

Sachverhaltsdarstellung

I. Beschluss des Stadtrats vom 30.03.2022 und Erforderlichkeit

Auf die Stadtratsvorlage vom 30.03.2022 und den einstimmigen Beschluss zur Erweiterung des Hauses der Athleten von 44 auf 60 Plätze im sommerolympischen Bereich sowie der Anmietung der Immobilie auf 20 Jahre wird verwiesen.

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen hat zum Januar 2024 ein neues Exposé für ein Wohnheim in der Ursula-Wolfring-Straße Nürnberg vorgelegt, so dass die beschlossenen Eckpunkte zur Bekräftigung im Stadtrat seitens der Verwaltung neu aufgelegt werden.

II. Aktualisierung der Sachverhaltsdarstellung der Stadtratsvorlage vom 30.03.2022

1. Veränderte Eckpunkte bzgl. der Liegenschaft

Unter Bezugnahme auf das neu vorgelegte, fest vorgegebene Exposé (Anlage 1) werden nachfolgend die enthaltenen Veränderungen erläutert. Vorweggreifend den folgenden Punkten ist festzustellen, dass die Veränderungen sowohl die Areal-Wahrnehmung als auch den Nutzwert signifikant erhöhen und die Qualität des Vorhabens unterstreichen.

Gebäudetausch

Ursprünglich war geplant das Wohnheim auf dem Flurstück 145/1891 zu errichten. In der vertieften Betrachtung ergaben sich ungünstige Schnittstellen zum direkt angeschlossenen geförderten Wohngebäude. Nach reiflicher Überlegung hat sich die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen daher entschieden, eine eigene, nur dem singulären Zweck eines Schüler- und Studentenwohnheims dienende Grundstücksfläche zu wählen. Als idealer Standort ist dafür das Flurstück 145/1894 identifiziert worden.



Vgl.: w bg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, Exposé Wohnheim Ursula-Wolfring-Straße Nürnberg, 01.2024, S. 4, mit erläuternden Ergänzung durch Stadt Nürnberg, Amt für Allgemeinbildende Schulen

Auch dem Anmietzweck durch die Schulverwaltung kommt der Gebäudetausch entgegen, da hierdurch neben der Alleinnutzbarkeit des Gebäudes für die Nachwuchsleistungssportlerinnen und -sportler auch die Wegeerschließung sowohl zur Haupteingangssituation der Bertolt-Brecht-Schule als auch zu dem Eingangsbereich des schulischen Turnhallenkomplexes deutlich verbessert wird, und über die Nähe zur Promenade der Eindrucks eines Gesamtareals (unabhängig von Besitzverhältnissen) weiter gefestigt werden würde.

Flächenangaben im Exposé

Im Flächenvergleich des Exposés alt zu neu werden anstelle von ursprünglich 2.223 qm nunmehr 2.600 qm Mietfläche ohne Verkehrsfläche ausgewiesen. Das Flächendelta im Umfang von 377 qm begründet sich vornehmlich in der nutzbaren Ausgestaltung der Untergeschosses, welches mit Fahrradabstellflächen sowie einer Fahrradwerkstatt für die jugendlichen Bewohnerinnen und Bewohner entscheidend zum Nutzwert beiträgt und damit die sportlichen Bedarfe besser decken kann.

Hinzu kommen zusätzliche Flächenausweisungen für das Personal, welche aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen wichtig sind, und eine leichte Ausweitung des Speisesaals, die einen reibungsloseren Verpflegungsablauf ermöglicht.

Zudem werden im Exposé erstmals die Verkehrsflächen (rund 610 qm) ausgewiesen, welche begründet der Mietfläche zuzurechnen sind und zu einer Mietfläche (inklusive Verkehrsflächen) im Umfang von 3.190 qm führen. Die Mietfläche teilt sich auf in 60 Wohneinheiten / Zimmer, die - mit Ausnahme von drei barrierefreien Zimmern (Rollstuhlbelegung – siehe Planungen zum Thema Parasport) - mit bis zu zwei Personen belegbar sind. Damit könnte das Haus mit maximal bis zu 117 Plätzen (54 Zimmer mit maximaler Doppelbelegung; 3 Zimmer mit maximaler Einfachbelegungen) belegt werden. Die Baugenehmigung wird auf die maximale Belegung abstellen, so dass im Verlauf der Langzeitanmietung bei entsprechender Bedarfslage weitere Belegungsverdichtungen durch die Stadt Nürnberg möglich sind, um die Zukunftsfähigkeit des Sportinternats sicher zu stellen.

Mietpreisgestaltung

Gegenüber der Beschlusslage bei Vorlage in der Stadtratssitzung vom 21.03.2022 sind der Verbraucherpreisindex für Deutschland wie auch die Preise für Baukosten, abgebildet im Baupreisindex, unerwartet stark gestiegen. Dies hatte auch Einfluss auf die Kostenkalkulation der Vermieterin und damit die weiteren Mietvertragsverhandlungen. Die Verhandlungen zur Mietpreisausgestaltung wurden vom städtischen Liegenschaftsamt geführt und werden zur Beschlussfassung im nächsten Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit aufgelegt.

