

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	3. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Neues Fußballstadion im Wildpark		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	07.10.2014	19	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	vorberaten
Gemeinderat	21.10.2014	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	genehmigt

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

- Der Gemeinderat beschließt - nach Vorberatung im Hauptausschuss -
- 1.) die Alternative "Generalsanierung des Wildparkstadions/Minimalvariante" nicht weiter zu verfolgen.
 - 2.) den Neubau eines Fußballstadions im Wildpark unter folgenden Rahmenbedingungen:
 - a. Das Budget für einen Stadionbaukörper wird auf 60 Mio. Euro netto, das des Parkhauses für die Hospitalitybereiche auf 10 Mio. Euro netto begrenzt. Überschreitungen gehen zu Lasten des Raumprogramms. Hierfür werden vorab Bausteine definiert, die dann nicht umgesetzt werden. Infrastrukturkosten werden in Höhe von ca. 14,3 Mio. Euro angenommen. Die Budgets werden entlang der erfolgten Baupreissteigerung angepasst.
 - b. Die Grundlage der Überlassung des Stadions bildet ein Pachtvertrag, der hinsichtlich des Pachtmodells eine Mindestervartung in Höhe von 1,5 Mio. Euro netto in der Zweiten Liga und 3 Mio. Euro netto in der Bundesliga sowie einen Pachtanteil für die Bauunterhaltung und eine Umsatzbeteiligung wie im Erläuterungstext beschrieben enthält. Die Geschäftsstelle des Karlsruher SC wird zu marktüblichen Preisen vermietet, sie ist nicht inbegriffen in den ligaabhängigen Pachtzahlungen. Sollte der Verein dem nicht zustimmen, wird das Modell einer umsatzbasierten Pacht Grundlage des Vertrages.
 - 3.) Die Umsetzung des Beschlusses unter Nr. 2 wird an die Bedingung geknüpft, dass die Verhandlungen mit dem Karlsruher SC und die notwendigen Rechtsverfahren im Weiteren einen positiven Verlauf nehmen und die Vereinbarungen dem Gemeinderat nochmals vorgelegt werden.
 - 4.) Für den Bau und den Betrieb des Fußballstadions erarbeitet die Verwaltung eine Projektorganisation, nebst detaillierter Organisationsübersicht und Personalressourcenbedarf, und legt dies dem Gemeinderat zur Entscheidung vor.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
88,8 Mio. Euro netto	11 Mio. Euro netto	77,8 Mio. Euro netto	siehe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Kontierungsobjekt: _____ Kontenart: _____ Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Sport, Freizeit und Gesundheit		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am _____		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KFG		

Vorgeschichte:

Der Gemeinderat beauftragte die Verwaltung am 17.12.2013 die Planungen für ein neues Fußballstadion am Standort Wildpark zu vertiefen und zu einem entscheidungsreifen Abschluss zu bringen, alternativ die Kosten, Chancen und Grenzen einer Generalsanierung aufzuzeigen; des Weiteren die Verhandlungen mit dem Karlsruher SC über die künftige Nutzung und Finanzierung eines Fußballstadions im Wildpark zu führen.

Aktueller/Vertiefter Planungsstand und entscheidungsrelevante Positionen:

Insgesamt 11 ämterübergreifende Arbeitsgruppen haben seit Anfang dieses Jahres an dem oben genannten Auftrag gearbeitet, der Sachstand der einzelnen Projektgruppen ist in einem anhängenden Bericht detailliert dargestellt.

Stadionbaukörper/Raumprogramm

Die Verwaltung hat mit dem Karlsruher SC als Hauptnutzer alle Anforderungen an das Raum- und Flächenprogramm abgestimmt. Auf dieser Basis kann mit der Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung für die Bauausschreibung beginnen. Die Richtlinien von DFB und DFL wurden als Ausgangsrichtlinie angenommen, mit Hilfe externer Stadionplaner auf Seiten der Stadt und des Vereins und im Vergleich mit anderen vergleichbaren Stadien wurde ein solider Stadionansatz konzeptioniert.

Bei einigen wenigen Punkten konnte kein Konsens erzielt werden, hier entschied man sich dazu die Positionen erst durch den Wettbewerb zu entscheiden, bzw. optionale Bausteine in der Ausschreibung zu definieren, die bei einer Einhaltung des Budgets unter Berücksichtigung der Bausteine umgesetzt werden, ansonsten aber reduziert oder nicht umgesetzt werden. Dies betrifft u. a. den Flächenbedarf und den Ausbaustandard der Hospitalitybereiche und den Ausbau der Geschäftsstelle. Eine Tiefgarage unter der Haupttribüne wird von der Verwaltung derzeit als nicht refinanzierbar und als nicht im Budget enthalten betrachtet. Da der Karlsruher SC die Ansicht vertritt, dass eine solche im Budget verwirklicht werden kann, wird diese ebenfalls als optionaler Baustein in die Ausschreibung mit aufgenommen.

