

Stuttgart, 29.01.2024

Stadion Neckarpark GmbH & Co. KG ergänzender Baukostenzuschuss für das Projekt Arena 24

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	31.01.2024 01.02.2024

Beschlussantrag

1. Aufgrund der aktuellen Dringlichkeit wird einem weiteren Baukostenzuschuss von bis zu 20 Mio. EUR an die Stadion KG zugestimmt.
2. Nach Klärung der endgültigen Kosten werden die Projektpartner LHS, Stadion KG und VfB Stuttgart beauftragt, über eine angemessene Aufteilung der Nachtragskosten aus den Umplanungen (anteilig in den o.g. 20 Mio. EUR enthalten) zu verhandeln.
3. Der Baukostenzuschuss führt zu einer überplanmäßigen Auszahlung im Haushaltsjahr 2024 im Teilfinanzhaushalt 200 – Stadtkämmerei, Projekt 7.203051 - Unternehmen in Privatrechtsform, Beteiligungen, Ausz.Gr. 781 Investitionszuweisungen und Investitionszuschüsse an Dritte. Da diese unabweisbar ist, ist sie trotz vorläufiger Haushaltsführung zulässig. Der Mittelbereitstellung im Haushaltsjahr 2024 wird im Vorgriff auf den Doppelhaushaltsplan 2024/2025 zugestimmt. Zur Finanzierung stehen Finanzierungsmittel über eine voraussichtliche Verbesserung der Liquidität im aufzustellenden Jahresabschluss 2023 zur Verfügung.

Begründung

Ausgangslage

Die Stadion KG hat die ARGE 1893 Ed. Züblin AG/ROM Technik GmbH & Co. KG („GU“) wurde mit Generalunternehmervertrag vom 2. März 2022 mit dem Umbau der Haupttribüne der Mercedes-Benz-Arena Stuttgart (heute MHP-Arena) und den dafür erforderlichen Sanierungs- und Erweiterungsleistungen beauftragt. Der GU hat sämtli-

che Abbruch-/Tief- und Hochbauleistungen nebst den erforderlichen Anschlüssen an die Ver- und Entsorgungsleitungen zu erbringen.

Wegen der erst nach Vertragsschluss bekannt gewordenen Gründungs- und Bestandsproblematik (resultierend aus Bauabschnitten aus den 70er Jahren) und daraus resultierender Umplanungen der Statik/Prüfstatik ist es zu Behinderungen und damit zu Verschiebungen des ursprünglich geplanten Bauablaufs gekommen.

Die aktuelle Situation im Hinblick auf den GU

Durch die bisherigen Beschleunigungs- und Terminalsicherungsmaßnahmen im Gesamtrahmen der GRDRs 1059/2023 konnten Teile der Verschiebungen kompensiert werden. Es erschien ein Terminziel „Fertigstellung“ Ende Januar 2024 als ambitioniert, aber erreichbar.

Aktuell ist ersichtlich, dass dieses Terminziel nicht mehr erreichbar ist.

Es sind daher zwingend weitere, umfassende und intensive Maßnahmen nötig, um das Stadion so rechtzeitig fertigzustellen, dass die Spiele der Europameisterschaft 2024 im Stadion ausgetragen werden können. Das betrifft u.a. die weitere personelle Verstärkung der Ausbau- und TGA-Gewerke, Nacht- und Feiertagsarbeit sowie den zusätzlichen Material-, Geräte- und Managementaufwand seitens GU und der Planer der Stadion KG.

Ansonsten steht auch das Terminziel „Inbetriebnahme Haupttribüne“ zum 08.03.2024 in Frage, was weitreichende Konsequenzen im Hinblick auf die Durchführung der Europameisterschaft 2024 und die Situation des VfB Stuttgart hätte, da beispielsweise aktuell durch den VfB für das temporäre VIP-Zelt genutzte Flächen dringend für den TV Compound der UEFA EURO 2024 benötigt werden. Die Gründe hierfür sind im Wesentlichen der weiterhin gestörte Bauablauf und die damit verbundenen Ineffizienzen im Hinblick auf den zusätzlich betriebenen Aufwand, in einem geringen Umfang auch unzureichende Koordination des GU.