2. Allgemeine aktuelle Angaben des Immobilienträgers

Baurechtliche Situation

Der positive Bescheid zur Bauvoranfrage des noch zu errichtenden Gebäudes wird 2024 erwartet.

Zeitschiene

Der Übergabezeitpunkt des Objekts an die Stadt Nürnberg als Mieter ist im II. Quartal 2027 geplant. Bedingung hierfür ist u. a. die Erteilung der Baugenehmigung bis spätestens 31.03.2025. Der Baubeginn ist für den Sommer 2025 vorgesehen.

III. Grundlagen des heutigen Beschlusses

1. Kurzinformationen zur Trägerschaft (Grundvariante 60 OSP-Plätze)

Die Stadt Nürnberg führt in der städtischen Trägerschaft ein Sportinternat für den sommerolympischen Bereich (OSP), um das überregionale Wirken der städtischen Bertolt-Brecht-Schule als Eliteschule des Sports zu gewährleisten. Bei Übernahme der städtischen Trägerschaft zum Januar 2016 war der Stadt Nürnberg bewusst, dass dies damit einhergeht, dass das Internat damals und zu keinem späteren Zeitpunkt wirtschaftlich zu betreiben und damit eine Subvention der Talentförderung im Nachwuchsleistungssportbereich durch den öffentlichen Bereich (Stadt Nürnberg als Träger – vorbehaltlich der staatlichen Ausgabemittel, ohne städtischen Rechtsanspruch - auch Freistaat Bayern) dauerhaft einzurechnen ist. Der Stadtrat hat sich neben der Übernahme der Trägerschaft mit Beschluss vom 30.03.2022 auch für Weichenstellungen zur zukünftigen Aufwertung sowie des Ausbaus der Plätze von 44 auf 60 im sommerolympischen Bereich entschieden.

2. Finanzierungslast der Stadt Nürnberg im Rahmen des Platzzahlausbaus auf 60 OSP-Plätze

Die Projektfortschreibung unter Neubeachtung von 60 Plätzen im sommerolympischen Bereich nach der letzten Beschlussfassung des Stadtrates vom 30.03.2022 führt aus heutiger Sicht bei Einzelzimmerbelegung zu erhöhten Betriebskosten von nunmehr laufenden jährlichen städtischen Mehrkosten in Höhe von 229.374 Euro (558.194 Euro abzgl. 328.820 Euro = 229.374 Euro). Dies wird seitens der Verwaltung als Worst-Case-Szenario gesehen, da durch zukünftige Mehrfachbelegung und Einbeziehung Dritter (Profivereine) Kostenminderungen zu erwarten sind.

Nachfolgend zum Vergleich die aktualisierte direkte Gegenüberstellung der Fortführung des Internatsbetriebs zu einem erweiterten genuinen sommerolympischen Sportinternatsbetrieb an dem jeweils genannten Standort:

fiktives HHJahr 2027	
Bistum-Liegenschaft	
30 Zimmer	
Hier: 44 Sportlerinnen und Sportler	
Summe Erträge	-337.478
Betriebsaufwand	307.681
Personalaufwendungen	541.668
Verpflegungsaufwand	145.769
Summe Aufwendungen	995.118

fiktives HHJahr 2027	
Neue wbg-Liegenschaft	
60 Zimmer	
Hier: 60 Sportlerinnen und Sportler	
Summe Erträge	-489.600
Betriebsaufwand	765.718
Personalaufwendungen	641.495
Verpflegungsaufwand	198.776
Summe Aufwendungen	1.605.989

Eigenmittel öffentliche Hand **657.640**
davon Stadt Nürnberg **328.820**

Eigenmittel öffentliche Hand **1.116.389**
davon Stadt Nürnberg **558.194**

3. Stellenausbau der neuen Einrichtung (Grundvariante 60 OSP-Plätze)

Die für den Betrieb dann notwendigen Stellenbedarfe (Mindestvorgaben der staatlichen Heimaufsicht für pädagogischen Dienst i. S. v. Leitung und Fachkräfte; Hochrechnung gemäß Flächenschlüssel Hausmeister; Hochrechnung Sekretariatsdienst) werden im Rahmen des Schaffungsverfahrens zum Haushalt 2027 voraussichtlich wie nachfolgend beantragt.

Hochrechnung für das Hhjahr 2027	Stellenwert	Personalbestand bei 44 Internatsplätzen	Personalkosten 44 Plätze	Personalbedarf bei 60 Internatsplätzen	Personalkosten 60 Plätze
Erforderliche Planstellen für Fachkräfte	S8A	3	215.142	3,67	263.190
Erforderliche Planstellen für Hilfskräfte für Nachtbereitschaft	E2	1,03	51.603	1,03	51.603
Erforderliche Planstellen für Leitung (Personalschlüssel 1:80)	S12	0,82	68.426	0,75	62.585
Erforderliche Planstellen für Hilfskräfte / Hauswirtschaft	E4	1,73	108.976	2,36	148.604
Hausmeister	E5	0,33	18.318	0,5	27.755
Sekretariat	E7	0,5	32.682	0,625	40.852
Verwaltung Trägerschaft	A9/10	0,5	44.521	0,5	44.521
Die Personalkosten wurden auf Basis der Durchschnittspersonalkosten der Stadt Nürnberg 2024 unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Tarifergebnisses für den öffentlichen Dienst der vergangenen zehn Jahre (2,521%) ermittelt. Anrechnung Wertsicherung für die Jahre 2025, 2026 und 2027			539.668		639.110
Fortbildung			500		596
Dienstfahrten			1.500		1.789
			541.668		641.495

