

| | | |
|---|--|--|
| BESCHLUSSVORLAGE | Gremium: | 54. Plenarsitzung Gemeinderat |
| | STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister | Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich: |
| Standortfrage Fußballstadion Karlsruhe; Gutachten und Folgerungen daraus | | |

| Beratungsfolge | Sitzung am | TOP | ö | nö | Ergebnis |
|----------------|------------|-----|-------------------------------------|-------------------------------------|----------|
| Hauptausschuss | 08.07.2008 | 9 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Gemeinderat | 15.07.2008 | 12 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Hauptausschuss | 14.10.2008 | 3 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Gemeinderat | 21.10.2008 | 5 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat hat am 15.07.2008 eine erneute Untersuchung der Standortalternativen „Gleisbauhof“ und „Untere Hub“ beschlossen. Das vom Planungsbüro Albert Speer & Partner erstellte Gutachten bestätigt die Einschätzung, dass auf den Standorten „Gleisbauhof“ und „Untere Hub“ ein Standortneubau grundsätzlich realisierbar wäre. Allerdings stehen die Standortfaktoren im Quervergleich hinter dem Standort „Wildpark“ zurück. Insbesondere gehen die notwendigen Investitionsvolumina erheblich über den vom Gemeinderat festgelegten Kostenrahmen hinaus. Die Beschlussvorlage sieht deshalb vor,

- die Alternativstandorte "Untere Hub" und "Gleisbauhof" nicht weiter zu verfolgen, sondern
- den Standort Wildpark weiterzubearbeiten, ggf. unter den im AS&P-Gutachten genannten Optimierungen, und dafür ein B-Planverfahren durchzuführen.
- den KSC aufzufordern, binnen 14 Tagen die Vertragsentwürfe zu unterschreiben und verbindlich zu erklären, sich in der beschlossenen Form an der Finanzierung der Tiefgarage zu beteiligen, oder die Verhandlungen für gescheitert zu erklären.

Alternativ wird für die Beschlussfassung vorgeschlagen, dem KSC zu empfehlen, einen Stadionneubau auf der „Unteren Hub“ in eigener finanzieller Verantwortung zu errichten oder errichten zu lassen und zu betreiben.

| | | | | | |
|--|---|---|--|-------------------------------|--|
| 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 Folgeinsparungen) | | |
| 64 - 71 Mio. € Stadion (KFE), 15 - 20 Mio. € Infrastruktur (Stadt) | 11 Mio. € (Landesmittel) ggfs. 3,5 Mio. € (KSC) | 30 Mio. € (Investitionszuschuss an KFE) und 5 Mio. € (Aufstockung Eigenkapital KFE) | durchschnittlich 2,6 - 3,1 Mio. € pro Jahr | | |
| Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition: | | | | | |
| Ergänzende Erläuterungen: | | | | | |
| Karlsruhe Masterplan 2015 - 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 KFE | | |

1. Beschlusslage

In der Sitzung vom 15.07.2008 hat der Gemeinderat beschlossen, der Ausschreibung für den Umbau des Wildparkstadions ein Gesamtbudget von 64 Mio. € (netto) zugrunde zu legen, sowie die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen in Höhe von ca. 20 Mio. € (netto) aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren. Das Gesamtbudget von 64 Mio. € (netto) kann zum Zwecke der Errichtung einer Parkieranlage mit ca. 450 Plätzen innerhalb des Stadions auf 71 Mio. € (netto) erhöht werden, wenn der KSC als Mieter sich an den investiven Mehrkosten mit mindestens 50 % beteiligt. Gleichzeitig wurde entschieden, den Beschluss so lange auszusetzen, bis die Standorte „Gleisbahnhof / Durlacher Allee“ und „Untere Hub“ nochmals auf ihre Realisierbarkeit und die daraus entstehenden Kosten untersucht sind. Ein Neubau des Stadions an einem der Alternativstandorte darf nach diesem Beschluss im Gesamtbudget inkl. der Infrastrukturkosten nicht teurer werden als im Wildpark. Für diese Untersuchung wurde das Frankfurter Büro Albert Speer & Partner beauftragt. Der Auftrag wurde dabei um den Standort „Wildpark“ erweitert, um im abschließenden Quervergleich der Standorte einheitliche Entwicklungsparameter und Kenngrößen zugrunde legen zu können.