Das Anforderungsprofil zum Stadionneubau soll den Aspekten eines wirtschaftlichen und die Umwelt schützenden Bau und Betriebs genügen. Dazu wurde formuliert, dass man die übergeordneten Ziele eines klimaneutralen Stadions, eines überdurchschnittlich geringen Energiebedarfs und der ökonomischen, ökologischen sowie sozialen Nachhaltigkeit verfolgt. Dabei ist bereits klar, dass eine echte Zertifizierung wie z.B. gemäß den Anforderungen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) nicht möglich ist, da Spezialimmobilien wie ein Stadion als zertifizierbares Nutzerprofil nicht vorhanden sind und auch nicht absehbar erstellt werden. Dennoch schlägt die Verwaltung vor, die bereits für Gebäude im Verfügungsbereich des HGW definierten Standards der Leitlinie "Energieeffizienz und Nachhaltiges Bauen" für das Stadion ebenso anzuwenden. Über einen Bezug von Ökostrom und ein vorzuziehendes Maß der Eigenstromproduktion mit Photovoltaikmodulen kann und soll in Kombination mit der vorhandenen Fernwärme am Standort die Klimaneutralität erreicht werden. Zusätzlich zur Erfüllung der stadteigenen Standards der erwähnten Leitlinien werden in der funktionalen Leistungsbeschreibung öffentlich wahrnehmbare Akzente der Nachhaltigkeit definiert. Das Budget wird im weite-

ren Verfahren mit den definierten Zielen abzugleichen sein, ggf. ist hier eine Erhöhung nicht auszuschließen, über die der Gemeinderat zu gegebener Zeit befinden wird.

Verkehrskonzept/Flächensystematik

Die zentralen Themenbereiche Verkehr und Sicherheit, die bereits im Standortvergleich besondere Aufmerksamkeit erhielten, wurden fundiert bearbeitet. Dazu hat man sämtliche Sicherheitsorgane, insbesondere die Vertreter der Polizei (Präsidium und Reviere), eingebunden und deren Zustimmung zum vorgeschlagenen Konzept, dem Masterplan in Variante 4, erhalten.

Die Planung sieht vor, den Gästefanblock, inkl. der vorgelagerten Busparkplätze und Aufstellflächen im neuen Stadion nicht wie bisher im Osten, sondern im Nordwesten anzuordnen. Dieser Entscheidung sind ausführliche empirische Untersuchungen zu Fanströmen und Verkehrsteilnehmern an Spieltagen vorangegangen. Man kann bei dem Lösungsvorschlag nun davon ausgehen, dass sich die Konfliktsituationen deutlich verbessern werden.

Die Fanvertreter, die als Nutzergruppe regelmäßig beratend in den Prozess eingebunden sind, haben deutlich gemacht, dass dieser Tausch der Fankurven nicht in ihrem Sinne ist, sie die Entscheidung aber dennoch mittragen können.

Generalsanierung/Umbau

Als Alternative zu einem Neubau im Wildpark forderte der Gemeinderat die Verwaltung auf, eine „Generalsanierung“ zu prüfen. Die Untersuchung der Verwaltung bezog sich hierbei nur auf den Stadionbaukörper. Die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld fallen bei Generalsanierung und Neubau an.

Zunächst wurden die der Verwaltung bekannten Mängel am Stadionbaukörper erfasst und danach der Bestand mit dem Stadionhandbuch der DFL/DFB, das als Lizenzierungsgrundlage dient, abgeglichen. Darüber hinaus wurden die Mängel der Sicherheitsbehörden aufgenommen. Die Defizite lassen sich in fünf Bereiche unterteilen:

- Sicherheitsmängel,
- Flächenfehlbedarfe,
- Rückstände zur Erfüllung der Versammlungsstättenverordnung,
- bauliche bzw. technische Mängel am Gebäude und
- die beklagte Vermarktungsschwäche im Hospitalitybereich.

Aus den benannten Mängeln resultierten Maßnahmenvorschläge, die skizzenhaft betrachtet und überschlägig kostenseitig eingeschätzt wurden. Dabei wurde bewusst zwischen unbedingt erforderlichen Maßnahmen und reinen Verbesserungen, die z.B. aus Sicht des Hauptnutzers oder im Vergleich mit anderen Standorten als sinnvoll erachtet werden, unterschieden.

Der ermittelte Kostenansatz ist entsprechend der vorgenommenen Kategorisierung gegliedert. So summieren sich die aufgrund der Bestimmungen der Versammlungsstättenverordnung, des Stadionhandbuchs und der Anforderungen der Sicherheitsbehörden unbedingt notwendigen Maßnahmen auf 41,8 - 48,6 Mio. Euro brutto, bzw. 35,1 - 40,8 Mio. Euro netto (die Spreizung der Annahmen liegt in dem Umstand begründet, dass bei Sanierungsprojekten eine gewisse Ungenauigkeit der Annahmen ohne genaue Planung nicht ausgeschlossen werden kann).

Maßnahmen der "Verbesserungen" summieren sich auf 16,5 - 19,0 Mio. Euro brutto, bzw. 13,9 - 16,0 Mio. Euro netto. Hier sind unter anderem die Erweiterung des Bereichs Hospitality und der Vereinsflächen zu erwähnen.

In der Variante Generalsanierung wird die bestehende Haupttribüne weiter genutzt. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass im Lauf der kommenden zehn Jahre Investitionen in die Gebäudetechnik der Haupttribüne erforderlich werden.

Unter der Annahme der Umsetzung einer Minimalvariante, die nur die unbedingt notwendigen Maßnahmen beinhaltet, wurde eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung angestellt. Es wurde unterstellt, dass der KSC eine erhöhte Miete in Höhe von 741.000 € (basierend auf höheren Ticketeinnahmen) leisten kann. Zusätzlich wurden Einnahmen aus der Vergabe des Namensrechts in Höhe von 400.000 Euro angenommen, da die Minimalvariante als weniger attraktiv für Wirtschaftspartner angesehen wird. Unter sonst gleichen Voraussetzungen (Berücksichtigung Abschreibung, Höhe Zinssatz, Anteile Bauunterhaltung, Personal etc.) entsteht im Ergebnis durch diese Variante ein anfänglicher Jahresverlust von über 3 Mio. Euro. Dies erscheint plausibel, da auch heute schon Abschreibungen, Personalkosten und Kosten für Bauunterhaltung und Betrieb den städtischen Haushalt belasten und darüber hinaus die Investitionen nicht durch eine deutlich erhöhte Pacht refinanziert werden können.