Da der GU die Beschleunigungs- und Terminalsicherungsleistungen in großen Teilen und in beträchtlicher Höhe bereits seit Ende Oktober 2023 erbracht hat, sowie weitere Leistungen veranlasst hat und auch veranlassen muss, ist es zwingend notwendig, die Übernahme der Kosten für diese Maßnahmen des GU verbindlich zu zusagen. Der GU hat deutlich gemacht, dass eine diesbezügliche Erklärung bzw. Vereinbarung hierzu auch aus internen wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlich ist, um weitere Beschleunigungen veranlassen zu können.

Unter diesen Umständen sieht sich die Stadion KG veranlasst bzw. gezwungen, dem GU die Übernahme der diesbezüglichen Kosten aus gestörtem Bauablauf sowie Beschleunigungs- und Terminalsicherungskosten zuzusagen. Hierzu wurden intensive Verhandlungen über Angemessenheit und die Höhe geführt sowie folgende zusätzliche Punkte unter Einbeziehung von Menold Bezler vereinbart:

- Bestätigung des GU, dass mit dieser Vereinbarung **alle** diesbezüglichen Kosten gestörtem Bauablauf sowie Beschleunigungskosten und Terminalsicherungskosten ausgeglichen sind
- Bestätigung des GU, dass ein Teil dieser Kosten an die Erreichung des Terminziels 08.03.2024 gekoppelt ist

- Bestätigung des GU, dass die sich parallel noch in einem geordneten Klärungs- und Verhandlungsprozess befindlichen technischen Nachträge mit Stand vom 24.01.2024 abschließend vorliegen.
- Bestätigung des GU, dass eine Auszahlung dieser Beträge erst nach entsprechender Gremienfreigabe erfolgt, aber eine Anerkennung unmittelbar aus den o.g. Gründen zwingend erforderlich ist.

Konkret bedeutet das folgende Zusagen der Stadion KG:

- Anerkennung der seit Oktober 2023 zusätzlich vorgelegten Bauablauf- und Beschleunigungsnachträge **anteilig** in Höhe von **10 Mio. EUR**.
- Anerkennung eines **zusätzlichen Anteils in Höhe von 1,755 Mio. EUR** bei Erreichung des Terminziels 08.03.2024.

Unabhängig davon erfolgt wie ausgeführt die weitere Aufklärung und Verhandlung zu den technischen Nachträgen des GU durch die Stadion KG im Umfang von rund 2 Mio. EUR.

Situation im Hinblick auf das Gesamtprojekt

Die intensiven Bemühungen aller Projektbeteiligter zur Absicherung des Gesamttermins verursachen auch weiterhin einen zusätzlichen Aufwand auf Seiten der beteiligten Prüfstatiker, Planer, Bauleitungen und Projektsteuerung, die nach aktueller Einschätzung 2 Mio. EUR betragen.

Im Bereich der baulichen Interimsmaßnahmen, der Außenanlagen und der technischen Maßnahmen zur Erneuerung/Verbesserung Flutlicht und Beschallung sind Mehrkosten angefallen, die nach aktueller Einschätzung 1,145 Mio. EUR betragen.

Darüber hinaus gab es zusätzliche bauliche Themen außerhalb des Bauprojektes Arena 24 und der diesbezüglichen Beschlüsse, die zwingend durch die Stadion KG umgesetzt werden mussten. Dies sind zum einen die laufenden Sanierungsmaßnahmen sowie die ad hoc durch das Baurechtsamt angeordnete Anpassung der Fluchtwege im Rondell. Beide Maßnahmen wurden im Wirtschaftsplan 2023 der Stadion KG in einer ersten Kostenschätzung berücksichtigt. Nach weitestgehender Umsetzung dieser Maßnahmen ergibt sich hieraus ein zusätzlicher Mittelbedarf in Höhe von 2 Mio. EUR.