2. Standortuntersuchung Planungsbüro Albert Speer & Partner

Der Untersuchungsauftrag umfasste dabei die Konzeption eines zeitgemäßen Bemessungsstadions, das eine Kapazität von 40.000 Sitzplätzen besitzt. Unter der Berücksichtigung der verschiedenen fachplanerischen Aspekte wurde eine skizzenhafte Verortung eines Stadions geprüft. Neben den grundsätzlichen Fragen der Flächencharakteristik und -verfügbarkeit, der Ökologie und Restriktionen durch das unmittelbare Umfeld, der Erschließung, der Ausweisung eines zugeordneten KSC-Trainingsgeländes, der Marketingqualität, der planungsrechtlichen Durchsetzbarkeit, der Standortidentität und der möglichen Zeitschiene wurden die Ergebnisse in Verbindung mit der plausibilitätsorientierten Abschätzung zum Investitionsvolumen in der Studie zusammengeführt. Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 15.07.2008 basierte die Untersuchung auf der Zielvorgabe, dass ein möglicher Stadionneubau die Investitionssumme von 84 Mio. € (netto) nicht überschreitet.

Die Studie kommt, wie schon die Standortuntersuchung der Stadtverwaltung vom Oktober 2005, zu dem Ergebnis, dass auf den zu untersuchenden Standorten „Untere Hub“ und „Gleisbahnhof“ ein Stadionneubau grundsätzlich realisierbar wäre. Im Quervergleich der Standortfaktoren stehen diese Standorte allerdings hinter dem Standort „Wildpark“ zurück. In sechs von neun Standortkriterien besitzt der Standort „Wildpark“ die besten Werte (hinsichtlich der Kriterien Planungsrecht und Ökologie gleichauf mit dem Standort „Gleisbahnhof“). Darunter befinden sich so entscheidende Kriterien wie Kostenbudget und Flächenverfügbarkeit. Hinsichtlich Flächencharakteristik und Anbindungsqualität befindet sich die Bewertung an zweiter Stelle. Lediglich in einem Punkt, der Marketingqualität, steht der Standort „Wildpark“ hinter den anderen Standorten zurück. Bei den untersuchten Standorten „Untere Hub“ und „Gleisbahnhof“ gehen insbesondere die außerordentlich hohen Investitionsvolumina erheblich über den vom Gemeinderat festgelegten Kostenrahmen hinaus.

| | Untere Hub | Gleisbahnhof | Wildpark |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Infrastruktur und Grundstückserwerb | 35.238.000 € | 92.590.000 € | 22.060.000 € |
| Trainingsgelände KSC | 8.845.000 € | 6.285.000 € | -----*1 |
| Stadion | 121.660.124 € | 117.968.624 € | 86.074.813 € |
| Stadionprojekt | 165.743.124 €*2 | 216.843.624 €*3 | 108.134.750 €*4 |
| Stadionprojekt inkl. Unvorhergesehenes | 182.317.436 € | 238.527.986 € | 118.948.294 € |
| Stadionprojekt inkl. Baunebenkosten | 218.780.923 € | 286.233.583 € | 142.737.953 € |

Alle Werte sind netto

*1 Rückbau Provisorien unter Stadion

*2 Kostenansatz ohne Grunderwerb Ausgleichsflächen, Herrichten und Erstellen Ausgleichsflächen sowie Kompensation Inanspruchnahme bestehender Ausgleichsflächen

*3 Kostenansatz ohne Entschädigung aufgrund Aufkündigung interner Mietverhältnisse Bahn AG, Rückbau Kleingärten und Sonstige, Grunderwerb Ausgleichsflächen sowie Herrichten und Erstellen Ausgleichsflächen

*4 Kostenansatz ohne Grunderwerb, Grunderwerb Ausgleichsflächen sowie Herrichten und Erstellen Ausgleichsflächen

Ein zweites erhebliches Hindernis stellt bei diesen beiden Standorten auch die schlechte Flächenverfügbarkeit dar, die für die Stadionplanung eine erhebliche Einschränkung, bzw. ein generelles Planungsrisiko bedeuten könnte. Im Falle „Gleisbauhof“ ist die Realisierbarkeit an die Verlagerung des Gleisbauhofes mit entsprechendem Entwidmungsverfahren gebunden. Auf dem Areal der „Unteren Hub“ ist die Flächenverfügbarkeit abhängig von den zum jetzigen Zeitpunkt in Privatbesitz befindlichen Grundstücken (40 private Eigentumsverhältnisse mit einem oder mehreren Flurstücken, darunter sieben Erbengemeinschaften). Diese können im konkreten Fall nicht in einem Umlegungs- / Enteignungsverfahren entschädigt werden, da dieses nicht dazu ermächtigt, den Eigentümern ihre Grundstücke zu entziehen, um sie für ein konkretes Vorhaben einzusetzen. Also wären hier die Grundstücke auf Verhandlungsbasis frei zu erwerben, sofern überhaupt eine Verkaufsabsicht der Eigentümer besteht.

