigen Investitionen in der Finanzplanung bisher ebenso
103 wenig berücksichtigt, wie eine Lösung der unterjährigen Liquiditätsproblematik der LAH nach
104 Auslauf der Liquiditätssicherungsvereinbarung mit der VZO.

105 **c) Gastronomiebetrieb**

106 Das Pachtverhältnis mit der Hubert Imhoff GmbH ist auf Beschluss des LAH-Aufsichtsrates vom
107 23.09.2014 fristgerecht zum 31.12.2015 gekündigt worden. Durch die im Rahmen einer
108 Neufassung des Pachtvertrages denkbaren Vertragsanpassungen sollen möglichst
109 Einflussmöglichkeiten auf das Gastronomieangebot eröffnet sowie grundsätzliche
110 Optimierungen der Konditionen zu Gunsten der LAH vereinbart werden.

111 Die in der Großküche verbauten Geräte stehen im Wesentlichen im Eigentum der LAH und
112 verbleiben somit auch nach Auszug der derzeitigen Pächterin im CCO. Für den Erwerb von
113 zusätzlich notwendigem Inventar geht die Geschäftsführung von einem Investitionsvolumen von
114 150 TEUR aus.

115 **4. Handlungsalternativen**

116 **a) Eigener Betrieb des CCO durch die LAH**

117 Bei diesem Szenario erledigt die LAH das Veranstaltungsgeschäft unverändert weiter. Ab dem
118 01.01.2016 übernimmt sie auch den Gastronomiebetrieb. Nach Einschätzung des
119 Geschäftsführers ist hierfür die Einstellung von drei festen Mitarbeiterinnen/Mitarbeitern für
120 Management und Betrieb der Gastronomie notwendig. Darüber hinaus sind Aufwendungen für
121 die hauptamtliche Geschäftsführung einzuplanen. Der im Rahmen der Berichterstattung für den
122 Aufsichtsrat erstellte Erfolgsplan 2016 sieht Gastronomieerlöse mit insgesamt 1.570 TEUR vor.
123 Erfahrungswerte hinsichtlich möglicher Gastronomieumsätze in Zusammenhang mit dem
124 laufenden Betrieb des CCO liegen der Geschäftsführung nicht vor. Die Geschäftsführung geht
125 jedoch davon aus, dass dieses Umsatzvolumen nicht nur durch die Bewirtschaftung von
126 Veranstaltungen bzw. den Betrieb des Hausrestaurants zu erzielen sein wird. Vielmehr müssten
127 zusätzliche Deckungsbeiträge durch weitere Drittgeschäfte, beispielsweise im Bereich des
128 Caterings, erwirtschaftet werden. Auch für diesen Teilgeschäftsbereich existiert bisher kein

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0619-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 129 Know-How beim bisherigen Personal.
- 130 Die Übernahme des Gastronomiebereichs ist somit mit zahlreichen Unwägbarkeiten und neuen
- 131 Risikobereichen behaftet.
- 132 Der in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Erfolgsplan 2016 wurde demnach mit groben
- 133 Rahmendaten kalkuliert.

Erfogsplan 2016 – Alternative 1

Erfogsplan Luise-Albertz-Halle Oberhausen	PLAN Alternative 1
alle Beträge in T€	2016 T€
Umsatzerlöse	
a) Erlöse Halle	575
b) Erlöse Gastronomie	1.570
Sonstige betriebliche Erträge	1
	2.146
Materialaufwand	
Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	
a) Übrige Aufwendungen	-40
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-700
c) Aufwendungen Veranstaltungen	-288
d) Aufwendungen Gastronomie	-628
Personalaufwand	-759
Abschreibungen auf Sachanlagen	-180
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-300
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-320
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.069
Sonstige Steuern	-84
Erträge aus Verlustübernahme	1.176
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	23

- 134
- 135 Eventuelle Einsparungseffekte für die Stadt Oberhausen ergeben sich bei diesem Szenario
- 136 nicht. Für ein auskömmliches Ergebnis würde weiterhin die vollständige Gewährung der
- 137 Verlustübernahme in Höhe von 1.176 TEUR notwendig.
- 138 Unter Umständen könnten sich mittelfristig Umsatzerhöhungen ergeben, sofern durch
- 139 Qualitätssteigerungen im Gastronomiebereich die Kundenzufriedenheit erhöht und somit
- 140 stärkere Auslastungszahlen erreicht werden könnten.
- 141 Die Übernahme des Gesamtbetriebs inklusive der Gastronomie durch die LAH hat
- 142 zusammengefasst folgende Vor- und Nachteile:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0619-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Vorteile

- + Mehr Flexibilität für den Kunden
- + Qualitätsstandard wird ganzheitlich über LAH sichergestellt
- + LAH hat die Möglichkeit Mehreinnahmen zu generieren
- + positives Image der Stadt Oberhausen durch Neuanfang der „Guten Stube“
- + flexible Preisgestaltung durch Veranstaltung und Gastronomie eher möglich
- + Mitarbeiter/innen verbleiben bei LAH

Nachteile

- Alle Kosten und Risiken des Betriebs liegen bei LAH
- Erwerb von neuem Inventar für die Gastronomienutzung (rd. 150 TEUR)
- technische Investitionen sind von LAH zu tragen (rd. 400 TEUR)
- keine Erfahrungswerte im gastronomischen Bereich
- neue Konzeption für die Küche
- mindestens 1,4 Mio. EUR Mehrumsatz zum Status Quo erforderlich
- Neueinstellung hauptamtliche Geschäftsführung sowie drei Mitarbeiter/innen für Management und Betrieb der Gastronomie
- keine Beiträge zur Haushaltskonsolidierung absehbar.

b) Gesamtverpachtung des CCO an Dritte

Bei einer Privatisierung des Gesamtbetriebs würde die LAH GmbH als bloße Besitzgesellschaft weitergeführt. Ein eigener Aufsichtsrat müsste für die hiermit zusammenhängenden Aufgaben nicht mehr existieren. Die notwendigen Vorgaben könnten direkt durch den Rat der Stadt beschlossen werden. Die Geschäftsführung sollte möglichst von einem/einer nebenamtlichen Geschäftsführer/-in wahrgenommen werden, um die Personalaufwendungen gering zu halten.

Das Geschäftsrisiko würde bei Verpachtung des Gesamtbetriebs beim Pächter liegen. Die LAH könnte die vereinbarten Pachteinnahmen relativ verlässlich einplanen.

