

STELLUNGNAHME zum Antrag	Gremium:	61. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	21./22.04.2009 1709/1710/1731 2 öffentlich Dez.1
CDU-Gemeinderatsfraktion FDP/Aufbruch-Gemeinderatsfraktion KAL-Gemeinderatsfraktion vom: 07.04.2009/17.04.2009 eingegangen am: 07.04.2009/17.04.2009		
Neubau KSC-Stadion - Standortfrage		

- Kurzfassung -

Die Verwaltung empfiehlt, die Anträge abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
unklar	0	unklar	unklar		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition:					
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
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 KFE		

In der Sitzung vom 21.10.08 hat der Gemeinderat auf Antrag der CDU mit großer Mehrheit beschlossen, dass bezüglich des weiteren Vorgehens "Neues KSC-Stadion" ein Stufenplan verfolgt werden soll. Dieser Stufenplan war sinnvoll aufgebaut und hat den Verein als Hauptnutzer in die Entscheidung miteinbezogen. Demnach müsste der Verein sich in der nächsten Zeit entscheiden, welchen Standort / welches Modell er für seine neue Spielstätte favorisiert. Nun begehren die Anträge der CDU und der FDP/A übereinstimmend, das von Newport vorgeschlagene, investorengestützte Modell für ein neues Stadion auf der Mastweide gemeinsam durch **Stadt**, KSC und Newport zu verfolgen, bzw. voranzutreiben. Der Antrag der KAL sieht vor, weitere Untersuchungen zum Standort "Mastweide" vorzunehmen um eine bessere Vergleichbarkeit der Varianten zu erreichen.

Die Verwaltung empfiehlt, diese Anträge abzulehnen.

Auch wenn das Modell von Newport noch sehr ungenau - und mit den Untersuchungen von Ernst & Young und Albert Speer & Partner in keiner Weise vergleichbar ist, hat die Verwaltung anhand der verfügbaren Unterlagen die Auswirkungen des Newport-Konzeptes bewertet. Dabei haben sich für die Stadt Karlsruhe beträchtliche wirtschaftliche, planerische und nicht zuletzt rechtliche Risiken herauskristallisiert, von denen die wichtigsten nachfolgend kurz erläutert werden.

Wirtschaftliche Risiken:

Nach Aussage von Newport ist der Investor bereit, das Stadion mitsamt des Plateaus und eines Parkhauses zu errichten. Die notwendige Infrastrukturleistung läge bei der Stadt. Hierfür hat das Tiefbauamt anhand des Verkehrskonzeptes (Parkierung, ÖPNV-Anschluss, Zuwegung IV und Fußgänger) von Newport ein notwendiges Investitionsvolumen von mehr als 150 Millionen Euro ermittelt. Grunderwerb und notwendige Verlagerungskosten erfordern weitere 30 Millionen Euro, so dass ein Gesamtvolumen für Infrastruktur und Grunderwerb von ca. 180 Millionen Euro entsteht. Darin enthalten sind aber noch nicht die z.Zt. nicht ermittelbaren Kosten für die Verlegung der Versorgungstrassen (Gastransportleitung, Hochspannungsleitungen). Vom städtischen Haushalt zu tragen wären hier nicht nur die Finanzierungskosten, sondern auch die Folgekosten für Unterhaltung und Betrieb der neuen Infrastrukturanlagen. Aber nicht nur die Infrastruktur- und Verlagerungskosten kämen auf den städtischen Haushalt zu. Nach Aussage von Newport müsste der Spielbetrieb der Regionalligamannschaft und der Trainingsbetrieb weiterhin am Standort Wildpark verbleiben. Somit wäre die Sanierung des Wildparkstadions sowohl hinsichtlich der Versammlungsstätte als auch der DFL/DFB-Richtlinien weiterhin erforderlich. Dafür könnten bis zu 15 Millionen Euro notwendig werden, Unterhalts- und Betriebskosten verbleiben bei der Stadt. Dem gegenüber kämen bei der Lösung im Wildpark lediglich die erhöhten Betriebskosten für die „Doppelbe-

