

Stuttgart, 06.07.2012

**GAZi-Stadion auf der Waldau;  
Erfüllung von baulichen und technischen Anforderungen für die 3. Liga**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Bezirksbeirat Degerloch	Vorberatung	öffentlich	17.07.2012
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	17.07.2012
Sportausschuss	Vorberatung	öffentlich	17.07.2012
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	18.07.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2012

**Beschlußantrag:**

- 1.1 Der Erweiterung des Raumprogramms (Anlage 1) wird zugestimmt.
  
- 1.2 Von dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie der Architekten Herrmann + Bosch vom 09.05.2012 / 18.06.2012 (Anlage 2 Pläne und Kostenübersicht) für die bauliche Weiterentwicklung des Haupttribünengebäudes wird zustimmend Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Variante 2 (Neubau) nach dem vom Hochbauamt und vom Büro Ernst Young Real Estate GmbH geprüften Kostenrahmen mit einem Kostenaufwand von netto rund 12,0 Mio. € (einschl. der erwarteten Baupreissteigerung, ohne Interimsmaßnahmen und Rasenheizung) weiter zu verfolgen.
  
2. Das Hochbauamt wird beauftragt, ein europaweites Ausschreibungsverfahren mit vorangehendem Teilnahmewettbewerb für ein 2-stufiges Verhandlungsverfahren durchzuführen (gemeinsame Bewerbung von Architekten und Bauunternehmen) und die hierzu erforderlichen Unterstützungsleistungen sowie einen externen Projektsteuerer zu beauftragen.
  
3. Die erforderlichen Mittel für den europaweiten Teilnahmewettbewerb und das Verhandlungsverfahren in Höhe von 350.000 € werden im Teilfinanzhaushalt 2012 THH 520, Amt für Sport und Bewegung Projekt-Nr. 7.520311 GAZi-Stadion Ausz. Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen bereitgestellt.

Der außerplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 350.000 € im Teilfinanzhaushalt 2012 THH 520, Amt für Sport und Bewegung, Projekt-Nr. 7.520311 GAZi-Stadion Ausz. Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen wird zugestimmt.

Zur Deckung der außerplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 350.000 € werden folgende Positionen herangezogen:

THH 520 – Amt für Sport und Bewegung  
Amtsbereich 5204241 Sportstätten, KontenGR. 420 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen 140.000 €

THH 200, Stadtkämmerei, Projekt 7.202100 Infrastrukturpauschale; Ausz. Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen 210.000 €

4. Zur teilweisen Refinanzierung des Bauvorhabens wird folgender Änderung der Nutzungsbedingungen für das GAZi-Stadion zugestimmt:
  - 4.1 Die Stuttgarter Kickers (1. Mannschaft) und der VfB Stuttgart II bezahlen ab Fertigstellung der Baumaßnahme eine Miete in Höhe von 10 % der Zuschauer Nettoeinnahmen, mindestens jedoch 2.500 € (jeweils zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer) bei allen ihren Spielen im GAZi-Stadion.
  - 4.2 Die Stuttgarter Kickers (1. Mannschaft), der VfB Stuttgart II sowie die Stuttgart Scorpions erheben ab der Saison 2015/2016 einen Stadiongroschen von 0,50 € pro Stehplatz und 1,00 € pro Sitzplatz, der vollumfänglich an die Stadt abzuführen ist. Der Stadiongroschen ist für eine Laufzeit von 25 Jahren zu erheben und abzuführen, maximal jedoch bis zu einem Gesamtbetrag von 1,25 Mio. €.
  - 4.3 Bei allen anderen Veranstaltungen wird das Amt für Sport und Bewegung ermächtigt, mit dem jeweiligen Veranstalter marktübliche Nutzungskonditionen für das GAZi-Stadion zu vereinbaren und über die Erhebung eines Stadiongroschens zu entscheiden.
5. Der Erlös aus dem Verkauf des Namensrechts ab der Saison 2014/2015 fließt vollständig der Stadt zur Refinanzierung der Baumaßnahme zu. Unter Berücksichtigung dessen und der unter Punkt 4 genannten Refinanzierungsmaßnahmen wird dem Verzicht auf die verbliebene Refinanzierungsverpflichtung in Höhe von 0,804 Mio. € der Stuttgarter Kickers aus dem Beschluss des Gemeinderats vom 23.6.1997 (GRDRs 275/1997) für die damalige Sanierung des Waldau-Stadions zugestimmt.