Der Verlustausgleich für 2016 müsste von der Stadt in voller Höhe gezahlt werden, da hiermit der größte Teil des zum 31.12.2015 valutierenden Liquiditätssicherungsdarlehens bei der VZO abgelöst werden muss. Der durch den Verlustausgleich der Stadt nicht abzulösende Darlehensanteil muss zum Ende der Vertragslaufzeit (15.01.2016) in einer Summe zurückgezahlt werden.

Zur Finanzierung der im Laufe des Jahres 2016 anfallenden liquiden Zahlungen steht der Verlustausgleich der Stadt somit nicht zur Verfügung. In dem zur Variante 2 erstellten Erfolgsplan 2016 sind Pachtzahlungen in einer geschätzten Gesamthöhe von 200 TEUR geplant. Diesen Einnahmen stehen Ausgaben für Materialaufwand, sonst. betriebliche Aufwendungen, Zinsen und Tilgungsleistungen in Höhe von insgesamt rd. 890 TEUR gegenüber. Die benötigten liquiden Mittel liegen bei Variante 2 somit unterhalb des Volumens des bisherigen Liquiditätssicherungsdarlehens. Auf welchem Weg dieser Liquiditätsbedarf gedeckt werden kann, wird derzeit in entsprechenden Verhandlungen mit Kreditinstituten geprüft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0619-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Erfolgsplan 2016 – Alternative 2

Erfolgsplan Luise-Albertz-Halle Oberhausen	PLAN Alternative 2 2016 T€
alle Beträge in T€	
Umsatzerlöse	
a) Erlöse Halle/Pacht	50
b) Erlöse Gastronomie/Pacht	150
Sonstige betriebliche Erträge	1
	201
Materialaufwand	
Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	
a) Übrige Aufwendungen	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-180
c) Aufwendungen Veranstaltungen	0
d) Aufwendungen Gastronomie	0
Personalaufwand	0
Abschreibungen auf Sachanlagen	-180
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-140
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-320
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-619
Sonstige Steuern	-84
Erträge aus Verlustübernahme	1.176
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	473

182

183 Unter Berücksichtigung der Wirtschaftsplanung 2016 (Variante 2) verbleibt ein
184 Jahresüberschuss von 473 TEUR. In dieser Höhe könnte der städtische Verlustausgleich ab
185 2017 reduziert werden.

186 Da sich der Geschäftsbetrieb ausschließlich auf die Finanzierungsabwicklung und Unterhaltung
187 der Immobilie beschränken würde, könnte die Geschäftsführung nebenamtlich wahrgenommen
188 werden. Das bisherige Personal (6 Beschäftigte) würde auf Grundlage von § 613a BGB auf
189 den Betreiber übergehen. Daher kann wegen des Betriebsübergangs keine Kündigung
190 ausgesprochen werden. Das Recht, später aus anderen Gründen zu kündigen, bleibt
191 unberührt.

192 Das vollständige operative Betriebsrisiko für Vermietung und Gastronomie liegt bei dieser
193 Variante beim Betreiber.

194 Die Übertragung des Gesamtbetriebs auf einen privaten Investor hat zusammengefasst
195 folgende Vor- und Nachteile:

196 Vorteile

- 197 + bei der LAH verbleiben nur Kosten für Tilgung und Zinsen sowie evtl. für Unterhaltungs-
198 und Reparaturkosten (abhängig vom endgültigen Verhandlungsergebnis)
- 199 + notwendige Investitionen trägt Betreiber (Gastronomie rd. 150 TEUR, Technik rd. 400
200 TEUR)

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0619-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 201 + kein zusätzliches Risiko aus dem operativen Geschäft
- 202 + keine Personalkosten (Geschäftsführung nebenamtlich möglich)
- 203 + keine neuen Liquiditätsprobleme
- 204 + eventuelle Pachteinnahme
- 205 + Haushaltskonsolidierungsbeitrag ist möglich

206 Nachteile

- 207 - Reduzierte bzw. entfallende politische Einflussnahme auf die Geschäftsfelder
- 208 - Veranstaltungen und Gastronomie
- 209 - Sonderkonditionen für Traditionsveranstalter mittelfristig fraglich
- 210 - Überleitung der Mitarbeiter/innen gemäß § 613a BGB erforderlich
- 211 - weiterhin keine Möglichkeit der Einflussnahme auf die Qualität der Gastronomie (evtl.
- 212 - Aufnahme von Regelungen im Rahmen der Vertragsgestaltung).

213 **c) Neuverpachtung Gastronomie an Dritte**

214 Bereits im Vorfeld der Entscheidungen sind Verhandlungen hinsichtlich der grundsätzlichen
215 Bereitschaft zur Betriebsübernahme mit einzelnen Akteuren der Branche geführt worden. Von
216 einigen Interessenten ist hierzu erklärt worden, dass eine grundsätzliche Bereitschaft zur
217 Übernahme des Gastronomiebereiches besteht. An einer Übernahme des
218 Veranstaltungsbetriebes haben diese Unternehmen jedoch kein Interesse.

219 Bei den diesbezüglichen Überlegungen ist zu berücksichtigen, dass die zu vereinbarenden
220 Pachtzahlungen für den Gastronomiebereich ausreichen müssten, um anfallende
221 Aufwendungen für die hauptamtliche Geschäftsführung sowie durch Anpassung des
222 Verlustausgleichs eventuell denkbare Haushaltskonsolidierungseffekte zu refinanzieren.

223 Die Neuverpachtung der Gastronomie hat zusammengefasst folgende Vor- und Nachteile:

224 Vorteile

- 225 + höhere Pachtzahlung gegenüber Status Quo
- 226 + Möglichkeit zur Festschreibung von Service und Qualität
- 227 + notwendige Investitionen in Gastronomiebedarf (rd. 150 TEUR) trägt Betreiber
- 228 + städtische Einflussmöglichkeit bleibt erhalten
- 229 + Aufsichtsrat bleibt erhalten
- 230 + Steigerung der Kundenzufriedenheit durch gemeinsames Handeln von LAH und
- 231 Gastronomiebetreiber ist möglich
- 232 + Arbeitsverträge bestehen weiterhin mit der LAH
- 233 + Abhängig von der zu erzielenden Pacht ist ein Haushaltskonsolidierungsbeitrag denkbar
- 234 (jedoch in jedem Fall geringer als bei Variante 2)

235 Nachteile

- 236 - Hauptamtliche Geschäftsführung mit entsprechendem Personalaufwand ist notwendig
- 237 und muss bis zum 01.01.2016 eingestellt werden
- 238 - Technische Investitionen (rd. 400 TEUR) sind von LAH zu tragen

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0619-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 239 - Unterjährige Liquiditätsproblematik bleibt bestehen
240 - Haushaltskonsolidierungsbeitrag eher unwahrscheinlich (s.o.)