Durch das vorliegende Gutachten des Planungsbüros Albert Speer & Partner sieht sich das BMA in seiner bisherigen - vom KSC auch lange Zeit mitgetragenen - Standortentscheidung für einen Stadionumbau im „Wildpark“ bestätigt. Die Untersuchung belegt, dass im „Wildpark“ ein modernes Stadion mit 40.000 Sitzplätzen unter Einbeziehung der vorhandenen Haupttribüne realisierbar ist.

3. Planungsrecht

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens soll der Umbau aber nicht in einem Genehmigungsverfahren nach § 35 BauGB erfolgen, sondern das Planungsrecht über einen Bebauungsplan gesichert werden. Auch diese Überlegung beinhaltet die Beschlussfassung des Gemeinderates vom 15.07.2008 bereits. Die Vorteile liegen dabei in der größeren Flexibilität des Vorhabens, vor allem wenn Flächen außerhalb des jetzigen Stadions davon berührt wären oder Nutzungen darauf abgesichert werden sollen. Die bisher angestrebte zeitliche Umsetzung des Projekts wäre davon nicht zwingend betroffen.

4. Konzept Universität

Auf die Entscheidung für den Umbau des Wildparkstadions kann das von der Universität jüngst in der BNN präsentierte Entwicklungskonzept keinen Einfluss haben. Zumal hier bislang keine belastbare Zusage des Landes zur Übernahme des KSC-Geländes am „Wildpark“ vorliegt. Ein weiteres Gespräch mit dem Land ist terminiert.

Auch bei unreflektierter Annahme der im Entwicklungskonzept der Universität dargelegten Wachstumsperspektiven entbehrt dieses einer nachvollziehbaren Begründung des Ergebnisses. So fehlt u.a. die zumindest ansatzweise Umsetzung der sehr pauschal abgehandelten Abschätzung des Bedarfs in Flächen.

Bislang ist die „Forschungsachse“ mit Campus, Technologiefabrik, Technologiepark, Mackensenkaserne und den in dieser Achse integrierten Erweiterungsflächen von überregionaler Bedeutung.

In der Vergangenheit hatte die dafür fachlich zuständige staatliche Dienststelle „Vermögen und Bau“ räumliche Konzepte in Zusammenarbeit mit der Stadt Karlsruhe erstellt. So wurden 2002 folgende Entwicklungsperspektiven festgelegt:

- Vollständiger Ausbau Mackensen-Kaserne bis 2015
- Inanspruchnahme des Schalterhausgeländes bis 2025
- Rintheimer Reserveacker bis 2035.

Seit Ende 2006 bemüht sich die Stadt Karlsruhe bei der Universitätsverwaltung um die Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes für den Campus (Masterplan Universität), das Themen wie Zugänglichkeit, bauliche Reserven, Aufenthaltsqualität auf Grund der angestrebten Entwicklung zum KIT untersuchen soll. Diese Bemühungen waren bislang nicht von Erfolg gekrönt.

5. Vertragsverhandlungen

Weiter wurde in der Sitzung vom 15.07.2008 vom Gemeinderat beschlossen, den KSC im Blick auf das außerordentliche städtische finanzielle Engagement aufzufordern, den Forderungen der Stadt in den wesentlichen offenen Punkten der Vertrags-

verhandlungen nachzugeben, um so einen schnellen Abschluss der Verträge und damit des weiteren Verfahrens zu erreichen. Dieser Aufforderung ist der KSC nur in Teilen gefolgt. Offene Punkte waren:

a) Garantie der Besucherkapazität: Hier ist der KSC auf die Forderung des Gemeinderats eingegangen, dass die KFE keine Besucherkapazitäten garantieren muss.

b) Nutzungen: Mittlerweile wurde Einvernehmen darüber erzielt, dass der KSC das Stadion und die darin enthaltenen Räumlichkeiten für alle sportnahen Nutzungen an bis zu 150 Tagen pro Jahr in Anspruch nehmen kann.

c) Verkehrssicherungspflicht: Es wurde eine Regelung vereinbart, wonach die KFE die Verkehrssicherungspflicht für die Gebäudekonstruktion und die grundlegende Gebäudetechnik übernimmt. Der KSC verantwortet mögliche Schwachstellen im Betrieb nach Versammlungsstättenverordnung für seine Nutzungen.

d) Vermarktungsrechte: Beim Umfang der Vermarktungsrechte am Stadion konnte keine Einigung mit dem KSC erreicht werden. Neben den bereits zugestandenen Vermarktungsrechten aller derzeit vorhandenen Vermarktungsmöglichkeiten, möchte der KSC auch alle zukünftigen Vermarktungsrechte bereits jetzt abgetreten haben. Der KSC ist nicht bereit auf diese Forderung zu verzichten.