anspruchung“ zum Ansatz. Betrachtet man im Vergleich beide Standorte und ihre Auswirkungen auf die Stadt (inkl. einer theoretischen Verzinsung auch der Infrastrukturkosten), liegt die Belastung für die Stadt am Standort Wildpark bei durchschnittlich ca. 3,6 Millionen Euro. Dabei sind ein einmaliger Zuschuss von 30 Millionen Euro, ca. 8 Millionen Euro Kosten für die Infrastruktur und ca. 14 Millionen Euro für ein evtl. Parkhaus auf dem Birkenparkplatz berücksichtigt. In sportlich erfolgreichen Zeiten besteht die Chance eines besseren Ergebnisses. Der Standort "Mastweide" birgt unter Berücksichtigung der o.a. Infrastruktur- und Verlagerungskosten ein Kostenrisiko von ca. 7,5 Millionen Euro (Finanzierung/Unterhalt Infrastruktur, Pachtausfall, Weiterbetrieb Wildpark) jährlich in sich. Bei einer Begrenzung der Kostenbeteiligung an den Anforderungen für die Investitionen in die Infrastruktur auf 50 Millionen Euro liegt das Kostenrisiko immer noch bei 4,1 Millionen Euro jährlich, wobei dann ungeklärt ist, wer den Restbetrag in Höhe von 130 Millionen Euro aufbringen wird. Dabei mit eingerechnet ist noch nicht das wirtschaftliche Risiko, das die Stadt träge, sollte der KSC keine Miete bezahlen können oder der Investor aus anderen Gründen in finanzielle Schwierigkeiten kommt.

Planerische Risiken:

Das von Newport angedeutete "Verkehrskonzept" ist - trotz der direkten Lage des Stadions an der Autobahn - nicht leistungsfähig. Insbesondere die Machbarkeit der ÖPNV-Anschlüsse, der Zu- und Abfluss der Kfz zu den Parkflächen, die Querungsnotwendigkeiten von größeren Fußgängerströmen über die Durlacher Allee verbunden mit den Einschränkungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit dieser Hauptverkehrsachse sind in höchstem Maße problematisch, letzteres insbesondere im Hinblick auf die Erreichbarkeit der großen Einzelhandelsnutzungen (Mann Mobilia, Real, Bahr etc.). Insbesondere die Sicherheitsbelange sind nicht überzeugend gelöst. Eine Verbesserung der Sicherheitslage gegenüber dem optimierten Konzept von Albert Speer & Partner am Wildpark ist nicht erkennbar. Auch die Frage nach der städtebaulichen Ausformung des östlichen Stadteingangs kann hier nicht außer Acht gelassen werden. Parkpaletten und große Parkplatzflächen können im Hinblick auf die Standortentwicklung Karlsruhes mit einem ohnehin knappen Vorrat an künftigen Entwicklungsflächen nicht den Entwicklungszielen für Flächen mit einer solch hohen Lagegunst (Messplatz, Mann-Grundstück, Randbereiche Durlacher Allee) entsprechen.

Das vorgesehene Stadiongrundstück selbst birgt hohe Risiken. Der vorhandene Staukanal und -becken des Landgrabens müsste überdeckt werden, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden (Abwasser). Da sich das Gelände in der Randsenke der Kinzig-Murg-Rinne befindet, ist von erheblichen Mehraufwendungen für die Gründung auszugehen. Hinzu kommt der hohe Grundwasserstand, der im Hochstand die Geländeoberkante erreicht, bzw. über-

schreitet, sowie Altlast-Verdachtsflächen, die hohe Entsorgungskosten zur Folge haben könnten.

Sonstige Risiken:

Im Gegensatz zum angedachten Modell für das Wildparkstadion mit einer erlösabhängigen Pacht rechnet Newport mit einer Festpacht, die auch in ertragsschwachen Zeiten jährlich vom Verein zu leisten wäre. Ein Refinanzierungsbedarf von bis zu 8 Millionen Euro wird von Newport als realistisch angegeben. Darin enthalten sein sollen Vermarktungserlöse von ca. 3 Millionen Euro, die dann wiederum dem KSC entzogen sind. Damit läge die direkte jährliche Belastung des Vereins bei bis zu 5 Millionen Euro, unabhängig von der jeweiligen Leistungsfähigkeit des KSC. In sportlich schwierigen und damit auch finanziell kritischen Zeiten ist es nicht unwahrscheinlich, dass der KSC diese Pacht nicht aufbringen kann. Auch die Frage von Reinvestitionen zur Erhaltung der Betriebsfähigkeit und Attraktivität des Stadions darf in der Risikobewertung nicht außer Acht gelassen werden. Für einen Investor stehen diese unter der Maßgabe von erzielbarer Rendite und nicht unter der Maßgabe von Notwendigkeiten im Spielbetrieb. Ist eine entsprechende Wirtschaftlichkeit nicht gegeben, muss ggf. darauf verzichtet werden, auch wenn die Reinvestitionen zur Erhaltung des Spielbetriebs notwendig sind, was wiederum ein Eingreifen der Stadt notwendig werden lassen könnte. Bedenken bestehen insoweit auch für die angedachte Ankaufsverpflichtung des Stadions für den KSC. Eine entsprechende Rücklagenbildung lassen die seitherigen Erfahrungen mit den finanziellen Gegebenheiten dort kaum erwarten. Nicht zuletzt sind weder die Verlagerung der Kleingärten und der ESG Frankonia, noch die unterstellten - aber nicht nachgewiesenen - Verkaufsabsichten von Mann und Aurelis politisch ohne Risiko.

Rechtliche Risiken:

Es ist insbesondere aus kommunalrechtlichen Gründen nicht möglich, das Risiko des Ausfalls von Pachtzahlungen des KSC durch die Stadt abzusichern. Dies dient nicht mehr der Erfüllung von Aufgaben der Stadt Karlsruhe im Sinne von § 88 Abs. 2 Satz 1 GemO Baden-Württemberg. Die Beschlusslage zur Gewährung des Landeszuschusses (11 Millionen Euro) sieht derzeit vor, dass dieser für den Umbau des Wildparkstadions und auch nur der Stadt Karlsruhe als Eigentümerin des Stadions gewährt wird. Ob der Landeszuschuss auch privaten Investoren gewährt werden könnte, müsste seitens des Landes neu entschieden werden.

Reine Generalsanierung/Ertüchtigung des Wildparkstadions:

Eine - vom Hauptausschuss - gewünschte, aktualisierte Kostenschätzung zur reinen Sanierung des Wildparkstadions hat zu folgendem Ergebnis geführt:

Kosten für Maßnahmen aus Baurecht und Mietvertrag	8,4 Millionen Euro
Kosten für Erfüllen von Sicherheitsauflagen DFL/BuS	2,4 Millionen Euro
Kosten für Maßnahmen zu Verbesserungen für Zuschauer/innen	<u>3,9 Millionen Euro</u>
	14,7 Millionen Euro
Neubau der Gegentribüne	<u>7,5 Millionen Euro</u>
	22,2 Millionen Euro

Die Veränderungen gegenüber 2007 sind begründet in:

- Baukostensteigerungen,
- Entfallen der Kosten für Rasenplatz und Rasenheizung und
- neuen Kosten für Behindertenplätze im Bereich der Haupttribüne.

Nicht berücksichtigt sind die Forderungen der DFL nach einer Erweiterung der Mixed-Zone.

Fazit:

Nach Meinung des Bürgermeisteramtes muss der bestehende Gemeinderatsbeschluss weiterverfolgt werden. Angesichts der dargestellten signifikanten Risiken des Modells "Mastweide" in wirtschaftlicher, planerischer und rechtlicher Hinsicht ist zu befürchten, dass mit einer Änderung des Vorgehens lediglich weiterer Zeitverlust verbunden ist und ganz am Ende eines mehrjährigen Zeitraumes lediglich die Sanierung eines eher untauglichen Stadions steht. Das Projekt Wildpark ist nach den vorgenannten Restriktionen für den städtischen Haushalt die wirtschaftlichere Projektvariante. Der Standort "Wildpark" ist damit nicht nur wirtschaftlich sinnvoller, sondern auch als einziger realisierbar.

Zudem: Ob die DFL weitere Verzögerungen bei der Erfüllung der Auflagen hinnehmen wird, ist ebenfalls fraglich.