## **Begründung:**

### **1. Sachstand**

#### **1.1 Allgemeines**

In der Spielsaison 2008/2009 wurde vom Deutschen Fußballbund (DFB) die neue eingleisige 3. Liga eingeführt. Sowohl der SV Stuttgarter Kickers als auch der VfB Stuttgart II haben sich damals für die neue Liga sportlich qualifiziert.

Die Zulassung zur 3. Liga ist nach den Lizenzierungsbedingungen des DFB an wirtschaftliche und technisch/organisatorische Voraussetzungen, insbesondere was die Spielstätte anbelangt, geknüpft. Das GAZi-Stadion hat diese Anforderungen für die 3. Liga seinerzeit nicht erfüllt und tut dies trotz verschiedener Baumaßnahmen in den letzten Jahren (provisorische Containerlösungen für Polizei und Sicherheitsdienste, Umwandlung Banksitzplätze in Einzelsitze u. a.) bis heute nicht in ausreichendem Maße.

#### **1.2 Derzeitige Sachlage**

Im GAZi-Stadion fanden bislang pro Saison rund 40 Heimspiele des SV Stuttgarter Kickers in der Regionalliga und des VfB Stuttgart II in der 3. Liga statt. Darüber hinaus wird das Stadion insbesondere auch für die Heimspiele der Bundesligamannschaft der Stuttgart Scorpions im American Football genutzt. Von diesem Nutzungsumfang ist im GAZi-Stadion auch in Zukunft auszugehen.

Das Stadion erfüllt bislang nur die (reduzierten) sicherheitstechnischen und infrastrukturellen Anforderungen des DFB für den Spielbetrieb von zweiten Mannschaften in der 3. Liga sowie für die Regionalliga (4. Liga).

Nach dem Wiederaufstieg des SV Stuttgarter Kickers in die 3. Liga können für die Heimspiele der Kickers im GAZi-Stadion die DFB-Richtlinien nicht mehr erfüllt werden. Der DFB hat der Sportverwaltung auf Anfrage mitgeteilt, dass die Lizenzierungsanforderungen für die 3. Liga bei den Spielen der Kickers nunmehr in vollem Umfang Anwendung finden. Es ist insoweit davon auszugehen, dass der DFB für die Dauer von einer Spielsaison (2012/2013) eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen erteilen wird. Über eine weitere befristete Befreiung muss mit dem DFB noch verhandelt werden. Voraussetzung dafür wird in jedem Fall eine verbindliche Erklärung der Stadt über die Realisierung und Fertigstellung der Baumaßnahmen zur Erfüllung der Richtlinien sein.

#### **1.3 Beschlusslage**

Der Gemeinderat hat sich im Jahr 2008 mehrfach mit den Planungen für die Sanierung des GAZi-Stadions befasst. Auf der Basis der seinerzeitigen Planung

der Architekten Herrmann + Bosch wurde am 3.7.2008 (GRDRs 154/2008) der Vorprojekt- und Projektbeschluss gefasst.

In der Mitteilungsvorlage vom 21.11.2008 (GRDRs 950/2008) wurde dargestellt, dass die Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit Kosten von 6,9 Mio. € netto abgeschlossen wurde. Nach dem Abstieg der Stuttgarter Kickers aus der 3. Liga in die Regionalliga und auf Grund der seinerzeitigen Finanz- und Wirtschaftskrise mit erheblichen Auswirkungen auf die Finanzsituation der Stadt wurde das Projekt zurückgestellt. Es wurden lediglich dringend erforderliche Maßnahmen für die Stadionsicherheit durchgeführt um die behördlichen Auflagen zu erfüllen.

#### **1.4 Baulicher Zustand der Haupttribüne (Stand 18.11.2011)**

Im Hinblick auf die weitere Nutzung der Haupttribüne des GAZI-Stadions wurde 2011 unabhängig von einem möglichen Neu- oder Umbau der Tribüne nochmals eine Analyse des Bauzustandes in Auftrag gegeben. Dabei hat sich gezeigt, dass sich der bauliche Zustand der Haupttribüne weiter verschlechtert hat. Nach dem Untersuchungsbericht der Architekten Herrmann + Bosch vom 28.11.2011 wurden insbesondere folgende funktionale und bauliche Mängel (ohne bauphysikalische Bewertung) an der bestehenden Haupttribüne bestätigt bzw. neu festgestellt.