Etwaige konzeptionelle Anpassungsbedarfe bestehen noch im Bereich der Hauswirtschaft, da Reinigungs- und Verpflegungskonzepte auf betriebliche Notwendigkeiten nochmals intensiver bewertet werden müssen.

Im Rahmen der Schaffungsanträge kann der Stellenbedarf sowie die Stellenfinanzierung in Abstimmung mit DiP und Stk konkretisiert werden.

4. Erstausrüstung der neuen Einrichtung (Grundvariante 60 OSP-Plätze)

Die neue Einrichtung muss mit einer Erstausrüstung bestückt werden. Die Kosten für die Erstausrüstung belaufen sich für Neuanschaffung von Bewohnerzimmern und Büros auf ca. 1.000.000 Euro. Hinzu kommen ca. 500.000 Euro für die gewerbliche Küche sowie die Teeküchen und ca. 100.000 Euro für den WLAN- und LAN-Ausbau, ebenso derzeit noch nicht bezifferbare Kosten für die elektronische Zutrittssteuerung des Gebäudes.

Die Aufwendungen hierfür liegen zunächst bei der Stadt Nürnberg. Angesichts der Bedeutung des Projektes auch für Nordbayern steht das Referat für Schule und Sport mit dem Staatsministerium für Unterricht und Kultus hinsichtlich einer Beteiligung im Sinne einer Sonderfinanzierung in Austausch.

5. Belegung der neuen Liegenschaft durch Dritte (Profivereine) mit dem Ziel einer höheren Wirtschaftlichkeit (Erhöhung Drittmittel)

Um die zusätzliche Kostenbelastung durch das neue Wohnheim für die Stadt abzumildern, wurden und werden Überlegungen für Nutzungsoptimierungen / intensive Ausschöpfung der räumlichen Kapazitäten (unter Berücksichtigung der OSP-Vorgaben) angestellt.

Der Olympiastützpunkt Bayern gibt für die Belegung für sommerolympische Sportarten (bezuschusster Internatsbetrieb) eine Mindestbereitstellung von 60 Plätzen über 20 Einzel- und 20 Doppelzimmer (entspricht 40 Zimmern) vor.

Eine Vorhaltung von Plätzen für die Unterbringung von auswärtigen Schülerinnen und Schülern während des Blockunterrichts im Stadtgebiet ist nicht rentabel.

Damit könnten die maximal verbleibenden 20 Zimmer einem nicht bezuschussten Internatsbetrieb („Vollzahler“) zugeordnet werden.

Bei weiterer Auslastung des Hauses mit 30 Plätzen über 10 Einzel- und 10 Doppelzimmer (entspricht 20 Zimmern; Gebot von Einzelzimmern analog OSP-Vorgaben) würde das Defizit über die Aufnahme von Vollzahlern im Vergleich zu einem genuine OSP Sportinternat gemindert werden können, wie die nachfolgende Grafik zeigt.

fiktives HHJahr 2027	
Neue wbg-Liegenschaft	
60 Zimmer	
Hier: 60 Sportlerinnen und Sportler	
sowie 30 Profisportlerinnen und -sportler	
Summe Erträge	-1.184.909
Betriebsaufwand	777.669
Personalaufwendungen	996.817
Verpflegungsaufwand	333.870
Summe Aufwendungen	2.108.356

Eigenmittel öffentliche Hand	923.447
davon Stadt Nürnberg	461.724

Die für den Vollzahlerbereich zusätzlich aufgebauten Stellenanteile würden mit einer vollständigen Drittmittelfinanzierung in die Stellenplanaufstellungen eingebracht werden.

Die Schulverwaltung wird sich um zusätzliche Einnahmequellen durch weitere Nutzer (z. B. FCN) zur Reduzierung des Defizits bemühen.

Insgesamt kann die Belegung des Hauses aber nur in Abhängigkeit von pädagogischen Gesichtspunkten (z. B. Altersstrukturen; Abschlussjahrgängen; Sportarten; Neuaufnahmen; Geschlechterverhältnisse) und dem Interesse Dritter (z. B. 1. FC Nürnberg e. V.) gesehen werden und damit jährlichen Schwankungen unterliegen. Des Weiteren sind belegungsvariable Betriebsaufwände (Nebenkosten) sowie Verpflegungsaufwände einschließlich der fallgelagerten Ertragsmöglichkeiten jeweils jährlich aufgrund von schwankenden Belegungszahlen im Rahmen der Geschäfte der laufenden Verwaltung geschärft anzupassen.