241 **5. Entscheidung des Aufsichtsrates**

242 Dem Aufsichtsrat der LAH wurde zu seiner Sitzung am 02.12.2014 ein Bericht zur Historie und
243 Neuausrichtung der LAH (Anlage 1) vorgelegt. Die hierzu von der Stabstelle Beteiligungen erstellte
244 Stellungnahme ist als Anlage 3 beigefügt.

245 Ein formeller Beschluss des Aufsichtsrates zur weiteren Vorgehensweise wurde in der genannten
246 Sitzung nicht gefasst. Die weitere, möglichst abschließende Behandlung des Themas soll in der
247 nächsten Aufsichtsratssitzung erfolgen. Die ursprünglich für Anfang Februar geplante Sitzung wurde
248 auf den 25.03.2015 verschoben, um die Ergebnisse der Diskussionen sowie die Beschlussfassung des
249 Rates der Stadt in die Beratung des Aufsichtsrates eingehen zu lassen.

250 Nach § 14 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der LAH beschließt der Aufsichtsrat über die
251 Beschlussvorschläge an die Gesellschafterversammlung gemäß § 11 Abs. 2 des
252 Gesellschaftsvertrages.

253 **6. Entscheidungen der Gesellschafterversammlung**

254 Bei der Entscheidung über die Verpachtung oder sonstige Überlassung des Betriebs handelt es sich
255 nach § 292 Abs. 1 des Aktiengesetzes um einen Unternehmensvertrag, über den nach § 11 Abs. 2
256 Buchstabe a) des Gesellschaftsvertrages der LAH die Gesellschafterversammlung nach vorheriger
257 Beschlussfassung im Aufsichtsrat zu beschließen hat.

258 Hierzu erfolgt nach Abschluss eines eventuellen Vergabeverfahrens eine Beschlussfassung des Rates
259 der Stadt zur Erteilung einer entsprechenden Weisung an den Gesellschaftervertreter.

260 **7. Weitere Vorgehensweise**

261 In Abhängigkeit von der Entscheidung des Rates werden die Maßnahmen zur Umsetzung der
262 gewählten Variante ergriffen. Wenn die Gastronomie oder die gesamte CCO durch einen Dritten
263 betrieben werden soll, wird ein geordnetes Vergabeverfahren durchgeführt.

264 Zur Teilnahme an diesem Verfahren würden die Unternehmen explizit aufgefordert, die bereits im
265 Vorfeld Interesse an einer Betriebsübernahme bekundet haben. Darüber hinaus steht es durch das
266 öffentliche Verfahren derzeit noch nicht bekannten Unternehmen frei, ihr Interesse zu bekunden.

267 Im Rahmen des Vergabeverfahrens werden soweit wie möglich Rahmendaten hinsichtlich qualitativer,
268 inhaltlicher und preislicher Gestaltung vorgegeben. Darüber hinaus sollen in die Angebote auch
269 Vorschläge zur Reduzierung des Verlustausgleichs etc. eingehen.

270 Zur rechtssicheren Realisierung eines solchen komplexen Vergabeverfahrens wird die Unterstützung
271 durch eine entsprechende Anwaltskanzlei in Anspruch genommen werden.

272 Die Einzelheiten des Verfahrens sollen im Aufsichtsrat der LAH beschlossen werden.

273 **Kurzfassung**

274 Der Pachtvertrag der bisherigen Gastronomiebetreiberin des Congresscentrums Luise-Albertz
275 Oberhausen (CCO) endet zum 31.12.2015. Ebenfalls zum 31.12.2015 läuft der

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0619-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

276 Geschäftsführerdienstvertrag des derzeit unentgeltlich tätigen Geschäftsführers der LAH Luise-Albertz-
277 Halle Tagungs- und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH (LAH) aus.

278 Zur Festlegung der zukünftigen Ausrichtung der LAH sind Entscheidungen der
279 Gesellschafterversammlung der LAH zu treffen. Hierzu ist eine entsprechende Weisung durch den Rat
280 der Stadt zu fassen.

281 Mögliche Entscheidungsszenarien sehen die Führung des Gesamtbetriebs (Vermietung und
282 Gastronomie) durch die LAH, die Neuverpachtung des Gastronomiebetriebs oder die vollständige
283 Verpachtung an einen Dritten vor.

284 **Anlage/n**

285 Anlage 1 TOP 6 der Sitzung des Aufsichtsrates der LAH GmbH am 02.12.2014 - Bericht über
286 Historie und Neuausrichtung der LAH

287 Anlage 2 Wertgutachten CCO vom 20.11.2014

288 Anlage 3 Stellungnahme der Stabsstelle Beteiligungen zu TOP 6 der LAH-Aufsichtsratssitzung am
289 02.12.2014

Wertgutachten

über

das bebaute Erbbaurecht

Düppelstraße 1

(Luise-Albertz-Halle)

in Oberhausen

Stichtag der Wertermittlung: Nov 2014

Gliederung

	Blatt
1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	
2.1 Allgemeine Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	4
2.2 Verfahren der Wertermittlung im vorliegenden Bewertungsfall	4
3. Bewertungsmerkmale	
3.1 Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag	6
3.2 Grundstückszustand und -merkmale	6
3.2.1 Grundstücksgröße, -zuschnitt und -gestaltung	6
3.2.2 Lagemerkmale	6
3.2.3 Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.4 Wertrelevante Rechte und Belastungen	7
3.2.5 Sonstige Bewertungsmerkmale	7
3.2.6 Abgabenrechtlicher Zustand	8
3.2.7 Schädliche Bodenveränderungen	8
3.2.8 Denkmalschutz	8
3.2.9 Gefährdungspotentiale des Untergrundes	8
3.2.10 Beschreibung des Gebäudebestandes	9
3.2.11 Flächen des Gebäudebestandes	13
3.2.12 Restnutzungsdauer des Gebäudebestandes	14
3.2.13 Erträge	15
4. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren	
4.1 Bodenwert	17
4.1.1 Ermittlung des Bodenwertes	17
4.1.2 Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechtes	17
4.2 Ertragswertverfahren	19
4.3 Sachwertverfahren	21
5. Verkehrswert	22