Der für eine höhere Pacht entscheidende Bereich Hospitality wird bei Umsetzung der Minimalversion sogar etwas verkleinert, um Platz für eine adäquate Sicherheitsleitstelle zu schaffen. Ansonsten verbleibt dieser Bereich in seinem jetzigen wenig attraktiven Zustand. Der wichtige Einnahmeblock aus diesem Bereich verändert sich beim Hauptnutzer also allenfalls ins negative - durch die Streichung von zwei Logen - insofern sind aus diesem Teil der Bewirtschaftung des Stadions (Hospitality) keine zusätzlichen Pachtanteile zu erwarten.

Das gleiche gilt für die Drittverwendung des Stadions. Der bisherige Zustand ist kaum geeignet, hier mehr Erlöse zu generieren.

Eine Vergleichbarkeit der Generalsanierung mit dem Neubauprojekt kann hergestellt werden, wenn alle "unbedingt notwendigen Maßnahmen" und die "Verbesserungen" umgesetzt werden. Dann wären höhere Erträge im Bereich Hospitality möglich, deren Höhe allerdings derzeit nur schwerlich und nicht verlässlich prognostiziert werden können. Die summierten Investitionen liegen dann bei 58,3 - 67,6 Mio. € brutto bzw. 49,0 - 56,8 Mio. € netto für den Stadionbaukörper.

Um zu verstehen, wie sich eine absolute Minimalvariante auf den städtischen Haushalt auswirkt, wurde versucht, den Kosten für die Minimalvariante abgeleitete Erträge anhand einer Verbesserung der Ticketerlöse aufgrund der überdachten Kurven und einem unterstellten Namensrechtsertrag gegenüberzustellen. Den niedrigeren Investitionskosten der Generalsanierung gegenüber dem Neubauprojekt (s. u.) stehen dauerhaft nur geringe Steigerungen auf der Einnahmenseite gegenüber. Dagegen führen die zunächst höheren Investitionskosten der Neubauvariante zu deutlichen Ertragssteigerungen (s. u.). Die Verwaltung empfiehlt daher, die Variante Generalsanierung nicht weiter zu verfolgen, sondern sich auf ein Neubauvorhaben zu konzentrieren.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Variante Generalsanierung wurde die Schadstoffbelastung der baulichen Anlagen und des Walls durch Sachverständige begutachtet. Während die Schadstoffe in den baulichen Anlagen im zu erwartenden Umfang liegen, fielen die Ergebnisse der Walluntersuchungen schlechter als bisher bekannt aus. Ca. 86 % der Proben zeigte Material der Kategorien Z2 und > Z2. Die Gutachter schätzen die Kosten für eine Beseitigung des Walls heute auf ca. 14 Mio. Euro netto, bzw. 17,6 Mio. Euro brutto. Sie weisen allerdings darauf hin, dass die Kostensteigerungen für die Deponierung derartigen Materials sehr groß und damit schlecht zu prognostizieren sind. Somit stellt der Abbruch des Walls ein Kostenrisiko für das Gesamtpro-

jekt dar. Die Verwaltung hält es allerdings nicht für ausgeschlossen, die Kubatur des Walls innerhalb der "Außenränder" zu modellieren, um z. B. die Walkkrone abzusenken.

Kosten/Wirtschaftlichkeit

Im Bürgerforum und der vorangestellten Wildparkkommission wurden Bruttokosten für die Gesamtmaßnahmen in Höhe von 115 - 132 Mio. Euro angegeben. Diese wurden basierend auf Annahmen von AS&P und ProProjekt ermittelt und beinhalten den Stadionbaukörper, Zusatzkosten, Kosten für die Parkierungseinrichtungen, Infrastrukturkosten und Grunderwerbskosten.

Erste Klärungen mit dem steuerlichen Berater haben ergeben, dass das avisierte Projekt voraussichtlich vorsteuerabzugsfähig ist. Insofern wurden die nachstehenden Berechnungen von einer Bruttobetrachtung auf eine Nettobetrachtung (ohne Mehrwertsteuer) umgestellt. Lediglich zur Vergleichbarkeit der Zahlenentwicklung werden im Weiteren die Kostenangaben mit den Bruttobeträgen in Klammer angegeben.

In intensiven Verhandlungen wurden mit dem Karlsruher SC sowie externen Beratern auf beiden Seiten die Kosten überprüft und gemeinsam getragene Budgets festgelegt. Sollte sich im Rahmen der Ausschreibung herausstellen, dass eine Realisierung innerhalb der Kostengrenzen nicht möglich ist, werden Abstriche in Qualität oder Quantität vorgenommen. Die genaue Ausformung dieser Abstriche wird im Zusammenhang mit der Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung definiert.

Für die Investitionskosten des Stadionneubaus wurde einvernehmlich festgehalten, dass die Kosten für den Stadionkörper bei einer Höhe von 60 Mio. Euro netto (71,4 Mio. Euro brutto) fixiert werden. In dieser Investitionssumme sind auch 40 Logeneinheiten und der Neubau der Geschäftsstelle enthalten.

Für die Kosten des aus Sicht des Vereins zwingend erforderlichen Hospitalityparkdecks wurde eine Budgetobergrenze in Höhe von 10 Mio. Euro netto (11,9 Mio. Euro brutto) vereinbart.

Stadionbezogene Zusatzkosten (Abbruch Haupttribüne, Bauen unter Betrieb) werden in Höhe von ca. 4,5 Mio. Euro netto (5,4 Mio. Euro brutto) angenommen.

