



|   |                         |                 |
|---|-------------------------|-----------------|
| Verwaltungsleitung                                      | Vorlagenart             | Vorlagennummer  |
| Verantwortlich: Krumböhmer, Jürgen<br>Datum: 06.12.2018 | <b>Beschlussvorlage</b> | <b>2018/366</b> |
| Öffentlichkeitsstatus: öffentlich                       |                         |                 |

## **Beratungsgegenstand:**

Planung und Bau der Arena Lüneburger Land

## **Produkt/e:**

111-100 Verwaltungsführung

## **Beratungsfolge**

| Status | Datum      | Gremium        |
|--------|------------|----------------|
| N      | 17.12.2018 | Kreisausschuss |
| Ö      | 17.12.2018 | Kreistag       |

## **Anlage/n:**

1 – Schreiben des Finanzamtes vom 23.11.2018

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die Arena Lüneburger Land wird gebaut. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend den Ergebnissen der Submission die Bauaufträge zu erteilen.
2. Der Antrag auf Erteilung einer verbindlichen Auskunft wird zurückgenommen.
3. Haushaltssatzung, Haushaltsplan und Investitionsprogramm des Landkreises Lüneburg für das Haushaltsjahr 2019 werden wie folgt geändert:
  - Unter der Investitionsnummer 1000.17.01 "Errichtung Arena Lüneburg" werden Auszahlungen für Baumaßnahmen in Höhe von 750.000 Euro für das Haushaltsjahr 2019 sowie 5.700.000 Euro für das Finanzplanungsjahr 2020 veranschlagt. Weiter wird eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 5.700.000 Euro zulasten des Haushaltsjahres 2020 veranschlagt. Darüber hinaus werden für die Finanzplanungsjahre ab 2020 Einzahlungen aus Zuwendungen für Investitionstätigkeit von der Hansestadt Lüneburg in Höhe von jeweils 150.000 Euro veranschlagt.
  - Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen gemäß § 2 der Haushaltssatzung wird um 750.000 Euro erhöht.
  - Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen gemäß § 3 der Haushaltssatzung wird um 5.700.000 Euro erhöht.

**Sachlage:**  
**Zu Ziff. 1**

Auf die übrigen Sitzungsvorlagen in dieser Sache wird verwiesen. Zuletzt hat der Kreistag am 05.11.2018 mehrheitlich beschlossen:

*„Die Arena Lüneburger Land wird gebaut. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend den Ergebnissen der Submissionen die Bauaufträge zu erteilen. Dieser Beschluss steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass das Finanzamt Lüneburg schriftlich und verbindlich erklärt, dass der Landkreis Lüneburg berechtigt ist, für den Bau der Arena „Lüneburger Land“ den Vorsteuerabzug geltend zu machen. Sollte bis zum Kreistag am 17.12.2018 keine positive Entscheidung des Finanzamtes Lüneburg vorliegen, wird über die Frage, ob der Bau der Arena „Lüneburger Land“ zu Bruttokosten realisiert wird, vom Kreistag am 17.12.2018 entschieden.“*

**Schreiben des Finanzamtes vom 23.11.2018**

Das Finanzamt Lüneburg hat mit Schreiben vom 23.11.2018 (Anlage 1) mitgeteilt, dass aus formalen Gründen keine verbindliche Auskunft erteilt werden könne. Die von der Verwaltung ins Feld geführten Entscheidungen des Bundesfinanzhofes vom 15.12.2016 und 28.06.2017 seien noch nicht veröffentlicht. Es lägen dazu keine Verwaltungsanweisungen des Bundesfinanzministeriums vor. Deshalb könnten die Entscheidungen noch nicht von der Finanzverwaltung angewendet werden.

Somit liegen keine verbindlichen Auskünfte des Finanzamtes Lüneburg zur Frage, ob für den Bau der Arena Lüneburger Land Vorsteuern gezogen werden können, vor. Die in dem Schreiben weiterhin enthaltenen Aussagen basieren auf rechtlichen Betrachtungen ohne Heranziehung der neueren Rechtsprechung.

Würde die Arena Lüneburger Land gebaut werden, würde der Landkreis die Vorsteuer zur Erstattung anmelden und dazu vom Finanzamt Ablehnungen erhalten. Gegen diese würde der Landkreis vorgehen und schließlich vor der Finanzgerichtsbarkeit klagen. Dies würde einige Jahre dauern. Der Ausgang ist ungewiss. Zu den Erfolgsaussichten können keine belastbaren Aussagen in die eine oder andere Richtung gemacht werden.