(Anlagen siehe Gutachten von 04.01.2002)

1. Allgemeine Angaben

Grundstück	Düppelstraße 1	
Gemarkung	Oberhausen	
Flur	31	
Flurstück	111	Größe: 9.330 m²
Eigentümergrundbuch	von Oberhausen, Blatt 0031	
Eigentümer	laut Grundbuchauszug vom 07.11.2014 Stadt Oberhausen	
Erbbaugrundbuch	von Oberhausen, Blatt 10822	
Erbbauberechtigte	laut Grundbuchauszug vom 07.11.2014 Luise-Albertz- Halle Tagungs- und Veranstaltungs- Zentrum Oberhausen GmbH	
Antragsteller	Stadt Oberhausen, Bereich 9-5/ Stabsstelle Beteiligungen	
Aufgabe des Gutach- tens	Mit Gutachten vom 04.01.2002 wurde erstmals der Verkehrs- wert des Erbbaurechts bezogen auf die damaligen Wertverhält- nisse ermittelt, dieses Gutachten wurde am 20.02.2004 aktuali- siert. Bei den erneuten Aktualisierungen im Juni 2007 sowie im Mai 2012 wurden die jeweilig durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt Antragsgemäß ist das Wertgutachten von Mai 2012 zu aktuali- sieren. Nach 2012 wurden im Wesentlichen Instandhaltungsmaßnah- men, insbesondere an der Fassade sowie am Parkett durchge- führt. Nach Auskunft der Geschäftsführung stehen kurzfristig keine größere Instandhaltungsmaßnahmen an, die baulichen Anlagen sind weitgehend auf dem Stand von 2012.	

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 07.11.2014.

2. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

2.1 Allgemeine Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs sind die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) in Verbindung mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung anzuwenden. Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale) oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Hierbei entspricht der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Qualitätsstichtag) dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 8 ImmoWertV) sind das Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

In den Wertermittlungsverfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und nachfolgend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Wert des Bodens ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

2.2 Verfahren der Wertermittlung im vorliegenden Bewertungsfall

Der Bodenwert wird auf Grund der zur Verfügung stehenden Daten unter Verwendung von Bodenrichtwerten abgeleitet, die in ihren Merkmalen hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechtes wird auf der Grundlage des Bodenwertes, des angemessen sowie des rechtlich zulässigen Erbbauzinses ermittelt.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt nach dem Ertragswertverfahren und unterstützend nach dem Sachwertverfahren. Diese Verfahren tragen den speziellen Verhältnissen des zu beurteilenden Grundstücks Rechnung; die zugrunde zu legenden Einzelansätze beruhen auf Erfahrungssätzen, die mit Hilfe von Vergleichen und Marktanalysen abgeleitet sind.

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Im Ertragswertverfahren werden zunächst marktüblich erzielbare Erträge (Rohertrag) zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung des Zustandes angemessen sind. Eventuell vorhandene Abweichungen vom normalen Unterhaltungszustand sind hierbei nicht zu berücksichtigen, soweit hierfür im Rahmen der Wertermittlung besondere Wertansätze vorgesehen sind. Diese können als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise Berücksichtigung finden. Diese Erträge werden um die Bewirtschaftungskosten und den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes gemindert (Reinertrag). Aus dem kapitalisierten Reinertrag und dem Bodenwertanteil des Erbbaurechtes ergibt sich der Ertragswert.

Der Kapitalisierung wird ein Barwertfaktor zugrunde gelegt, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz für vergleichbare Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Der Sachwert ergibt sich aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwertanteil des Erbbaurechtes. Im Juni 2012 erfolgte gemäß Übergangsregelung des Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 03.08.2010 (32-51.11.01-9210) die Ermittlung des Herstellungswertes auf der Grundlage von Normalherstellungskosten für das Jahr 1995, die nach dem Indexprinzip auf den Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Dabei werden die zu Grunde gelegten, auf die Bruttogrundfläche gemäß DIN 277 (1987) bezogenen Normalherstellungskosten aus Erfahrungssätzen über vergleichbare Leistungen ermittelt. Die Kosten für Bauleistungen und Bauteile, die nicht bei der Berechnung der Bruttogrundfläche erfasst werden, werden gesondert erfasst, sofern diese kostenanteilmäßig von Bedeutung sind. Die Alterswertminderung erfolgt objektentsprechend linear. Im Rahmen der Aktualisierung des Gutachtens von 2012 wird dieses Sachwertmodell beibehalten.

Der Verkehrswert des zu beurteilenden Objektes ist abschließend auf der Grundlage der nach dem Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren ermittelten Werte abzuleiten.

3. Bewertungsmerkmale

3.1 Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag (§3 Abs. 2 ImmoWertV)

Bei der Wertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt. Diese bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets (§3 Abs. 2 ImmoWertV). Soweit Marktdaten, die sich auf den Wertermittlungstichtag beziehen, nicht vorhanden sind, werden verfügbare Daten auf den Wertermittlungstichtag angepasst.

3.2 Grundstückszustand und -merkmale (§ 4 bis § 6 ImmoWertV)

3.2.1. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -gestaltung

Größe	9.330 m ²	
Frontlängen	zur Düppelstraße	rd. 130 m
	zur Schwartzstraße	rd. 80 m
	zur Danziger Straße	rd. 115 m
Tiefe	i. M. rd. 90 m	
Breite	i. M. rd. 100 m	
Grundstückstyp	Eckgrundstück	
Grundstücksschnitt	weitgehend regelmäßig, s. Lageplan	
Oberflächengestaltung	weitgehend eben	