Für die Infrastrukturkosten (Verlagerung Gästefanparkplatz, Ersatz Trainingsflächen, Radabstellanlagen, Beleuchtung, Umfahrung Birkenparkplatz, Hausanschlüsse, Vergrößerung Abwasserkanal etc.) werden derzeit ca. 14,3 Mio. Euro (17,0 Mio. Euro brutto) veranschlagt.

Die Gesamtinvestitionssumme beläuft sich demnach auf ca. 88,8 Mio. Euro netto (105,7 Mio. brutto).

Für die Berechnung der erforderlichen Pacht wurden die Investitionen in bauliche Anlagen, mit denen der Verein durch den Spielbetrieb und sonstige Veranstaltungen Einnahmen generieren kann, mit den Nettobeträgen erfasst. Kosten, die auf weiter gehende Infrastrukturmaßnahmen entfallen, wurden nicht gleichermaßen mit einberechnet. Diese Aufwendungen in Höhe von 14,3 Mio. Euro netto (17 Mio. Euro brutto) sind aus Sicht des Bürgermeisteramtes nicht durch den Karlsruher Sport-Club zu refinanzieren, sondern als Beitrag der Allgemeinheit anzusehen, die von den damit einhergehenden Verbesserungen profitiert (allgemeine Infrastrukturverbesserungen).

Das geplante Parkdeck auf dem Birkenparkplatz würde ein Budget in Höhe von ca. 14 Mio. Euro netto (16,7 Mio. Euro brutto) auslösen. Im Verkehrskonzept ist das Parkdeck rechnerisch nicht zwingend enthalten, da entsprechende Parkierkapazitäten (Differenz von 900 Stellplätzen von Parkdeck zu Parkplatz) in einem dezentralen Parkierungskonzept anderweitig aufgefangen werden können. Aus Sicht des Karlsruher SC steht dann jedoch an Spieltagen kein ausreichendes Stellplatzangebot im Umfeld des Stadions zur Verfügung. Da die Pachtmöglichkeiten des Karlsruher SC in ihrer Höhe nicht ausreichen, eine Refinanzierung der höheren Investitionskosten zu gewährleisten, kann die Verwaltung derzeit eine Umsetzung nicht befürworten.

Von einer Realisierung wird daher aufgrund der nicht darstellbaren Wirtschaftlichkeit Abstand genommen, bis entweder das Verkehrskonzept oder die Entwicklung des KIT dies zwingend erforderlich machen, oder die finanzielle Leistungsfähigkeit des Karlsruher SC eine Refinanzierung ermöglicht. In der folgenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist das Parkhaus folgerichtig nicht enthalten.

Insofern ist momentan für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Variante Neubau von einem zu refinanzierenden Kapitalvolumen in Höhe von ca. 74,5 Mio. Euro netto auszugehen. Der erforderliche Kapitalbedarf, der für die Berechnungen der Zinsaufwendungen maßgeblich ist, reduziert sich um die vom Land Baden-Württemberg für das Projekt zugesagten Landesmittel in Höhe von 11 Mio. Euro auf 63,5 Mio. Euro.

Aus diesem Gesamtinvestitionsvolumen wurde eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung angestellt, die sowohl die kalkulatorischen Kosten als auch die liquiditätswirksamen Erlöse und Kosten berücksichtigt. Die dabei gewählten Parameter wurden ebenfalls mit externen Experten reflektiert und liegen im Rahmen der sonst üblichen Kostenberechnungen bei Bauvorhaben der Stadt Karlsruhe.

Folgende Kosten (jeweils netto) sind Basis der Betrachtung:

1. Bauunterhaltung und Bewirtschaftung:

- Unterhaltungskosten der Baukonstruktion: 1,5 % der Neubaukosten jährlich, indexiert mit 1 % p. a.
- Unterhaltungskosten der Technik: 3 % der Neubaukosten jährlich, indexiert mit 1 % p. a.
- Personalkosten für Infrastrukturelles, kaufmännisches und technisches Gebäudemanagement auf Seiten der Eigentümer: 5 Vollzeitstellen, indexiert mit 1 % p. a.

im Jahr 1 fallen für Bauunterhaltung und Bewirtschaftung ca. 1,4 Mio. Euro netto an.

2. Abschreibung

- Baukonstruktion: 33 Jahre, d. h. 3 % jährlich
- Technik: 20 Jahre, d. h. 5 % jährlich - daraus resultierend erfolgt eine vollständige Reinvestition der Technik im 21. Jahr
- Die Restwertabschreibung der bisherigen Haupttribüne (ca. 2 Mio. Euro) erfolgt vor Baubeginn.

im Jahr 1 fallen für die Abschreibung ca. 2,5 Mio. Euro netto an.

3. Darlehensbedingungen (Prognosewerte der Stadtkämmerei)

- Jahr 1-15: 2,5 %
- Jahr 16-33: 3,5 %

im Jahr 1 betragen die Zinsaufwendungen ca. 1,6 Mio. Euro netto.

4. Entsorgungskosten des Walls, die vom Gutachter in Höhe von 14 Mio. Euro netto angegeben wurden, sind in der Berechnung nicht berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass in der

Ausschreibung die Teilnehmer einen Weg finden, mit dem Wall umzugehen, ohne hierfür gesonderte Kostenpositionen notwendig werden zu lassen.

Diesen Kosten wurden die vom KSC angebotenen Pachtzahlungen gegenübergestellt. Diese stehen in Abhängigkeit von der Ligazugehörigkeit. Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden Durchschnittswerte ermittelt, in der die Ligazugehörigkeiten des KSC in den letzten zehn Spielzeiten (1* 3. Liga; 7* 2. Bundesliga, 2*1. Bundesliga) zu Grunde gelegt wurden.