Deshalb wird bei der Entscheidung über den Baustart das Risiko eines negativen Ausgangs der Klagen vor dem Finanzgericht zu erwägen sein.

**Gesamtkosten der Arena Lüneburger Land**

Ausgangspunkt sind die mit der Arena Lüneburger Land verbundenen Gesamtkosten. Diese stellen sich aktuell wie folgt dar:

**1. Grundstückserwerb**

1.1 Kaufpreis des Grundstücks 1.500.000 € (netto = brutto)

Dieser Preis ist werthaltig. Er ist nicht verloren, wenn die Halle nicht gebaut wird. Der Kaufpreisbestandteil, der sich auf die Übernahme der Ausführungsplanung bezieht, gehört nicht in die

Kostengruppe 100 Grundstückskosten). Er ist vielmehr Bestandteil der Planungskosten (Kostengruppe 730) und ist dort berücksichtigt.

1.2 Nebenkosten Grunderwerb: 183.139 € (brutto)

Nebenkosten sind weit überwiegend die Grunderwerbsteuern. Ansonsten im Wesentlichen Notar, Grundbuch und Vermessung. Da viele Positionen an dieser Stelle nicht der Umsatzsteuer unterliegen, beträgt der Nettobetrag 182,403,09 €.

Summe Grundstück: 1.683.139 € (brutto)

## **2. Beratungskosten** 200.000 € (Stand November 2018, brutto)

Das sind Kosten für Rechtsanwälte, Steuerberater, Bevenue (Herr Rennecke). Diese Kosten stehen nicht im direkten Zusammenhang mit der Bauleistung, sondern im weitesten Sinne mit dem Betrieb bzw. Vorsteuerabzug oder Vergaberecht. Sollte der Kreistag mehrheitlich für den Bau der Arena stimmen, laufen wir auf einen Rechtsstreit mit dem Finanzamt zu, was Kosten des Steuerberaters verursachen würde, die wir im Erfolgsfall erstattet erhalten würden. Weitere Beratungskosten sind im Moment nicht sichtbar.

**3. Als baufachliche „interne“ Unterstützung** 50.000 € (Stand heute, brutto) für Herrn Junker. Herr Junker ist ein freier Architekt aus Hamburg. Er ist seit 2016 für den Landkreis tätig, weil trotz zweier Stellenausschreibungen kein geeignetes Fachpersonal gefunden werden konnte und unsere hauseigene Gebäudewirtschaft (FD 35) keine Personalkapazitäten hat. Alternativ wären dort Personalkosten entstanden. In anderen Bauvorhaben werden unsere eigenen internen Personalaufwendungen nicht zugerechnet.

## **4. Bau- und Planungskosten**

Die Aufstellung mit 14,4 Mio. € hat noch Bestand. Eine Nachfrage der Kreisverwaltung bei den Planern hat ergeben, dass die "Hausanschlusskosten" (Strom/Wasser/Abwasser/Gas) nicht aufgeführt wurden (Kostengruppe 200). Es ist mit ca. 300.000 € netto zu rechnen. Gerade dieser Punkt war intensiv mit den Planern diskutiert und sogar die Prüfung einer alternativen Stromversorgung mit Generatoren gesondert beauftragt worden. Trotzdem wurde der dabei ermittelte Aufwand von den Ingenieuren überraschend nicht in die Kostenaufstellung übernommen. Es ist also von 14,7 Mio. € netto auszugehen. Das wären 17.490.000 € brutto.

## **5. Fazit**

Die unmittelbaren Bau- und Planungskosten lägen entsprechend den Kostengruppen der DIN 276 (100 bis 700) zuzüglich der Beratungskosten damit bei ca. 19,4 Mio. € brutto. Der entsprechende Nettobetrag wäre ca. 16,6 Mio. €.