3.2.2 Lagemerkmale

Grundstücksart	Stadthallengrundstück
Art der Nachbarbebauung	Verwaltungsgebäude einschließlich Rathaus, Hotel, Schulen
Wohnlage, Infrastruktur und Umwelteinflüsse	Das Bewertungsobjekt liegt in zentraler Verwaltungs- und Dienstleistungslage von Oberhausen mit umfangreichen öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen in einem Umkreis von 0,5 km - Stadtverwaltung, Hotel in unmittelbarer Nähe, Amtsgericht, Arbeitsgericht, Finanzamt, Sparkasse, Anwaltspraxen, Einzelhandelsgeschäfte -. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs in unmittelbarer Nähe des Gebäudes - Bushaltestelle

	an der Schwartzstraße, Straßenbahnhaltestelle an der Danziger Straße, Hauptbahnhof mit zentralem ÖPNV-Knotenpunkt in einer Entfernung von 0,5 km - sowie für den Individualverkehr mit Anschlüssen an die A 40, 42 und 516 in Abständen von max. 3 km ist sehr gut. Die westlich des Bewertungsgrundstücks gelegene Fläche zwischen der Schwartzstraße und Danziger Straße ist als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - angelegt. Im Hinblick auf die Lage an drei Straßen mit teilweise höherem Verkehrsaufkommen sind Umwelteinflüsse gegeben.
Straßenausbau	Die Düppelstraße ist verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Schwartzstraße und die Danziger Straße sind mit Fahrbahnen, Gehwegen und Parkstreifen ausgebaut.

3.2.3 Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung/ zulässige Nutzung	Das Bewertungsgrundstück ist im Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Das Bewertungsgrundstück wird in dem Bebauungsplan Nr. 3, 6. Änderung als Grundstück zur Errichtung einer Stadthalle festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen, jedoch keine Geschosszahl, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl fest. Im Rahmen der Wertermittlung wird von der tatsächlichen Bebauung ausgegangen.
Tatsächliche Nutzung	ein- bis dreigeschossiges Tagungs- und Veranstaltungszentrum mit Restaurant

3.2.4 Wertrelevante Rechte und Belastungen

Den Wert beeinflussende Rechte und Belastungen, wie Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen und dergleichen:

Es ist ein Erbbaurecht auf die Dauer von 60 Jahren ab 20.01.2000 für die Erbbauberechtigte bestellt.

3.2.5 Sonstige Bewertungsmerkmale

3.2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge	abgegolten
Kanalanschlussbeitrag	abgegolten

3.2.7 Schädliche Bodenveränderungen

Es sind keine nachteiligen Sachverhalte bekannt, somit werden im Rahmen der Wertermittlung normale Verhältnisse unterstellt.

3.2.8 Denkmalschutz

Denkmalschutz wurde nicht festgestellt.

3.2.9 Gefährdungspotentiale des Untergrundes

Nach den Unterlagen des Internetportals des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen ist von einer Gefährdung des Untergrundes im Bereich des zu bewertenden Grundstückes nicht auszugehen.

3.2.10 Beschreibung des Gebäudebestandes**- nach Hausakte und örtlicher Feststellung -****Wohngebäude**

Gebäudetyp	Tagungs- und Veranstaltungszentrum	
Baujahr	1 bis 3-geschossiges Stadthallengebäude	1961/62
	1 geschossiger Anbau zur Erweiterung des Restaurants	1991
	Umbau und durchgreifende Modernisierung des Gebäudes	1999/2000
Besondere bau-rechtliche Merkmale	Der Gebäudebestand ist baurechtlich genehmigt.	
Unterkellerung	das Gebäude ist überwiegend unterkellert, in Teilbereichen besteht ein Kriechkeller, in geringem Umfang ist das Gebäude nicht unterkellert - siehe Übersichtsplan Untergeschoss in der Anlage -	
Dachausbau	---	
Geschosshöhe	KG: 3,32 m, tlw. 2,17 m, EG: weitgehend 3,40 m, im Foyer des großen Saales 4,48 m, 1.OG: 3,64 m, im Auditorium zwischen 4,5 und 7 m, Mittelsaal 6,40 m, großer Saal ca. 9,5 m	

Bauart

Fundamente	Streifenfundamente
Kellerwände	Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton
Geschosswände	Kalksandsteinmauerwerk
Tragende Innenwände	Mauerwerk
Nichttragende Innenwände	Mauerwerk
Kellerdecke	Stahlbetondecke
Geschossdecken	Stahlbetonmassivdecken/Stahlträger- und Holzbalkendecken
Isolierung gegen Erdfeuchte	der Bauzeit entsprechend ausgeführt
Schall-/ Wärmedämmungen, Energetische Eigenschaften	im Rahmen der Modernisierung wurden die Außenwände des Gebäudes mit Wärmedämmplatten und Außenputz versehen
Treppenkonstruktion	Stahlbetontreppen

Dachkonstruktion und Dachhaut	Tragwerke des Daches Holzkonstruktion, Flachdach Foliendacheindichtung
Ausbau	
Dachentwässerung	innenliegende Dachentwässerung
Außenwandflächen	außen Styropordämmung mit Mineralputz
Innenwand- und Deckenflächen	in den Sälen Berlin, London und Paris Wände mit Edelholz furnier verkleidet, die übrigen Wände sind weitgehend verputzt und weiß gestrichen Säle Berlin und London Deckenspiegel mit plastischer Gliederung und Einrichtungen für Beleuchtung und Belüftung, sonst weitgehend verputzt, Deckenelemente mit Strahlern und Lichtbändern, Decke und Wände sind zeitgemäß weiß gestrichen
Fußböden	in KG weitgehend Zementestrich, tlw. Bodenfliesen; in den Veranstaltungsräumen Parkettböden Kunststeinbeläge in den Foyers und Treppenhausebereichen, PVC-Böden vor den Bürobereichen im Flur und im Sozialbereich der Mitarbeiter, Künstlergarderoben und Büroräume mit Teppichbodenbelägen
Treppenbelag	Treppenhäuser und Treppenanlagen mit Kunststeinbelägen
Türen	weiße Kunststofftüren mit Stahlzargen, Aluminiumrahmentüren mit Verglasung, die Tagungsräume können mit weißen Schiebetürelementen unterteilt werden.
Fenster	Fensterelemente mit Wärmeschutzverglasung, tlw. Dachkuppeln
Balkone	vor den Künstlergarderoben/Sozialräumen befinden sich Balkone, Geländer in Stahlkonstruktion, Kleinmosaikfußbodenbelag
Terrasse	Außenterrasse vor dem Restaurant
Sonstige Angaben	---