Damit ergeben sich folgende Erlöse (jeweils netto):

1. Angebot des KSC:

- Staffelpacht Stadion: 1,5 Mio. Euro netto jährlich in der Zweiten Liga, 3,0 Mio. Euro netto jährlich in der Bundesliga, 400.000 Euro netto in der Dritten Liga. Anpassung ab dem Jahr 6 um 5 % alle zwei Jahre. In die Betrachtung fließt anhand des vorgenannten Szenario ein Wert von 1,69 Mio. Euro netto jährlich ein.
- Instandhaltungskostenpauschale: bis zu 1,3 Mio. Euro netto jährlich auf Nachweis, unabhängig der Ligazugehörigkeit.
- Festpacht Geschäftsstelle: 120.000 Euro netto jährlich (10 €/m² netto monatlich), indexiert mit 1 % p. a. Aus rechtlichen Gründen empfiehlt sich eine separate Ausweisung. Der KSC allerdings wünscht sich hier eine Einbindung in die Staffelpacht.
- Umsatzbeteiligung an sonstigen Veranstaltungen: 20 % - Bewertung Stadt für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: 40.000 Euro netto /Jahr
- Beteiligung an Mehreinnahmen durch Ticketverkäufe bei Zuschauerschnitten größer 20.000 in Höhe von 20 % - Bewertung Stadt für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: ca. 230.000 Euro netto jährlich
- Zur Absicherung der Pachtzahlungen wird bei der angedachten Betreibergesellschaft des Karlsruher SC eine jährliche Rücklage in Höhe von 10 % des Ergebnisses bis zu einem Höchstbetrag von 3 Mio. Euro netto gebildet.

Folgendes ist im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in den derzeitigen Verhandlungen noch strittig:

Im Hinblick auf die Instandhaltungskostenpauschale ist der Karlsruher SC ausschließlich bereit, die jährlich entstehenden Bauunterhaltungskosten zu begleichen. Begrenzt wird diese Bereitschaft außerdem durch die Festlegung einer maximalen Summe von 1,3 Mio. Euro/Jahr netto. In den ersten 5 Jahren ist der KSC nicht bereit, diese Summe zu begleichen, argumentiert wird mit der Gewährleistungsfrist.

Diese Haltung kann die angestrebte und aus beihilferechtlicher Sicht notwendige Refinanzierung der Investition nicht gewährleisten.

Bauunterhaltungskosten sind nur schwer bezifferbar, da nicht nur Reparaturen, sondern auch Schäden aufgrund von Unwettern und Vandalismus über diese Budgets bezahlt werden. Um hier zu einer Rechengröße zu kommen, geben verschiedene Institutionen (u.a. KGSt) Empfehlungen zur Berechnung von Bauunterhaltungskosten anhand von Prozentsätzen der Investitionssumme heraus. Diese werden in den Berechnungen aller städtischen Projekte verwendet, folgerichtig auch für das Stadion. Aus diesen Berechnungen ergibt sich die genannte Summe von 1,375 Mio. Euro.

Selbstverständlich ist es so, dass in den Anfangsjahren ein geringerer Anteil an Bauunterhalt als der durchschnittliche Prozentsatz benötigt wird. Ebenso selbstverständlich erhöht sich dieser Anteil in den Endjahren jedoch auch. Aus diesem Grund wird üblicherweise mit Hilfe von gemittelte Ansätzen Rücklagen gebildet, um höhere Aufwendungen in späterer Zeit decken zu können.

Zusätzlich ist nach Meinung des Karlsruher SC der Höchstbetrag nicht zu indexieren, beträgt also auch in 20 Jahren noch 1,3 Mio. Euro/Jahr netto, ungeachtet der Teuerungsrate. In Verträgen mit langen Laufzeiten ist die Fixierung einer festen Summe ohne Anpassung an die Teuerungsrate jedoch für die Stadt aus grundsätzlichen Erwägungen kein denkbare Modell.

Die Vorstellung der Verwaltung zu Beginn des Prozesses war eine umsatzbasierte Pacht vor dem Hintergrund, dass mit diesem Modell der wirtschaftlichen Situation des Hauptnutzers am besten begegnet werden kann, d.h. erfolgreiche Jahre mit weniger erfolgreichen ausgeglichen werden können. Der Karlsruher SC hat dieses Modell jedoch aus prinzipiellen Erwägungen abgelehnt und favorisiert ein Modell aus einer Staffelpacht, einem Ansatz für die Bauunterhaltung und kleineren umsatzrelevanten Bausteinen.

Dies wiederum ist, wie erläutert, zumindest durch die vom KSC formulierten Einschränkungen, in wirtschaftlicher Hinsicht für den Eigentümer Stadt Karlsruher nicht umsetzbar. Nicht nur kann das hohe Risiko des spielerfolgsabhängigen wirtschaftlichen Erfolgs des Hauptnutzers Karlsruher SC nicht kompensiert werden. Von noch größerem Gewicht ist, dass unter den vom Karlsruher SC vorgeschlagenen Rahmenbedingungen selbst bei relativem Erfolg des Karlsruher SC ein dauerhafter Verlust für den städtischen Haushalt einkalkuliert werden muss.

Daher wird vorgeschlagen, dass, sollte der Karlsruher SC sich nicht in der Lage sehen, einen jährlichen Bauunterhaltungsbeitrag von annähernd 1,3 Mio. Euro pro Jahr im angesetzten Zeitraum indexiert nach dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Landesamtes aufzubringen, das von der Verwaltung ursprünglich vorgeschlagene und favorisierte Modell einer umsatzabhängigen Pacht Grundlage des Vertrages wird. Erläuternd ist zu ergänzen, dass auch vergleichbare Clubs in anderen Städten, neben einer Pacht in Höhe von 2 - 2,5 Mio. Euro in der zweiten Liga, die gesamten Bauunterhaltungskosten tragen.