Die nachfolgende Tabelle stellt gerundete Werte zusammen, wobei die baufachliche Unterstützung mit aufgeführt wird.

|    |                            | Netto €    | Brutto €   |
|----|----------------------------|------------|------------|
| 1. | Kaufpreis Grundstück       | 1.500.000  | 1.500.000  |
| 2. | Nebenkosten Grunderwerb    | 180.000    | 180.000    |
| 3. | Beratungskosten            | 170.000    | 200.000    |
| 4. | Baufachliche Unterstützung | 42.000     | 50.000     |
| 5. | Bau- und Planungskosten    | 14.700.000 | 17.500.000 |
|    | Gesamt                     | 16.592.000 | 19.430.000 |

Das Risiko des Vorsteuerabzuges macht somit ca. 2.838.000 € aus.

Im Falle eines positiven Baubeschlusses würde der Landkreis Lüneburg von der Hansestadt Lüneburg einen Zuschuss von 4,4 Mio. € erhalten. Das Schreiben des Finanzamtes vom 23.11.2018 besagt immerhin, dass auf diesen Betrag keine Umsatzsteuer entfallen würde. Der Aufwand des Landkreises Lüneburg würde sich entsprechend vermindern.

### Kostenfolgen eines Verzichts auf den Bau der Arena Lüneburger Land

Aus dem Projektbudget sind bereits ca. 3.250.000 € brutto ausbezahlt worden. Darin sind neben den oben unter Ziffern 2, 3 und 4 genannten Beträgen Aufwendungen enthalten, die bereits zu den Bau- und Planungskosten gehören, also insbesondere Abschlagzahlungen auf Honorare der Planer oder Baugenehmigungsgebühren. Auf diese Summe hat die Finanzverwaltung bisher Vorsteuern erstattet. Der Umsatzsteueranteil liegt bei fast 240.000 € - nicht alle Zahlungen unterlagen der Umsatzsteuer.

Der Landkreis hat Planungsaufträge für die Leistungsphasen 6 bis 9 der HOAI in einem Gesamtvolumen von ca. 765.000 € brutto vergeben. Nach § 648 BGB können die Werkverträge zwar gekündigt werden, die Honoraransprüche entfallen damit aber nicht gänzlich. Die Planer erhalten grundsätzlich einen Erstattungsanspruch. Sie müssen sich jedoch anrechnen lassen, was sie nach Abbruch der Planungen durch das Freisetzen von Arbeitskapazitäten anderweitig verdienen oder verdienen konnten. Die Planerverträge beziehen sich auf Allgemeine Vertragsbestimmungen, wo die prozentuale Höhe der anzurechnenden ersparten Aufwendungen pauschalisiert sind. Danach wären Leistungen in Höhe von ca. 207.000 € bereits erbracht und für die noch nicht erbrachten Leistungen wären ca. 210.000 € brutto zu erstatten.

Mit einem Baustopp wären Schadensersatzforderungen der Unternehmen verbunden, die sich an der Ausschreibung der 70 % der Bauleistung beteiligt haben und deren Angebote zuschlagfähig sind. Die Ansprüche sind jedoch nicht auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung gerichtet. Entgangener Gewinn kann nicht geltend gemacht werden. Zu ersetzen wäre der Vertrauensschaden, also der Aufwand, der für die Angebotserstellung vergeblich aufgewendet wurde und u. U. Schäden durch Verzicht auf andere Aufträge. Zur Höhe solcher Ansprüche können keine belastbaren Aussagen gemacht werden.

Schließlich müssten die dem Betreiber zugesagten 95.000 € netto als Entschädigung gezahlt werden.

Welche Forderungen insgesamt aus den drei vorgenannten Punkten entstehen können, ist bis auf die Entschädigung des Betreibers schwer zu kalkulieren. Ein Betrag von 400.000 € brutto würde jedenfalls nicht wesentlich unterschritten werden. Dies wäre ein **zukünftiger** Aufwand, der noch zu zahlen wäre.

Aus dem oben genannten Auszahlungsbetrag von 3,23 Mio. € können die reinen Grundstückskosten von 1,5 Mio. € herausgerechnet werden. Die übrigen - bereits **in der Vergangenheit** getätigten - Zahlungen in Höhe von 1,73 Mio. € wären nicht mehr werthaltig. Im Ergebnis wären in einer Gesamtbetrachtung (bereits ausgezahlte und zukünftig anfallende Beträge) zumindest mehr als 2 Mio. € brutto verloren.