- Die zulässige Tribünendachlast des Tragwerks wird um ca. 63 % überschritten (Sperrung der Haupttribüne bei entsprechender Schneelast)
- Kein ausreichendes Notstromaggregat vorhanden
- Die elektroakustische Anlage ist unzureichend
- Die bestehende Videoüberwachung muss erweitert werden
- Einbau einer automatischen Brandmeldeanlage
- Installation einer Sicherheitsbeleuchtung
- Einbau einer F90-Decke in OG und EG
- Einbau einer Sicherheitsstromversorgungsanlage
- Einbau einer Lüftungsanlage im VIP Bereich
- Einbau von RWA-Klappen

Die Kosten für diese Maßnahmen betragen netto 3,8 Mio. €. Hinzu käme der Aufwand für den Neubau der Polizeiwache und der DRK Räumlichkeiten (bisherige Containerlösung baurechtlich nur befristet genehmigt) mit ca. 0,4 Mio. €, insgesamt also ca. 4,2 Mio. €.

Die Beseitigung der o.g. Mängel ist zeitnah in jedem Fall erforderlich, um die Auflagen der Versammlungsstättenverordnung zu erfüllen und damit die Durchführung eines gesicherten Spielbetriebs zu garantieren. Mit diesen Maßnahmen würde aber nur die Erhaltung des Bestandes gesichert werden. Eine Verbesserung oder gar zukunftsgerichtete Entwicklung des Stadions wäre nicht gegeben. Das GAZI-Stadion würde die Zulassungsvoraussetzungen für die 3. Liga damit nicht erfüllen.

## **2. Planungsinhalte des Vorprojekt- und Projektbeschlusses vom 17.7.2008 (GRDrs 154/2008)**

Die Planung aus dem Jahr 2008 beinhaltet insbesondere folgende Maßnahmen:

- Symmetrische Erweiterung der bestehenden Haupttribüne an der rechten und linken Seite, um die notwendige Sitzplatzanzahl von mindestens 2.000 Plätzen zu erreichen
- Anbringung einer neuen Fassade und Wärmeschutzverglasung
- Umbau des Erdgeschosses zur Schaffung der geforderten zusätzlichen Räumlichkeiten
- Bauliche Anpassung des Obergeschosses des Bestandsgebäudes an die Anforderungen der neuen Versammlungsstättenverordnung
- Schaffung von Räumlichkeiten für Polizei und DRK (Abbau der bisherigen Interimscontainer)
- Neue Dachkonstruktion

Insgesamt könnten auf Basis dieser Planung 2.032 überdachte Sitzplätze geschaffen werden. Die Gesamtkapazität des Stadions würde dann 11.674 Plätze betragen. Die Lizenzierungsanforderungen für die 3. Liga würden mit den oben beschriebenen Maßnahmen erfüllt werden.

Die Kosten (Stand 21.11.2008, GRDrs 950/2008) für diese Maßnahmen betragen ca. 6,9 Mio. €. Unter Berücksichtigung der Beseitigung der unter Punkt 1.4 aufgeführten Mängel, der Anpassung der Baunebenkosten sowie von Bauindexsteigerungen bis 2012 würden die aktuellen Kosten für diese Variante ca. 8,69 Mio. € betragen.

## **3. Anpassung der Planung an aktuell bestehende Anforderungen; Erweiterung des Raumprogramms**

Die 3. Liga hat seit ihrer Einführung im Jahr 2008 sowohl beim Zuschauerinteresse als auch bei der wirtschaftlichen Vermarktung eine sehr positive Entwicklung genommen. Insbesondere durch ihre TV-Präsenz ist sie für Sponsoren sehr interessant.

Die in der Planung aus dem Jahr 2008 vorgesehenen Vermarktungsbereiche sind insoweit für eine nachhaltige Zukunftsentwicklung des Stadions nicht mehr ausreichend. In der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 2008 war vorgesehen, den Businessbereich (142 Sitz-, 139 Stehplätze) in der Haupttribüne weitgehend zu erhalten und nicht zu erweitern.

Die Kapazität sollte entsprechend den gestiegenen Anforderungen auf ca. 500 Plätze (350 Sitz-, 150 Stehplätze) erweitert werden. In diesem Zuge sollte auch die Umwandlung vorhandener Klappsitze in 150 Business-Seats auf der Haupttribüne erfolgen, um eine angemessene Sitzplatzqualität zu erreichen. Die Attraktivität des GAZi-Stadions würde damit im Hinblick auf die Vermarktungsmöglichkeiten eine deutliche Steigerung erfahren. Nach

Auffassung der Verwaltung sollte das Raumprogramm (Anlage 1) entsprechend der gestiegenen Anforderungen erweitert werden.