Haustechnische Anlagen

Elektroinstallation	die elektrotechnischen Anlagen wurden im Rahmen der Modernisierung des Gebäudes durchgreifend erneuert und teilweise ergänzt
Sanitäre Installation und Bäder	mit Ausnahme der 2006 erneuerten Toilettenanlagen neben dem Hauptfoyer wurden alle übrigen Toiletten- und Duschräume im Bereich der Fußböden und Wände bis Türhöhe im Rahmen der Modernisierung 1999/2000 neu gefliest. Die Installationen sind zeitgemäß mit wandhängenden WCs.
Heizungsart	das Gebäude ist an das Fernwärmenetz angeschlossen

Warmwasserbereitung	die Warmwasserbereitung erfolgt über Wärmetauscher, Installationen im Bereich der Küche des Restaurants
Klimaanlage	Die Räumlichkeiten werden über eine 2006 neu eingebaute, separate Klimaanlage klimatisiert.
Aufzüge	In dem Gebäude wurde im Rahmen der Modernisierung ein Lastenaufzug eingebaut. Außerdem sind weitere Aufzüge vorhanden.
Sonstiges	Kühlräume im Kellergeschoss sowie Böden und Wände in der relativ großen Küche sind gefliest. Die umfangreiche Kücheneinrichtung aus Edelstahl wird als Betriebseinrichtung im Rahmen der Wertermittlung mit erfasst. Zu dem Restaurant gehören Lager- und geflieste Kühlräume im Kellergeschoss.

Außenanlagen

Entwässerung	das Gebäude ist an die Kanalisation der Stadt Oberhausen angeschlossen
Versorgungsanschlüsse	für Strom, Wasser, Gas sowie Fernwärme vorhanden
Einfriedung	---
Wege- und Hofbefestigung	Die Freiflächen sind plattiert oder als Garten-/Parkanlage angelegt.
Sonstige Außenanlagen	---

Baulicher Zustand

Die Beurteilung beruht aufgrund von Feststellungen an den sichtbaren Bauteilen. Weitergehende Untersuchungen bauphysikalischer Art, wie auch eine Funktionsprüfung der Bautechnik wurden nicht vorgenommen.

Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schadstoffbelastenden Baustoffen (Asbest, Formaldehyd etc.) untersucht.

Nach der Wertermittlung im Mai 2012 wurden im Wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, insbesondere Maßnahmen an der Fassade und am Parkettboden sowie Reparaturen an den Balkonen. Wasserschäden wurden über die Versicherung reguliert.

Nach Durchführung der durchgreifenden Anbau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der danach teilweise noch erfolgten Instandsetzungsmaßnahmen befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechend guten Bau- und Unterhaltungszustand.

**Räumliche Aufteilung,
Wirtschaftliche
Beurteilung des
Gebäudebestandes**

Die räumliche Aufteilung ist altersbedingt eingeschränkt zweckmäßig. Im Rahmen der Modernisierung wurde hinsichtlich der Ausstattung und Haustechnik ein modernes und zeitgerechtes Tagungs- und Veranstaltungszentrum geschaffen.

In Folge der durchgreifenden Modernisierung in Verbindung mit den durchgeführten Instandsetzungen sind die Voraussetzungen zur wirtschaftlichen Führung als Tagungs- und Veranstaltungszentrum gegeben.

Nebengebäude

3.2.11 Flächen des Gebäudebestandes

(Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283 -Ausgabe März 1951- / Verordnung über die Berechnung von Wohnflächen vom 25.11.2003)

Die Nutz- und Bruttogrundflächen der zu bewertenden baulichen Anlagen wurden anhand der gemäß § 197 Baugesetzbuch hinzugezogenen Hausakten des Bereiches Bauordnung u. Baugenehmigung der Stadt Oberhausen ermittelt bzw. entnommen. Diese sind zum Zwecke der Wertermittlung hinreichenden genau.

Nutzflächen**Gastronomie**

KG	466,92 m ²	
EG und OG	<u>1.325,97 m²</u>	
insgesamt		1.792,89 m ²

Stadthalle

(Hauptnutz-, Nebennutz-, und Verkehrsflächen)

EG	2.645,36 m ²	
Zwischengeschoss	185,89 m ²	
OG	<u>3.847,89 m²</u>	
insgesamt		<u>6.679,14 m²</u>
	insgesamt	<u>8.472,03 m²</u>

Bruttogrundflächen

KG		2.500 m ²
EG und OG		<u>8.900 m²</u>
	insgesamt	<u>11.400 m²</u>

3.2.12 Restnutzungsdauer des Gebäudebestandes

Entsprechend § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre anzusehen, „in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.“

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein im Ursprung 52 Jahre altes Gebäude, dessen wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer infolge durchgeführter Anbau-, Umbau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verlängert worden ist. Im Hinblick auf diese Maßnahmen und unter Berücksichtigung des Zustandes wird der Wertermittlung über dieses Objekt im Rahmen der Aktualisierung des Gutachtens von Mai 2012 zum Stichtag der Wertermittlung ein fiktives Alter von rd. 32 Jahren bei einer objektentsprechenden, wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde gelegt.

Hiernach beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer

28 Jahre.

3.2.13 Erträge

Mieten und Pachten

Einkommende Mieten und Pachten zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsobjekt wird von der Erbbauberechtigten als Tagungs- und Veranstaltungszentrum überwiegend eigengenutzt. Der Gastronomiebereich einschließlich Einrichtung der Küche ist vermietet. Die Miete beträgt mindestens 102.258,-- €/Jahr (ohne Betriebskosten) oder 10 % des Umsatzes aus dem Restaurant im Haus zuzüglich 5 % des Umsatzes außer Haus. Der Mietvertrag läuft noch bis zum 31.12.2015.

In den vergangenen Jahren konnte nur die im gültigen Mietvertrag festgesetzte Mindestmiete von 102.258,30 € eingenommen werden.

Beurteilung der Mieträume

Das Bewertungsobjekt Stadthalle ist als Tagungs- und Veranstaltungszentrum gestaltet und ausgestattet. Aufgrund der Flexibilität und Ausstattung sind die Voraussetzungen für zeitgemäße Ansprüche in Verbindung mit dem Restaurant gegeben.

Wegen der allgemeinen Interessen der Stadt Oberhausen an der Stadthalle ist die wirtschaftliche Führung der Gesellschaft schwierig.