## **Einsparmöglichkeiten durch eine kleinere Halle**

Eine Reduzierung der Planungs- und Baukosten der Arena Lüneburger Land ist in einem nennenswerten Umfang nur möglich, wenn Größe und Funktion der Halle verändert werden. Auf der Basis der bestehenden Zielkonfiguration sind Einsparungen nicht erkennbar. Eine Rücknahme der durch FKP Scorpio angeregten Änderungen würde zu einer Verringerung der Investition von ca. 300.000 € netto und zu mindestens einer Halbierung des Umsatzes führen, was im Ergebnis unwirtschaftlich wäre. Eine deutlich kleinere Halle würde geringere Investitionskosten bedeuten. Sie müsste allerdings von Anfang an neu geplant werden. Soweit es sich funktional im Prinzip um eine volleyballtaugliche Sporthalle handeln soll, wäre der Nutzungszweck eingeschränkt.

Die oben genannten mindestens 2 Mio. € wären ebenfalls verloren.

## **Parkplatzsituation**

Gefordert sind 700 Parkplätze. Auf dem Arenagelände werden ca. 270 Parkplätze zur Verfügung stehen. Von Herrn Sallier werden aufgrund des Grundstückskaufvertrages ca. 100 weitere Parkplätze angeboten. Die Verhandlungen über weitere 130 Parkplätze mit der Firma Tofutown sind ins Stocken geraten. Beim Behördenzentrum Ost stehen über 100 Parkplätze als Startpunkt für einen Shuttleverkehr vertraglich zur Verfügung. Der Vertrag ist ausgehandelt.

Konkrete Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Arena werden 300 Parkplätze ergeben, die über eine Kooperation angeboten werden. Des Weiteren gibt es konkrete Verhandlungen mit Parkhäusern in Lüneburg, die ebenfalls an den Shuttleverkehr angebunden werden sollen.

Das Verkehrsgutachten ist beauftragt. Am 11.12.2018 findet dazu ein Gespräch der beteiligten Stellen statt.

## **Zu Ziff. 2**

Das Finanzamt führt in seinem Schreiben vom 23.11.2018 verschiedene Möglichkeiten auf, wie mit dem Antrag auf Erteilung einer verbindlichen Auskunft weiter verfahren werden kann. Prinzipiell ergeben sich zwei Varianten, die beide zum gleichen Ergebnis führen:

- Wird ein positiver Baubeschluss gefasst, würden die Bauarbeiten im Januar 2019 starten und das Vorhaben wäre in die Realisierung eingetreten. In diesem Fall scheidet eine verbindliche Auskunft aus, weil sie nur vorab erteilt werden kann.
- Ergibt sich ein negativer Beschluss, würde die Erteilung der verbindlichen Auskunft ebenfalls abgelehnt werden, weil das Vorhaben damit aufgegeben wäre.

Deshalb ist eine inhaltliche Entscheidung des Finanzamtes im Wege einer verbindlichen Auskunft aus formalen Gründen nicht zu erwarten. Um nicht die vollen Gebühren zahlen zu müssen, sollte der Antrag zurückgenommen werden.

## **Zu Ziff. 3**

Im Entwurf des Haushaltsplans sind die Veranschlagungen aus dem Haushaltsjahr 2018 nicht verändert worden. Für 2019 und die Folgejahre sind in dem Entwurf zunächst keine weiteren Mittel vorgesehen.

Wird der Bau der Arena Lüneburger Land auf der Grundlage dieser Vorlage beschlossen, sind die Gesamtkosten brutto im Haushalt 2019 zu veranschlagen, damit eine Grundlage für die Auszahlungen und weitere Verpflichtungen vorliegen. Haushalt und Haushaltssatzung würden entsprechend ergänzt werden. Insofern gehören die Beschlüsse zu 3. materiell zum Beschluss über den Haushalt 2019, aber nur dann, wenn der Bau der Arena Lüneburger Land beschlossen wird.

Die Klärung der Vorsteuerabzugsfrage ist im Betrachtungszeitraum der mittelfristigen Finanzplanung nicht zu erwarten und wird deshalb nicht dargestellt.

Insgesamt würden damit für die Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Arena 11.300.000 Euro (bereitgestellt bis einschließlich 2018) + 750.000 Euro (Ansatz 2019) + 5.700.000 Euro (Finanzplanungsansatz und VE 2020) = 17.750.000 Euro (brutto) zur Verfügung stehen. Die Grunderwerbskosten sind an dieser Stelle nicht aufgeführt.