6. Parkierungseinrichtung VIP-Gäste

Die vom Gemeinderat geforderte 50%ige Finanzierungsbeteiligung des KSC an den investiven Kosten der VIP-Parkierung im Stadion (Beschlussziffer 1b, 15.07.2008) konnte der Verein nicht zugestehen. Grundsätzlich wäre zwar eine Beteiligung vorstellbar, über die Höhe kann jedoch keine Aussage getroffen werden. Wie sich eine Beteiligung gestalten könnte, hat der KSC nicht spezifiziert. Daher ist die Forderung aus dem Beschluss des Gemeinderates vom 15.07.2008 nicht erfüllt. Eine Ausschreibung über ein Stadion mit Parkierungseinrichtung bzw. die hierfür erforderliche Erhöhung des Gesamtbudgets auf 71 Mio. Euro kann also nach derzeitigem Stand

nicht erfolgen. Stand heute hält der Verein jedoch eine Parkierungsanlage im Stadion für unverzichtbar.

7. Zeitschiene

Nachdem der KSC derzeit angibt, die auf Basis der Gemeinderatsbeschlüsse entworfenen und verhandelten Verträge nicht zu akzeptieren und sich nicht mit der Hälfte der investiven Kosten am Bau einer Parkierungsanlage für VIP-Gäste zu beteiligen, scheint der Beginn des Vergabeverfahrens im November 2008 ausgeschlossen. Damit ist ein Baubeginn in der Sommerpause 2010 nicht mehr möglich. Der KSC wurde in den Verhandlungen mehrfach auf diese zeitliche Zwangssituation hingewiesen, gibt aber an, für eine gute Lösung gerne noch ein Jahr zu warten.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat - nach Vorberatung im Hauptausschuss -

Der Gemeinderat beschließt nach Kenntnisnahme der Untersuchung des Planungsbüros Albert Speer und Partner und der Vorbemerkungen:

- 1a) Die Alternativstandorte "Untere Hub" und "Gleisbahnhof" werden nicht weiter verfolgt.
- 1b) Der Umbau des Wildparkstadions ist auf der Basis der bisherigen Beschlüsse weiter voranzutreiben ggf. unter den im AS&P-Gutachten genannten Optimierungen. Dazu ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.
- 1c) Dazu fordert der Gemeinderat den KSC auf, zur Vermeidung weiterer Verzögerungen binnen 14 Tage entweder die Vertragsentwürfe zu unterschreiben und verbindlich zu erklären, sich in der beschlossenen Form (Übernahme von 50% der Kosten) an der Finanzierung der Stadiongarage zu beteiligen, oder die Verhandlungen über ein neues Stadion für gescheitert zu erklären.

oder alternativ

2) Im Hinblick auf die von der IHK Mittlerer Oberrhein herausgestellten und von deren Gutachter attestierten hohen Wirtschaftlichkeit eines neu gebauten Stadions auf der „Unteren Hub“ und unter Berücksichtigung der von der Stadt beauftragten Gutachtern Albert Speer & Partner für diesen Standort ermittelten hohen Gesamtkosten, die aus kommunalwirtschaftlicher Gesamtverantwortung und im Blick auf viele Aufgaben der Daseinsvorsorge von der Stadt nicht aufgebracht werden können, empfiehlt der Gemeinderat dem KSC ein neues Stadion auf diesem Alternativstandort in eigener finanzieller Verantwortung zu errichten, oder errichten zu lassen und zu betreiben. Die Stadt unterstützt dieses Vorhaben durch eine Mitfinanzierung des Stadions und der Infrastruktur in Höhe von insgesamt 50 Mio. €.

Die Art der Mitfinanzierung bedarf noch einer näheren rechtlichen Prüfung auf kommunalrechtliche und wettbewerbsrechtliche Bedingungen.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

10. Oktober 2008