2. Namensrecht:

- Nach bisherigem Verhandlungsstand verbleibt das Namensrecht bei der Stadt und wird in die Erlösbetrachtung einbezogen.
- Wert ca. 800.000 Euro netto jährlich in der Zweiten Liga, 1 Mio. Euro netto jährlich in der Bundesliga und 400.000 Euro netto in der Dritten Liga. In die Betrachtung fließt anhand des vorgenannten Szenario ein Wert von 800.000 Euro netto jährlich ein, indexiert mit 1 % p. a.

3. Landeszuschuss

- Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass ein Landeszuschuss in Höhe von 11 Mio. Euro zur Verfügung steht.
- Der Landeszuschuss wird über die Dauer von 20 Jahren ergebniswirksam aufgelöst (550.000 Euro p. a. für 20 Jahre).

Sonstige Rahmenbedingungen

- die Kosten für die Bauunterhaltung und Bewirtschaftung werden jährlich mit 1 % indexiert, um die zukünftige Teuerungsrate mit abbilden zu können, und steigen somit kontinuierlich an.
- das gleiche gilt für alle Erlöserwartungen, außer für die Komponente Staffelpacht Stadion (s.o.).
- die Darlehenstilgung erfolgt über die ersparte Liquidität und variiert daher.

Im Ergebnis betrachtet ergibt sich aus dieser Berechnung ein anfängliches jährliches Defizit in Höhe von ca. 733.000 Euro netto. Durch die prognostizierte hohe überschüssige Liquidität von anfänglich 1,2 Mio. Euro netto wird allerdings eine kontinuierliche Darlehenstilgung möglich, so dass sukzessive eine Ergebnisverbesserung erreicht wird. Unter Berücksichtigung der dargestellten Annahmen wird ab dem Jahr 11 ein positives Ergebnis erzielt, dass im Jahr 21 aufgrund der

Reinvestition in die Technik für 3 Jahre kurzfristig negativ wird. Danach ist das Ergebnis erneut positiv.

Über den Gesamtbetrachtungszeitraum gesehen wird die Investition in den Teil der Stadionstruktur, mit denen der zukünftige Hauptnutzer Karlsruher SC Einnahmen generieren kann, durch diesen refinanziert. Sollte der KSC mehr als 20 % der Zeit (Szenario der Ligazugehörigkeit in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, s. o.) in der Bundesliga spielen, können auch Anteile an den Infrastrukturkosten oder diese vollständig refinanziert werden.

Verhandlungen Pachtvertrag

Die Stadt Karlsruhe ist weder in der Gesamtkonzeption des Projektes noch bei der Aushandlung der Konditionen des Pachtvertrags, inklusive Pachtzahlungen mit dem Hauptnutzer KSC, völlig frei in ihrer Verhandlungsposition. Sie muss die Richtlinien des Kommunalrechts, des Beihilferechts, des Steuerrechts und des Europarechts beachten.

Seit einiger Zeit werden speziell in diesen Bereichen strengere Regelungen angesetzt als in der Vergangenheit. Aus diesem Grund prüft die Stadt Karlsruhe das weitere Vorgehen und bereitet sich u. a. auf ein sogenanntes Notifizierungsverfahren durch die EU vor.

Das oben ausgeführte Modell könnte nach einer ersten vorläufigen Einschätzung den Anforderungen gerecht werden und die wesentlichen Kriterien zur Zulässigkeit erfüllen. Es bleibt jedoch der Ablauf des formellen Notifizierungsverfahrens abzuwarten, in dessen Rahmen gegebenenfalls weitere Kriterien zu erfüllen sind. Die weiteren Verhandlungen werden einhergehen mit detaillierteren Ansätzen und Prüfungen.

Grunderwerb/Flächenkooperation

Das Land ist derzeit Eigentümerin eines Teils der im Masterplan belegten Flächen. Der Verkauf dieser Flächen wird an die Bereitstellung von Ersatz für den "Alten Rasen" des KIT, den Kompostplatz der Schlossgärtnerei, der Tennisplätze des KIT sowie weiterer Forderungen gekoppelt. Eine einvernehmliche Lösung ist Voraussetzung für die Realisierung des Projektes.

Klärung Verfahren Bau und Betrieb

Das Gesamtareal aus Stadionbaukörper und umgebendem Gelände verbleibt im städtischen Vermögen. Die Stadt wird damit auch selbst bauen. Dies hat diverse Gründe, unter anderem die Beibehaltung einheitlicher Entscheidungsprozesse sowie steuerliche Vorteile. In welcher Betriebsform die Stadt das Bauvorhaben und das Gebäudemanagement abwickeln möchte, ist bis Frühjahr 2015 zu verifizieren.

Die Stadt Karlsruhe will als Eigentümerin des Stadions einen auf Dauer adäquaten baulichen und technischen Zustand sicherstellen und damit insbesondere die Einhaltung von nicht delegierbaren Eigentümergepflichtungen aus Verkehrssicherung und Betreiberhaftung gewährleisten. Idealerweise sind daher die Personen, die die Vorplanung bearbeiten, im Bau verantwortlich und später in der Betreiberorganisation präsent, um eine lückenlose Dokumentation und den Übergang der Detailkenntnisse aus der Bauphase in die Nutzungsphase zu gewährleisten.

Mit dem voraussichtlich zukünftigen Hauptnutzer wurde eine Leistungsabgrenzung zwischen den Aufgaben/Zuständigkeiten des Pächters und den Aufgaben/Zuständigkeiten des Verpächters einvernehmlich vereinbart.