#### **4. Mögliche Planungsvarianten**

Für die Realisierung des erweiterten Raumprogramms kommen zwei mögliche Varianten in Betracht.

##### **4.1 Variante 1 – Umbau, Sanierung und Erweiterung der bestehenden Haupttribüne**

Variante 1 sieht vor, die bestehende Haupttribüne zu sanieren und zu erweitern und baut auf der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 2008 auf. Zusätzlich zu der damals bereits geplanten Erweiterung müsste die Haupttribüne in dieser Variante auf beiden Seiten des Gebäudes um 5,20 m, insgesamt also 10,40 m, erweitert werden. So könnte das erweiterte Raumprogramm untergebracht werden. Durch die Tribünenerweiterung könnten bei dieser Lösung 2.184 Sitzplätze auf der Haupttribüne geschaffen werden. Die Gesamtkapazität des Stadions würde dann 11.826 Plätze betragen.

Die Kosten dieser Variante belaufen sich auf netto rund 11 Mio. € (einschließlich Baupreisprognose, ohne Interimsmaßnahmen und ohne Rasenheizung). In den Kosten sind ca. 0,349 Mio. € für eine thermische Solaranlage, Pelletsheizung und Photovoltaik enthalten.

##### **4.2 Variante 2 – Abbruch und Neubau der Haupttribüne**

Diese Variante beinhaltet den Abbruch und den Neubau der Haupttribüne. Basis ist das Raumprogramm entsprechend Variante 1. Das Raumprogramm wird hier jedoch noch überarbeitet, da Räume im Sanierungsbereich entsprechend den derzeit vorhandenen Flächen enthalten sind, die beim Neubau verändert werden können. Bei einer Raumprogrammüberarbeitung wird die bisherige Summe der Flächen nicht überschritten.

Für die Neubauvariante ist mit Kosten in Höhe von netto rund 12 Mio. € (einschließlich Baupreisprognose, ohne Interimsmaßnahmen und ohne Rasenheizung) zu rechnen. In den Kosten sind ca. 0,547 Mio. € für eine thermische Solaranlage, Pelletsheizung und Photovoltaik enthalten. Gegenüber Variante 1 liegen die anteiligen Kosten dafür um ca. 0,198 Mio. € höher, da auch die Dachflächen im Sanierungsbereich mit einer Photovoltaikanlage belegt werden können.

##### **4.3 Bewertung der Varianten**

Im Vergleich stellen sich die beiden Varianten wie folgt dar:

	<b>Variante 1 – Umbau, Sanierung und Erweiterung</b>	<b>Variante 2 – Abbruch und Neubau</b>

<b>Bausubstanz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt alter Bausubstanz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung neuer Bausubstanz</li> </ul>
<b>Raumprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Flexibilität, da teilweise Anpassung an den Bestand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexibler Umgang mit dem Raumprogramm</li> <li>• Anpassung an den tatsächlichen Bedarfe</li> </ul>
<b>Installationsaufwand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gering</li> </ul>
<b>Gründung des Daches</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Aufwand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringer Aufwand</li> </ul>
<b>Bauablauf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risiko unvorhergesehener Komplikationen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vereinfacht</li> </ul>
<b>Zeitplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Längere Bauzeit</li> <li>• Höheres Bauzeitrisiko</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlässliche Zeitplanung</li> <li>• Kürzere Bauzeit</li> <li>• Geringeres Bauzeitrisiko</li> </ul>
<b>Kosten</b>	<p>rund 11 Mio. €</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Höheres Kostenrisiko</li> </ul>	<p>rund 12 Mio. €</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringeres Kostenrisiko</li> <li>• In den Kosten sind ca. 0,198 Mio. € für Mehrfläche Photovoltaik enthalten</li> </ul>

Die Kosten für Variante 2 - Abbruch und Neubau der Haupttribüne - liegen um ca. 1,0 Mio. € (ca. 9 %), bei Berücksichtigung der zusätzlichen Mehrfläche Photovoltaik um ca. 0,8 Mio. € (ca. 7 %) über den Kosten für Variante 1 – Umbau, Sanierung und Erweiterung. Aufgrund der Kosten- und Bauzeitrisiken empfiehlt die Verwaltung daher, Variante 2 - Abbruch und Neubau der Haupttribüne - weiter zu verfolgen.