In Summe stellen sich die prognostizierten Mehrkosten inkl. UV/Puffer wie folgt dar:

	Position	GRDRs 1059/2023	Mehrkostenprognose
A	GU Auftrag	73.900.000 €	
	NA 1 Bestandsfundamente	13.590.000 €	6.600.000 €
	NA 2 Sonstiger Bestand anders als Plan	4.660.000 €	3.900.000 €
	NA 2 inhaltliche Umplanungen	1.750.000 €	1.690.000 €
	Summe Zielerreichung 08.03.2024		1.755.000 €
	Summe GU	93.900.000 €	13.855.000 €
B	Interimsmaßnahmen, Flutlicht, Beschallung, Außenanlagen	7.375.000 €	1.145.000 €
C	Baunebenkosten	17.710.000 €	2.000.000 €
D	UV/Puffer	500.000 €	1.000.000 €
E	Zusatzaufwand Fluchtwege Rondell / Sanierung Bestand sonstiges	0 €	2.000.000 €
	Summe	119.485.000 €	20.000.000 €

Dringlichkeit des Beschlussantrags

Der GU benötigt für weitere Beschleunigungs- und Terminsicherungsmaßnahmen eine verbindliche Zusage der Stadion KG. Die Stadion KG kann ihrerseits diese Verpflichtungen gegen den GU erst dann eingehen, wenn der Gemeinderat die Übernahme der Mehrkosten zugesichert hat. Nur dadurch kann sichergestellt werden, dass die Fertigstellung des Stadions rechtzeitig erfolgt und damit die Vorbereitungen für die Durchführung der UEFA EURO 2024 nicht gefährdet werden. Aufgrund dieser Dringlichkeit hat die Verwaltung diese Beschlussvorlage auf die Tagesordnung der Gemeinderatssitzung am 01.02.2024 über einen Nachtrag gemäß § 34 Abs 2 der GemO aufgenommen ohne die entsprechenden Fristen für öffentliche Sitzungen einzuhalten.

Klimarelevanz

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Finanzielle Auswirkungen

Infolge der erneuten Kostenerhöhung aufgrund der Nachträge des GU und weiterer Sanierungsmaßnahmen steigen die Gesamtkosten für die Stadionsanierung auf bis zu 139,5 Mio. EUR (ohne PV-Anlage). Davon trägt bisher der Nutzer VfB Stuttgart unmittelbar über Kapitaleinlagen und mittelbar über höhere Pachtzahlungen an die Stadion KG 61 Mio. EUR.

Aufgrund der Dringlichkeit, um die rechtzeitige Fertigstellung des Stadions zur Vorbereitung der UEFA Fußball-EM sicherzustellen, erklärt sich die LHS zur Übernahme der zusätzlichen Kosten in Höhe von bis zu 20 Mio. EUR durch eine entsprechende Erhöhung des Baukostenzuschusses an die Stadion KG bereit. Der erhöhte Baukostenzuschuss führt zu einer überplanmäßigen Auszahlung im Haushaltsjahr 2024 im Teilfinanzhaushalt 200 – Stadtkämmerei, Projekt 7.203051 - Unternehmen in Privatrechtsform, Beteiligungen, Ausz.Gr. 781 Investitionszuweisungen und -zuschüsse an Dritte. Da diese unabweisbar ist, ist sie trotz vorläufiger Haushaltsführung zulässig. Zur Finanzierung stehen Finanzierungsmittel über eine voraussichtliche Verbesserung der Liquidität im aufzustellenden Jahresabschluss 2023 zur Verfügung.

In den weiteren Verhandlungen muss geklärt werden, inwieweit sämtliche dargestellten Nachtragskosten anerkannt werden und die anderen Projektpartner Stadion KG und VfB Stuttgart sich an diesen Mehrkosten beteiligen können. Eine Mitfinanzierung der in der Verantwortungssphäre der Stadion KG liegenden Kostensteigerungen über eine Erhöhung der Darlehensaufnahme ist nur dann finanziell verantwortbar, wenn diese über Pachteinnahmen refinanziert werden kann. Auch bzgl. des VfB Stuttgart ist eine Beteiligung insbesondere an den Kosten für die Zielerreichungsprämie denkbar. Aber auch hier ist zu berücksichtigen, dass der VfB Stuttgart bereits aufgrund der Terminverzögerung deutlich höhere Kosten für seine eigenen Innenausbaumaßnahmen und Einnahmeverluste aufgrund der entgegen der Planung noch unfertigen Haupttribüne zu übernehmen hat.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