Im Rahmen der Wertermittlung des Objektes nach dem Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass das Objekt nach ausschließlich wirtschaftlichen Gesichtspunkten geführt würde. Neben der Nutzung als Tagungs- und Veranstaltungszentrum und Gastronomie wird davon ausgegangen, dass der Bereich Unterhaltung in Verbindung mit Restaurant und Gastronomie stärker berücksichtigt würde.

Die Küche ist für das vorhandene Restaurant zu groß, sie wurde für zusätzliche Arbeiten, wie Catering außer Haus, konzipiert. Dafür ist die Küche gut ausgerüstet, nach Angabe des derzeitigen Küchenchefs bei Geschäftsspitzen jedoch eher knapp bemessen.

Beurteilung der Mieten und Pachten

Wie in Abschnitt 2.2 bereits ausgeführt, werden im Rahmen der Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren Mieten in Ansatz gebracht, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Berücksichtigung von Lage, Größe, Ausstattung, Gestaltung und Zustand der Mieträume angemessen und marktüblich erzielbar sind.

Unter Beachtung der vorgenannten Kriterien werden der Wertermittlung über dieses Objekt folgende Mieten, in denen die anteiligen Betriebskosten nicht enthalten sind, zugrunde gelegt:

Für den Gastronomiebereich in EG u. OG einschl. der Kücheneinrichtung ist je m ² Nutzfläche eine Durchschnittsmiete von angemessen. Hierbei wurde berücksichtigt, dass für die Verkehrsflächen in EG u. OG keine separate Miete angesetzt wird.	10,80 €/m ²
--	------------------------

Lager- u. Kühlräume im KG - Nebennutz-, Verkehrs- und Funktionsflächen des Gastronomiebereichs -	3,50 €/m ²
--	-----------------------

Obwohl die tatsächliche Miete für den Gastronomiebereich niedriger ist, als die v.g. Mietansätze, kann davon ausgegangen werden, dass in absehbarer Zeit aufgrund des Pachtvertrages eine höhere Miete zu erwarten ist.

Für die Hauptnutz-, Nebennutz- und Verkehrsflächen in EG, Zwischengeschoss und OG ist im Durchschnitt eine Miete von angemessen, wobei berücksichtigt wurde, dass für die im KG und DG vorhandenen Flächen kein separater Mietansatz vorgenommen wird.

8,80 €/m²

Ermittlung des Rohertrags (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Gastronomie

EG, OG	Größe	1.325,97 m²	10,80 €/m²	14.320,48 €
KG	Größe	466,92 m²	3,50 €/m²	1.634,22 €

Stadthalle (Haupt- Nebennutz- und Verkehrsflächen)

EG	Größe	2.645,36 m²		
Zwischengeschoss	Größe	185,89 m²		
OG	Größe	<u>3.847,89 m²</u>		
	Größe	6.679,14 m²	i. D. 8,80 €/m²	<u>58.776,43 €</u>
	Angemessener Rohertrag monatlich			74.731,13 €
	Angemessener Rohertrag jährlich			<u>896.773,56 €</u>

Bewirtschaftungskosten jährlich (§ 19 ImmowertV)

Betriebskosten

Öffentliche Abgaben, Schornsteinfegergebühren, Versicherungsprämien
- nicht in den angesetzten Mieten enthalten -

Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis

pauschal mit rd. 20 v. H. des Rohertrages **179.354,71 €**

4. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

4.1 Bodenwert

4.1.1 Ermittlung des Bodenwertes (§ 16 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird von dem folgenden Bodenrichtwert 2012

Bodenrichtwertzone Nr. 128030

lagetypisches Grundstück Gerichtsstraße 16 280,-- €/m²

Richtwerteigenschaften: Ausnutzung MI 3/6
Geschossflächenzahl -GFZ- 2,0
erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei

ausgegangen. Für das Bewertungsgrundstück ist davon ausgehend unter Berücksichtigung von Lage, Art und Nutzungsmöglichkeit ein Wert von 290,-- €/m² angemessen. Somit ergibt sich ein erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreier Bodenwert in Höhe von

$$9.330 \text{ m}^2 \times 290,-- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{2.705.700,-- \text{ €}}}$$

4.1.2 Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechtes

Mit Erbbaurechtsvertrag vom 08.02.1999 ist an dem Bewertungsgrundstück ein Erbbaurecht für die Dauer von 60 Jahren ab dem Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch (20.01.2000) bestellt worden.

Nach dem Erbbaurechtsvertrag wurde ein Erbbauzins in Höhe von 6 % des Bodenwertes zum Zeitpunkt der Erbbaurechtsbestellung oder vereinbart. 335.880,-- DM/Jahr
entsprechend 171.732,72 €/Jahr

Der vereinbarte Erbbauzinssatz ist weiterhin angemessen.

Als Wertsicherungsklausel wurde vereinbart, dass sich bei einer Änderung des „Lebenshaltungskostenindex für 4-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen (Land NRW)“ um mehr als 10 Punkte der Erbbauzins im gleichen Verhältnis ändert. Dabei wurde das Verbrauchsschema 1991 = 100 vereinbart, die erste Erbbauzinssanpassung sollte jedoch frühestens nach Ablauf von 5 Jahren seit Vertragsabschluss möglich sein. Bislang wurde der Erbbauzins nicht verändert.

Mit der Einführung des neuen Basisjahres (2000 = 100) im Januar 2003 entfielen die Berechnungen der Preisindizes für die Lebenshaltung spezieller Haushaltstypen. Bestehen blieb der Preisindex für die Lebenshaltung aller privater Haushalte, der in den Verbraucherpreisindex umbenannt wurde. Beginnend mit dem Monat Januar 2013 wird der Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen nur noch auf der Grundlage des bundeseinheitlich gültigen amtlichen Warenkorb des neuen Basisjahres 2010 berechnet. Auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex (Land NRW), 2010 = 100, ergibt sich ein rechtlich zulässiger Erbbauzins in Höhe von

$$171.732,72 \text{ €/Jahr} \times \frac{107,2}{84,3} = 218.383,72 \text{ €/Jahr}$$

Der zum Wertermittlungstichtag angemessene Erbbauzins beträgt

$$2.705.700,-- \text{ €} \times 6,0 \% = 162.342,-- \text{ €/Jahr}$$

Im vorliegenden Fall ist zum Wertermittlungstichtag somit der rechtlich zulässige Erbbauzins höher als der angemessene. Wegen dieses Nachteils für die Erbbauberechtigte ergäbe sich eine Wertminderung an dem Erbbaurecht wegen des bestehenden Erbbaurechtsvertrages. Jedoch besteht für die Erbbauberechtigten die Möglichkeit, das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) von der Erbbaurechtsgeberin, der Stadt Oberhausen, zu erwerben. In derartigen Fällen würde sich wegen des höheren rechtlich zulässigen Erbbauzinses im Rahmen der Wertermittlung für das zu erwerbende Erbbaugrundstück ein Wert oberhalb des Bodenwerts ergeben. Aufgrund eines Ratsbeschlusses vom 15.07.1991 wird zurzeit in derartigen Fällen der Kaufpreis auf den Bodenwert begrenzt.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Sachverhalts besteht kein separater Bodenwertanteil aufgrund des Erbbaurechtsvertrages. Der Wert des Erbbaurechts ergibt sich somit ausschließlich aus dem Gebäudewertanteil.