## 5. Interimsmaßnahmen oder Verlagerung des Spielbetriebs

Bei der Planung im Jahr 2008 wurde davon ausgegangen, dass ein Spielbetrieb während der Bauphase sowie die teilweise Nutzung der Haupttribüne möglich sind. Die weiterentwickelte Planung hat ergeben, dass auch bei der Variante 1 eine sinnvolle Bauabwicklung nur dann möglich ist, wenn die Haupttribüne dauerhaft gesperrt ist. Bei Variante 2 wird die Haupttribüne komplett abgerissen.

Um das GAZi-Stadion bei laufendem Spielbetrieb zu sanieren wäre sowohl bei Variante 1 als auch bei Variante 2 die Einrichtung von nachfolgenden Interimsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebs erforderlich:

- Schaffung von alternativen Sitzplatzbereichen durch Erweiterung der Westtribüne um ca. 900 Sitzplätze. Die Sitzplätze könnten wahlweise temporär erstellt oder im Vorgriff auf einen möglichen weiteren Ausbau des GAZi-Stadions für die 2. Bundesliga dauerhaft geschaffen werden.
- Sicherheits-/Regiebereiche, VIP-Zelt für 300 Besucher, Container für Umkleiden und sanitäre Bereiche der Mannschaften und Schiedsrichter,

Container für Pressekonferenz, Dopingkontrolle, Büro und technischer Betrieb des Stadions.

Die Kosten für die dargestellten Interimsmaßnahmen würden sich auf ca. 1,2 Mio. € netto belaufen. Darin beinhaltet sind rund 0,41 Mio. € für die Errichtung temporärer Sitzplätze auf der Westtribüne. Für die Erstellung als dauerhafte Sitztribüne würden zusätzliche Kosten von ca. 0,25 Mio. € anfallen.

Bei Verlagerung des Spielbetriebs während der Bauzeit in ein anderes Stadion könnten die hohen Kosten für Interimsmaßnahmen eingespart werden. Außerdem käme es zu keiner zeitlichen und organisatorischen Beeinträchtigung der Bautätigkeit durch den Spielbetrieb. Die Hauptnutzer haben signalisiert, dieser Lösung aufgeschlossen gegenüber zu stehen. Derzeit laufen Gespräche und Abstimmungen bezüglich Alternativspielorte für die Hauptnutzer.

## **6. Einbau einer Rasenheizung als optionale Maßnahme**

Das GAZi-Stadion auf der Waldau liegt auf knapp 500 Meter Höhe und ist damit eines der am höchstgelegenen Stadien Deutschlands. Die winterlichen Verhältnisse führen zu häufigen Spielabsagen und Spielverlegungen. Außerdem muss in Zweifelsfällen mit einem hohen Aufwand die Spielfläche geräumt werden. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, eine Rasenheizung einzubauen. Die Kosten belaufen sich hierfür auf ca. 1,323 Mio. € netto.

Eine Rasenheizung wird vom DFB für die 3. Liga zwar empfohlen ist aber erst ab der 2. Bundesliga Zulassungsvoraussetzung für den Spielbetrieb.

## **7. Entwicklungskonzept Sport- und Erholungsgebiet Waldau**

In der gemeinsamen Sitzung von UTA und Sportausschuss am 26. Juni 2012 wurden die Ergebnisse der Planungswerkstatt Waldau vorgestellt (GRDRs 397/2012). Im Rahmen der Planungswerkstatt Waldau wurde auch die Erweiterung des GAZi-Stadions berücksichtigt. Neben den Baumaßnahmen im GAZi-Stadion ist vorgesehen, den Zugang von der Stadtbahnhaltestelle zum Stadion zu verbessern und mit dem geplanten zentralen Platz vor dem Stadion auch die Aufenthaltsqualität der Besucher und die Erschließung des Stadions zu optimieren.

Im Zuge der weiteren Planung für das GAZi-Stadion sollen als erste vorgezogene Maßnahmen des Entwicklungskonzepts Waldau die konkreten Anforderungen und ein erstes Gestaltungskonzept für den zentralen Platz und die Wegebeziehungen erarbeitet werden. Dies soll in Fortführung der Planungswerkstatt Waldau erfolgen. Danach soll die Gestaltung des Platzes nach den Vorgaben der Planungswerkstatt als Ideenteil im Rahmen des von der Verwaltung vorgeschlagenen Architekten- / Unternehmerwettbewerbs mitbearbeitet und die Kosten für die Herstellung ermittelt werden. Sofern die erforderlichen Mittel im Haushalt 2014/2015 bereitgestellt werden, könnte eine Umsetzung des Projekts ab 2014 erfolgen.