Die Leistungsabgrenzung beinhaltet klare Zuständigkeiten hinsichtlich der Ausführungsverantwortung und Kostentragung in den Bereichen technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement für den Stadionbaukörper und das Hospitalityparkdeck. Sie wird im Rahmen der „Funktionalen Leistungsbeschreibung des Bauvorhabens“ berücksichtigt und im zu erstellenden Raumbuch detailliert dokumentiert werden. Darüber hinaus wurde einvernehmlich vereinbart, dass der Pächter die Ausstattungen der Logen, des Businessclubs, der Catering- und Küchentechnik, der Büro- und Mannschaftsbereiche, der Kassenhäuser und die Parkierungstechnik der Hospitalityparkierungen bezahlt, unterhält, instand setzt und erneuert. Die Stadt wird das technische Gebäudemanagement für „Dach und Fach“ der baulichen Anlagen und die originäre technische Gebäudeausstattung verantworten. Das heißt, die Stadt ist für die Störungsbeseitigung, Instandhaltung (Inspektion/Wartung), Instandsetzung, Modernisierung und ggf. erforderliche Umbauten sowie Gewährleistungsverfolgung zuständig. Der Pächter ist in gleichem Umfang für die vermarktungsrelevanten, spieltagsbezogenen und für seinen originären Geschäftsbetrieb erforderlichen Bereiche und Ausstattungen des Stadionbaukörpers zuständig. Grundsätzlich wird das infrastrukturelle Gebäudemanagement nahezu vollumfänglich durch den Pächter ausgeführt. Dies betrifft u. a. die Pflege der Spielflächen zur Erhaltung sowie dessen Austausch, den Parkraumbetrieb des Hospitalityparkdecks, die Reinigung der Innen-/Außenflächen sowie den Winterdienst.

Schaffung Planungsrecht

Für das bestehende Wildparkstadion besteht bisher noch kein Planungsrecht. Deshalb muss dieses unabhängig von einer Entscheidung für Neubau oder Generalsanierung neu geschaffen werden. Damit ist auch die planungsrechtliche Voraussetzung für die dringend notwendige Verbesserung der Infrastruktur zu schaffen.

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschloss am 3. April 2014, den Bebauungsplan „Fußballstadion im Wildpark“ für das Gesamtareal (ca. 31 ha) aufzustellen, welches die Flächen für das Stadion und anhängige Nutzungen, Trainingsplätze sowie Erschließungsflächen und Stellplätze umfasst. Weitere Verfahrensschritte folgen bereits bzw. sind derzeit in Vorbereitung, als nächstes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Bürgerversammlung am 23.10.2014.

Da mit Ausnahme des Stadions selbst die notwendigen Bauflächen auch im Flächennutzungsplan 2010 nur als Grünflächen/Sportplatz bzw. Waldflächen dargestellt sind ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchzuführen.

Für die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Waldumwandlungserklärung von der Körperschaftsforstdirektion Freiburg notwendig. Darüber hinaus werden die Änderung des Landschaftsschutzgebietes und ein raumordnerischer Vertrag mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein zur Bewältigung der Abweichungen vom Regionalplan erforderlich. Diese Verfahren werden parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben und müssen vor dessen Beschluss zur Satzung abgeschlossen sein.

Die Umweltbelange werden in einem Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt. Hierfür wurden verschiedene Gutachten beauftragt. Erste Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Erhe-

bung haben zwar die erwarteten Habitaträume von streng geschützten Arten wie Heldbock oder Mauereidechse, Zauneidechse und Fledermäusen ergeben, die im Weiteren mit dem Masterplan im Detail abgeglichen werden müssen. Eine generelle Unmöglichkeit der vorgesehenen Grundstruktur wurde jedoch nicht festgestellt.

Kommunikation/Bürgerbeteiligung

Der Prozess des Projekts soll für die Karlsruher Bürgerinnen und Bürger verständlich und nachvollziehbar sein. Daher wurden alle relevanten Schritte und Ergebnisse auf einer Internetseite dokumentiert und über die Adresse fussballstadion@karlsruhe.de ein reger Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern gepflegt, die über diese Kommunikationsform Fragen stellen und Anregungen einbringen können.

Zur Verdeutlichung des Prozesses wurden am 23.07.2014 in einem Bürgerforum die bis dahin erzielten Arbeitsergebnisse und ihre Konsequenzen dargestellt und mit den etwa 200 interessierten Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Bei diesem Forum konnten auch Vertreter des künftigen Hauptnutzers Karlsruher SC und Vertreter der Fanggruppierungen ihre Positionen verdeutlichen.

Bauprozess und Spielbetrieb

Es gibt grundsätzlich drei mögliche Szenarien, wo die Spiele des KSC während der Bauphase stattfinden könnten. Die Szenarien "Bauen unter Spielbetrieb", "Spielbetrieb in einem Ausweichstadion" und "Spielbetrieb in einem Provisorium" wurden gesondert betrachtet und bewertet.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass der Umbau bzw. der sukzessive Neubau des Stadions an gleicher Stelle wie das heutige Wildparkstadion während laufenden Spielbetriebs möglich ist. Die dadurch entstehenden Mehrkosten sind geringer als die vollständige Verlagerung des Spielbetriebs während der Bauzeit oder die Errichtung eines provisorischen Stadions. Für dieses Szenario konnte außerdem kein geeignetes Grundstück identifiziert werden. Für einzelne Spiele kann es in Phasen erhöhter Bautätigkeit sinnvoll sein, diese auszulagern, vor allem wenn die Haupttribüne und damit sämtliche Funktionsbereiche angefasst werden.

