



STELLUNGNAHME zum Antrag KULT-Gemeinderatsfraktion vom: 04.07.2016	Vorlage Nr.:	2016/0438
	Verantwortlich:	Dez. 1
Rahmenbedingungen für Entscheidung "Neubau Wildparkstadion"		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Hauptausschuss	12.07.2016	1.3.		X
Gemeinderat	19.07.2016	4.2.	X	

Kurzfassung

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag als erledigt zu betrachten.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt			Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)					Kontenart:	
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)						
Ergänzende Erläuterungen:						
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Handlungsfeld: (bitte auswählen)	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

1. Die Stadtverwaltung setzt bei den Verhandlungen mit dem KSC zum Neubau des Stadions folgende Bedingungen durch:

a) Der KSC (bzw. dessen Betreibergesellschaft) füllt die Rücklage für Pacht und Instandhaltung in Höhe von 3,5 Millionen Euro netto bis zur Fertigstellung des Stadions (Tag der Übergabe an den Pächter) auf.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 21.10.2014 dem Angebot des KSC, zur Absicherung der Pachtzahlungen eine jährliche Rücklage in Höhe von 10 % des Ergebnisses bis zu einem Höchstbetrag von 3 Millionen Euro Netto zu bilden, zugestimmt. In Ziffer 2.2 des LOI bietet der KSC nochmals allgemein an, eine entsprechende Rücklage zu bilden. Die nun vorgesehene Rücklage in Höhe von 3,5 Millionen Euro Netto geht bereits über das zugesagte hinaus. Zu weiteren Zugeständnissen ist der KSC nicht bereit.

b) Entnahmen aus der Rücklage gleicht der KSC bzw. die Betreibergesellschaft spätestens im Folgejahr aus.

Dieser Punkt war nicht Gegenstand des Gemeinderatsbeschlusses vom 21.10.2014 sowie des LOI und wird daher vom KSC abgelehnt werden.

c) Ein Schadensersatz oder eine Entschädigung für die Einschränkung der wirtschaftlichen Tätigkeit während der Bauzeit wird ausgeschlossen, außer bei grobem Verschulden bzw. fahrlässigem Handeln der Stadt. Eine deutliche Minderung der Miete bzw. Pacht während der Bauzeit sichert die Stadt zu.

Der aktuelle Entwurf des Interimsvertrages bzw. der achten Zusatzvereinbarung zum bestehenden Mietvertrag sieht vor, dass die Stadt innerhalb des vorhandenen Budgets Provisorien errichtet. Schadensersatzansprüche des KSC sind ausgeschlossen. Im Gegenzug ist die Stadt bereit, bereits ab Unterzeichnung der Vereinbarung auf die aktuell zu zahlende Miete bis zur Fertigstellung der Haupttribüne weitgehend zu verzichten. Ab Übergabe der neuen Haupttribüne ist ein reduzierter Mietzins zu bezahlen. Bei allem ist zu berücksichtigen, dass die laufenden Unterhaltungsverpflichtungen der Stadt sich ebenfalls erheblich reduzieren werden.

d) Die Miete für das alte Stadion nach Ablauf des derzeitigen Mietvertrags Ende 2018 orientiert sich an den laufenden Kosten für Betrieb und Instandhaltung.

Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass die Vereinbarungen zum Neubau des Wildparkstadions von beiden Parteien unterzeichnet werden, sodass ohnehin eine Anschlussregelung - auch für Zeit vor Fertigstellung des neuen Stadions - besteht.

e) Beteiligung des KSC an der Vergabe des Stadionbaus: Die Abstimmung zwischen Stadt und KSC erfolgt wie von der städtischen Lenkungsgruppe vorgeschlagen; die Vergabeverhandlungen führt nur die Stadt als alleiniger Bauherr mit den Bietern.

Dies ist im Entwicklungsvertrag so vorgesehen.

2. Die Stadtverwaltung verhandelt mit dem KSC über die Nachzahlung der vom KSC geschuldeten Miete aus früheren Jahren. Ziel ist eine Zahlung außerhalb des in den Besserungsscheinen festgelegten Rahmens.