Die Voraussetzung für die Schaffung des zentralen Platzes ist die Inanspruchnahme des Tennenplatzes des SV Eintracht. Der Verein stimmt der Aufgabe des Platzes nur unter der Voraussetzung zu, dass im Gegenzug sein Rasenplatz in ein Kunststoffrasenspielfeld umgewandelt wird. Die Sportverwaltung wird dieses Projekt als erste Priorität in die Dringlichkeitsliste für die Haushaltsplanberatungen 2014/2015 aufnehmen.

## **8. Durchführung eines Teilnahmewettbewerbs für Arbeitsgemeinschaften von Architekten und Bauunternehmern**

Um das Projekt in seinen sehr engen zeitlichen und finanziellen Rahmenbedingungen erfolgreich zu realisieren, schlägt die Verwaltung vor, nach einem europaweiten Teilnahmewettbewerb ein 2-stufiges Verhandlungsverfahren nach VOB/A durchzuführen.

Zur Bewerbung werden Arbeitsgemeinschaften von Architekten und Bauunternehmern aufgefordert, die entsprechende Qualifikationen und Referenzen vorweisen können. Entsprechend den vorgegebenen Kriterien werden dann maximal 10 geeignete Bewerber durch eine Prüfkommision ausgewählt und zur Abgabe eines Entwurfes und eines Angebots für die Realisierung aufgefordert. Basis für Entwurf und Angebot sind Raumprogramm, vorgegebene Standards, Termine, Kostenvorgaben sowie andere Rahmenbedingungen. Nach Abgabe von Entwürfen und Angeboten wird in einer ersten Stufe Städtebau und Architektur bewertet. Die Arbeiten, die hier eine geforderte Mindestqualität erfüllen, werden in einem zweiten Schritt hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Angebots bewertet. Danach werden mit den bestplatzierten Arbeitsgemeinschaften (in der Regel 3) Angebotsverhandlungen geführt und mit diesen detailliert über funktionale Anforderungen, Standards, Qualitäten, Kosten und Termine gesprochen.

Am Ende der Verhandlungsstufe wird eine Arbeit, die die geforderte Aufgabenstellung am besten und wirtschaftlichsten erfüllt, zur Beauftragung vorgeschlagen. Mit diesem Verfahren werden folgende Ziele verfolgt:

- großes Maß an Kosten- und Terminalsicherheit
- gute Marktausschöpfung
- hoher Anteil mittelständischer Unternehmen
- hohe städtebauliche und architektonische Qualität
- schlanke und effiziente Projektorganisation

## **9. Terminplanung**

Im Hinblick auf die Lizenzierungsanforderungen des DFB für die 3. Liga müsste mit den Bauarbeiten im GAZi-Stadion im Grundsatz nach Ende der Saison 2012/2013 im Juni 2013 begonnen werden.

Durch den erforderlichen Planungsvorlauf des Projekts kann dieser Termin

jedoch nicht eingehalten werden. Auch nach Absprache mit den Hauptnutzern wird daher ein Baubeginn mit Abschluss der Fußball-Saison 2013/2014 (voraussichtlich Mai 2014) angestrebt. Gegenwärtig wird von einer 10-monatigen Bauzeit ausgegangen. Zielsetzung ist, dass die Stuttgarter Kickers und der VfB Stuttgart II den Spielbetrieb im GAZi-Stadion nach der Winterpause im Februar 2015 wieder aufnehmen können.

Bau- und Vergabebeschluss sind für Juli 2013 vorgesehen. In den Bau- und Vergabebeschluss sind Mittel für eine erste Zahlungsrate sowie die Inanspruchnahme von Verpflichtungsermächtigungen aufzunehmen.

## **10. Teilweise Refinanzierung der Baumaßnahme**

Zur teilweisen Refinanzierung des Vorhabens sollen die Nutzungsbedingungen für das GAZi-Stadion geändert und folgende weitere Maßnahmen getroffen werden.