Der Karlsruher SC hat darauf hingewiesen, dass während der Bauzeit erhebliche Einnahmeausfälle zu erwarten sind. Diese fehlenden Einnahmen auf Seiten des Vereins werden im Weiteren Gegenstand von Verhandlungen sein.

Änderung Landschaftsschutzgebietsverordnung

Teile des Stadionareals liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nördliche Hardt“. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans muss dieses im fraglichen Bereich aufgehoben oder geändert werden. Die LSG-Verordnung ist eine Rechtsverordnung der unteren Naturschutzbehörde. Um diese zu ändern/aufzuheben, bedarf es eines formellen Veränderungsverfahrens nach § 74 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Zuständig dafür ist die Stadt Karlsruhe als untere Naturschutzbehörde.

Geplant ist, das LSG im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig aufzuheben. Als Kompensation für den Verlust an Schutzgebietsfläche soll, nach zwischenbehördlicher

Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, das LSG „Lutherisch Wäldele“ zum FFH-Gebiet aufgewertet werden. Die Verwaltung prüft, ob über diese kurzfristig umsetzbare Maßnahme hinaus perspektivisch weitere geeignete Maßnahmen umgesetzt, bzw. Flächen unter Schutz gestellt werden können.

Weiteres Vorgehen:

Als nächste Schritte sind die Verhandlungen mit dem KSC bis Ende dieses Jahres zu führen und dem Gemeinderat im Frühjahr 2015 der abgestimmte Vertragsentwurf zur Entscheidung vorzulegen. Der Entwurf des Pachtvertrags wird dann der EU-Kommission zur Notifizierung übermittelt und soll nach zwischendurch erfolgten Abstimmungen der Grundparameter im Laufe des Jahres 2015 positiv beschieden werden.

Im Frühjahr 2015 soll dem Gemeinderat ein Vorschlag unterbreitet werden, in welcher Betriebsform man von städtischer Seite das Bauvorhaben abwickeln möchte. Die Vor- und Nachteile, personelle Konsequenzen und Handlungsspielräume der möglichen Modelle (Amt, Eigenbetrieb, Gesellschaft, etc.) sollen dazu bewertet werden.

Die Bauausschreibung wird parallel zu den restlichen Prozessen vorbereitet und soll im ersten Quartal 2016 erfolgen, wenn bis dahin die Vertragsverhandlungen, das Notifizierungsverfahren und das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen wurden. Der Abschluss der Rechtsverfahren und ein fixiertes Vertragswerk mit dem späteren Hauptnutzer Karlsruher SC sind zwingende Bedingungen für die Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen.

Unter der Maßgabe, dass die vorgenannten Schritte im jeweiligen Zeitraum abgeschlossen werden können, wäre ein Baubeginn im Sommer 2017 möglich. Die Bauzeit ist abhängig vom Spielbetrieb und wird von den das Projekt begleitenden Experten mit 24 - 30 Monate angegeben.

Ressourcen:

Die anstehenden nächsten Schritte werden wie bislang von der KFG, die die Projektleitung der Vorbereitungsphase inne hatte, koordiniert und organisiert. Der Gemeinderat beschließt, bis zur Festlegung des o. g. Modells, diesen Verantwortungsbereich der KFG beizubehalten. Für die inhaltliche Arbeit werden zwei Projektstellen aus dem Projektbudget bei der KFG finanziert, deren Stelleninhaberinnen oder Stelleninhaber das Projekt von der Entwicklung über den Bauprozess bis in den Betrieb begleiten sollen.

Anlagen:

Kostenübersicht

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Sanierung

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Neubau

Sachstandsbericht (wird nachgereicht)

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt - nach Vorberatung im Hauptausschuss -,

- 1.) die Alternative "Generalsanierung des Wildparkstadions/Minimalvariante" nicht weiter zu verfolgen.
- 2.) den Neubau eines Fußballstadions im Wildpark unter folgenden Rahmenbedingungen:
 - a. Das Budget für einen Stadionbaukörper wird auf 60 Mio. Euro netto, das des Parkhauses für die Hospitalitybereiche auf 10 Mio. Euro netto begrenzt. Überschreitungen gehen zu Lasten des Raumprogramms. Hierfür werden vorab Bausteine definiert, die dann nicht umgesetzt werden. Infrastrukturkosten werden in Höhe von ca. 14,3 Mio. Euro angenommen. Die Budgets werden entlang der erfolgten Baupreissteigerung angepasst.
 - b. Die Grundlage der Überlassung des Stadions bildet ein Pachtvertrag, der hinsichtlich des Pachtmodells eine Mindestermwartung in Höhe von 1,5 Mio. Euro netto in der Zweiten Liga und 3 Mio. Euro netto in der Bundesliga sowie einen Pachtanteil für die Bauunterhaltung und eine Umsatzbeteiligung wie im Erläuterungstext beschrieben enthält. Die Geschäftsstelle des Karlsruher SC wird zu marktüblichen Preisen vermietet, sie ist nicht inbegriffen in den ligaabhängigen Pachtzahlungen. Sollte der Verein dem nicht zustimmen, wird das Modell einer umsatzbasierten Pacht Grundlage des Vertrages.
- 3.) Die Umsetzung des Beschlusses unter Nr. 2 wird an die Bedingung geknüpft, dass die Verhandlungen mit dem Karlsruher SC und die notwendigen Rechtsverfahren im Weiteren einen positiven Verlauf nehmen und die Vereinbarungen dem Gemeinderat nochmals vorgelegt werden.
- 4.) Für den Bau und den Betrieb des Fußballstadions erarbeitet die Verwaltung eine Projektorganisation, nebst detaillierter Organisationsübersicht und Personalressourcenbedarf, und legt dies dem Gemeinderat zur Entscheidung vor.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -
16. Oktober 2014