Aus Sicht der Stadt müssen die Vereinbarungen eine Klausel enthalten, nach der auch bei Gründung der Betriebsgesellschaft die Erfüllung der Voraussetzungen der Besserungsscheine möglich sein muss. Der KSC stellte in den Vertragsverhandlungen mehrmals klar, dass eine vorzeitige Rückzahlung durch den Verein wirtschaftlich nicht darstellbar sei.

3. Vor Vertragsabschluss mit einem Bieter wird gesichert, dass durch das Verschieben bzw. Umsetzen der alten Stadionwälle keine Mehrkosten für Entsorgung anfallen, die das vom Gemeinderat beschlossene Budget für den reinen Stadionbau überschreiten.

Die Stadtverwaltung präferiert Lösungen mit möglichst kleinen Eingriffen in den Wall. Das Risiko von Mehrkosten kann für Arbeiten am Wall aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dies betrifft hauptsächlich die Bauzeit. Vor Vertragsabschluss greift der Vergabebestand mit der Möglichkeit der Aufhebung des Verfahrens bei einer Überschreitung des vom Gemeinderat beschlossenen Budgets.

4. Die Stadtverwaltung stellt Möglichkeiten vor, die so genannten „Infrastrukturkosten“ zu verringern.

Die Verbesserung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung rund um das jetzige Wildparkstadion war der primäre Anstoß, sich 2013 wieder mit dem Thema „Neues Fußballstadion“ zu beschäftigen. Dies geht zwingend einher mit einer Neustrukturierung der Verkehrsströme, da diese ursächlich für die inadäquate Sicherheitssituation sind. Dies wurde in den vergangenen Gremienberatungen und öffentlichen Foren umfangreich dargestellt. Das Verkehrskonzept und die damit verbundenen notwendigen Infrastrukturmaßnahmen sind dabei nicht einzeln zu sehen, sondern greifen erst in ihrer Gesamtheit. Um das Hauptziel, ein sicheres und verkehrlich funktionierendes Stadion zu erhalten, erreichen zu können, bedarf es neben der Drehung der Fanblöcke, der Trennung der fußläufigen Fanströme. Dies entspricht verkehrlich einer Umverteilung der Fußgängerströme, welche abhängig vom Modal-Split, der Wegweisung sowie Lage und Anzahl der Parkierung sind. Um in Zukunft kein neues "magisches Dreieck" an anderer Stelle entstehen zu lassen und der Sicherheitsthematik in Bezug auf An- und Abreise der Fans Rechnung zu tragen, ist keine Reduzierung der Infrastrukturmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Verkehrskonzept stehen, möglich. Die Optimierung der Infrastruktur am alten Standort des Wildparkstadions ist deutlich günstiger als der Aufbau einer neuen Infrastruktur an jedem anderen diskutierten Standort und ist bereits keine Maximal- sondern eine Minimalvariante. Eine Verringerung der Kosten aus den Themenbereichen „Verkehrskonzept“ und „Standort/Sicherheit“ ist somit nicht möglich. Die Kosten für den Bereich „Natur und Umwelt“ ergeben sich aus den gesetzlich vorgegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in die Natur und Umwelt. Sie erfolgen im Zusammenhang mit den jeweils auslösenden Maßnahmen und müssen in diesem Zuge konkretisiert und auch finanziert werden. Einsparungen sind hier nicht möglich, da die Eingriffe nicht reduziert werden können.

Die Umsetzung der Infrastrukturmaßnahmen ist nicht auf stadteigenen Flächen möglich. Dafür müssen zwangsläufig Flächen erworben werden. Dies betrifft auch die Ersatzmaßnahmen für die bisherigen Nutzungen auf den zu erwerbenden, die für den Verkäufer eine zwingende Bedingung darstellen. Die jetzt angesetzten Maßnahmen sind das Ergebnis langer Verhandlungen mit dem Land als Grundstückseigentümer, den Nutzern dieser Flächen und dem Verein, der sich zur Aufnahme der zu verlagernden Nutzungen bereit erklärt hat. Die Grunderwerbs- und Verlagerungskosten sind also nur reduzierbar, wenn das Land mit sehr niedrig angesetzten Grundstückswerten zufrieden ist. Dies liegt nicht in der Entscheidungsmöglichkeit der Stadt.

Die Kosten für die Bereiche „Technik“ und „Sonstiges“ stehen in direktem Zusammenhang zum Neubau.