### **10.1 Mieterhöhung**

Die Miete der Stuttgarter Kickers bzw. des VfB Stuttgart II beträgt seit der Saison 2008/2009 7,5 % der Nettoeinnahmen, mindestens jedoch 2.000 €. Entsprechend der Darstellung in der GRDRs 154/2008 vom 3.7.2008 soll die Miete nach vollständiger Fertigstellung der Baumaßnahmen 10 % der Nettoeinnahmen, mindestens jedoch 2.500 € betragen. Durch diese Mieterhöhung und erwartete zusätzliche Veranstaltungen im neuen Businessbereich ergeben sich pro Saison Mehreinnahmen zwischen 20.000 und 30.000 € für die Stadt.

### **10.2 Erhebung eines Stadiongroschens**

Stuttgarter Kickers (1. Mannschaft), VfB II und Stuttgart Scorpions erheben ab der Saison 2015/2016 einen Stadiongroschen für Kauftickets von 0,50 € pro Stehplatz und 1,00 € pro Sitzplatz. Der Stadiongroschen ist für eine Laufzeit von 25 Jahren zu erheben und vollständig an die Stadt abzuführen, maximal jedoch bis zu einem Gesamtbetrag von 1,25 Mio. € (rund 10 % der Baukosten). Bei rund 3.000 zahlenden Zuschauern pro Kickers-Spiel und je rund 500 zahlenden Zuschauern pro Spiel des VfB II und der Stuttgart Scorpions ist mit Mehreinnahmen von ca. 50.000 € pro Saison zu rechnen.

### **10.3 Überlassung von Vermarktungsrechten**

Die Stadt hat den Stuttgarter Kickers und dem VfB II bereits bisher die Vermarktungsrechte bei ihren Veranstaltungen überlassen. Diese Praxis soll entsprechend weiter geführt werden. Das Amt für Sport und Bewegung wird mit den Vereinen die Beteiligung der Stadt an den Einnahmen aus den Vermarktungsrechten neu verhandeln.

### **10.4 Refinanzierung durch die Vergabe des Namensrechts ab der Saison 2014/2015**

Mit der garmo AG besteht eine Vereinbarung über die Namensgebung des GAZI-Stadions auf der Waldau bis einschließlich der Fußballsaison 2013/2014. Gespräche und Verhandlungen wegen der Verlängerung des Namensrechts bzw. einer Neuvergabe sind bereits aufgenommen worden. Der Erlös aus dem Verkauf des Namensrechts fließt vollständig der Refinanzierung der Baumaßnahme zu.

#### **11. Refinanzierungsverpflichtung der Stuttgarter Kickers aus der Sanierung des Waldau-Stadions 1997/1998**

Der Gemeinderat hat am 23.6.1997 (GRDRs 275/1997) der Sanierung des Waldau-Stadions zugestimmt und festgelegt, dass die Gesamtkosten von rund 5 Mio. DM in Höhe von 2/3 des Aufwands durch höhere Einnahmen aus dem Betrieb des Waldau-Stadions refinanziert werden. Die Verwaltung wurde ermächtigt, mit den Stuttgarter Kickers eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

Stadt und Stuttgarter Kickers haben am 23.7.1998 einen Vertrag über die Refinanzierung des Waldau-Stadions abgeschlossen. Die Stuttgarter Kickers haben damals in der 2. Bundesliga gespielt. Der Vertrag sah vor, dass die Stuttgarter Kickers ab der Saison 1998/1999 jährlich – auf die Dauer von 17 Jahren – einen Pauschalbetrag von 300.000 DM (153.387 €) als Refinanzierungsbeitrag leisten. Die Stuttgarter Kickers haben ihre Refinanzierungsverpflichtung dann auch vertragsgemäß erfüllt und einen Refinanzierungsbeitrag von 750.000 DM (383.468 €) bezahlt.

Der SV Stuttgarter Kickers ist nach Ablauf der Saison 2000/2001 aus der 2. Bundesliga in die Regionalliga abgestiegen. Die hierdurch entstandenen finanziellen Auswirkungen für den Verein durch die deutlich reduzierten Einnahmen aus Fernsehgeldern bzw. Vermarktungseinnahmen haben dazu geführt, dass die Stuttgarter Kickers die Stadt gebeten haben, grundsätzlich auf eine Refinanzierungsrate in der Regionalliga zu verzichten. Der Gemeinderat hat am 14.11.2002 (GRDRs 972/2002) zugestimmt, dass der SV Stuttgarter Kickers in der Saison 2001/2002 sowie in der Saison 2002/2003 keinen Refinanzierungsbeitrag zur Sanierung des Waldau-Stadions zu leisten hat. Durch Einzelentscheidungen der Verwaltung wurde die Refinanzierungsverpflichtung des Vereins bis einschließlich der Saison 2011/2012 ausgesetzt.