4.2 Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 17 bis § 20 ImmoWertV)Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Für das Tagungs- und Veranstaltungszentrum ist entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt ein Liegenschaftszinssatz von 6,0 % angemessen.

Verzinsung des Bodenwerts (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Es ist der Wert des Grund und Bodens des Gesamtgrundstücks zu verzinsen (s. Abs. 4.1)

Wertberechnung

Jährlicher Rohertrag	896.773,56 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten	<u>179.354,71 €</u>
Jährlicher Reinertrag	717.418,85 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsung des Bodenwertes) 6,0 % von 2.705.700,-- €	<u>162.342,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	<u>555.076,85 €</u>
Gebäudeertragswert	
Barwertfaktor bei einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren: <u>13,41</u> (Reinertragsanteil der baul. Anlagen x Vervielfältiger)	
555.076,85 € x 13,41	7.443.580,56 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen	rd. <u>7.443.580,-- €</u>
Minderwert	

In den letzten Jahren konnte aus dem Gastronomiebereich nur die vertragsgemäße Mindestmiete in Höhe von 102.258,30 € eingenommen werden.

Der Mietvertrag ist zum 31.12.2015 gekündigt, ab 2016 ist eine erneute Verpachtung vorgesehen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der derzeitige Pächter auch in 2015 nur die Mindestmiete bezahlen kann. Nach Neuverpachtung wird angenommen, dass der neue Pächter nach einer 1 jährigen Anlaufphase die angemessene Miete erwirtschaften könnte. Zu den Vertragsbedingungen bei Neuverpachtung konnten keine Angaben gemacht werden. Insofern wird zum Zwecke der Wertermittlung für die nächsten 2 Jahre eine jährliche Mindereinnahme auf der Grundlage der angemessenen und der derzeit einkommenden Miete berechnet.

In Abschnitt 3.2.12 wurden für den Gastronomiebereich folgende Mieten angesetzt:

EG u. OG monatlich	14.320,48 €
KG monatlich	<u>1.634,22 €</u>
insgesamt	15.954,70 €
jährlich	191.456,40 €
einkommende Miete	<u>102.258,30 €</u>
jährl. Minderertrag	<u>89.198,10 €</u>

Unter Berücksichtigung des Minderertrages und des zugrunde gelegten Zeitraumes bis zur Erzielung der angemessenen Miete wird eine Wertminderung von pauschal in Ansatz gebracht		170.000,-- €
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes		<u>-,-- €</u>
	insgesamt	7.273.580,-- €
Zu-/Abschläge		<u>-,-- €</u>
Ertragswert des bebauten Erbbaurechts		7.273.580,-- €
	oder rd.	<u>7.300.000,-- €</u>

4.3 Sachwertverfahren (§ 21 bis § 23 ImmoWertV)

Normalherstellungskosten (ohne Kosten der Außenanlagen und Baunebenleistungen) bezogen auf die Preisverhältnisse von 1995

Die Normalherstellungskosten werden unter Berücksichtigung von Größe, Bauweise, Ausstattung und Gestaltung je m² Bruttogrundfläche in KG, EG und OG angesetzt mit 1.280,-- €/m²

Wertberechnung

Herstellungskosten der baulichen Anlagen 1995

Tagungs- und Veranstaltungszentrum
11.400 m² Bruttogrundfläche je 1.280,-- €/m² 14.592.000,-- €

Zuschlag wegen Ausbaumaßnahmen im DG einschl. Emporen und Projektion, Außentreppe, Balkone, Fahrstühle, Küchenbetriebseinrichtung in Höhe von 10 % von 14.592.000,-- € = 1.459.200,-- €

16.051.200,-- €

Außenanlagen

Hausanschlüsse, Befestigung der Außenanlagen, Gartenanlagen
rd. 3 % von 16.051.200,-- € = 481.540,-- €

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten 16.532.740,-- €

Baunebenkosten: 17 v. H. von 16.532.740,-- € = 2.810.570,-- €

Herstellungskosten 1995 (Index = 100) 19.343.310,-- €

Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag bei Index 129,7 (1995 = 100) - Preisindex Land NRW -

19.343.310,-- € x 129,7/100 = 25.088.270,-- €

Wertminderung wegen Alters bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 28 Jahren bei linearer Altersabschreibung

= 53,3 % von 25.088.270,-- € = 13.372.050,-- €

11.716.220,-- €

Die lineare Altersabschreibung berücksichtigt auch die wirtschaftlichen Verhältnisse.

Sonstige Anlagen -,-- €

Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen -,-- €

Hierzu der Bodenwertanteil des Erbbaurechtes -,-- €

Sachwert des bebauten Erbbaurechtes 11.716.220,-- €

rd. 11.700.000,-- €

5. Verkehrswert

In Abschnitt 4 wurden für das zu beurteilende Erbbaurecht folgende Werte ermittelt

nach dem Ertragswertverfahren 7.300.000,-- €

nach dem Sachwertverfahren 11.700.000,-- €

Der nach dem Sachwertverfahren ermittelte Wert liegt wesentlich über dem nach dem Ertragswertverfahren ermittelten Wert. Für derartige Objekte ist dieser Sachverhalt typisch. Da sich aber der Verkehrswert für das zu beurteilende Objekt am Ertragswert orientiert, ist für das Erbbaurecht ein Verkehrswert von angemessen.

7.300.000,-- €

Der vorgenannte Wert bezieht sich auf die Wertverhältnisse November 2014.

Oberhausen, den 20.11.2014

i. A.

Marco Koch

Michael Steinke