Der Gemeinderat hat am 22.7.2004 der Umbenennung des Waldau-Stadions in GAZI-Stadion auf der Waldau – für einen Zeitraum von 10 Jahren – gegen eine einmalige Zahlung von 1 Mio. € zugestimmt. Der SV Stuttgarter Kickers wurde entsprechend diesem Beschluss mit 0,5 Mio. € an den Einnahmen der Stadt beteiligt. Die Stadt hat ihren Anteil von 0,5 Mio. € als Investitionskostenzuschuss zur Reduzierung des von den Stuttgarter Kickers zu erbringenden Refinanzierungsbetrags eingesetzt, so dass aus dem ursprünglichen Refinanzierungsbetrag von 1,687 Mio. € bislang eine Refinanzierungsverpflichtung von 0,883 Mio. € erfüllt und noch ein Betrag von

0,804 Mio. € offen ist.

In der Vorlage vom 1.7.2008 (GRDRs 154/2008) wurde angedeutet, dass zukünftig entstehende Einnahmen aus dem Verkauf des Namensrechts zu einer weiteren Reduzierung des noch offenen Refinanzierungsbetrags verwendet werden können. Der Vorschlag der Verwaltung sieht nun vor, dass der Erlös aus dem Verkauf des Namensrechts ab der Saison 2014/2015 vollständig der Refinanzierung der neuen Baumaßnahme und damit zu 100 % der Stadt zufließen soll.

Unter Berücksichtigung dessen und der unter Punkt 9 genannten weiteren Refinanzierungsmaßnahmen für die neue Baumaßnahme wird vorgeschlagen, auf die verbliebene Refinanzierungsverpflichtung der Stuttgarter Kickers aus dem Beschluss des Gemeinderats vom 23.6.1997 (GRDRs 275/1997) für die damalige Sanierung des Waldau-Stadions vollständig zu verzichten.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen nach der vom Hochbauamt und vom Büro Ernst & Young Real Estate GmbH geprüften Kostenannahme netto 12,0 Mio. €. Die Gesamtkosten abzüglich der bereits angefallenen Planungskosten sind im Rahmen des Haushaltsplanverfahrens 2014/2015 als Vorbelastungen in den Haushalt aufzunehmen.

Die Kosten für den Teilnahmewettbewerb in Höhe von 350.000 € werden außerdem im Haushaltsjahr 2012 bei PSP-Element 7.520311.300 Finanzposition 78710000 außerplanmäßig bereitgestellt. Die Mittel werden wie folgt gedeckt:

THH 520, Amt für Sport und Bewegung  
Kostenstelle 52406001 GAZi-Stadion  
Kostenart 42910100 Planungsleistungen 140.000 €  
Diese Mittel stehen aus der Ermächtigungsübertragung 2011 zur Verfügung.

THH 200, Stadtkämmerei  
PSP-Element 7.202100.300 Infrastrukturpauschale  
Finanzposition 78710999 Pauschale für Hochbaumaßnahmen 210.000 €  
Diese Mittel stehen aus der Ermächtigungsübertragung 2011 zur Verfügung.

Der Auszahlung von weiteren Planungskosten in Höhe von ca. 700.000 € im Jahr 2013 und der, im Rahmen des beschlossenen Gesamtbetrags der Verpflichtungsermächtigungen, außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung 2013 in Höhe von 10,950 Mio. € ist im Rahmen des Baubeschlusses zuzustimmen. Die Verwaltung unterbreitet für die Auszahlung der Planungskosten im Jahr 2013 einen entsprechenden Deckungsvorschlag, ggf. unter Einbeziehung der Deckungsreserve.

Außerdem wird bei Abbruch der Haupttribüne des GAZi-Stadions im Ergebnishaushalt 2014 bei den kalkulatorischen Kosten eine außerordentliche Abschreibung in Höhe von 374.000 € (Restbuchwert Haupttribüne) gebucht.

### **Beteiligte Stellen**

Die Referate KBS, WFB und T haben der Vorlage zugestimmt.

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

Bündnis 90 / DIE GRÜNEN vom 14.05.2012 Nr. 161/2012  
CDU vom 24.05.2012 Nr. 169/2012

Dr. Wolfgang Schuster

### **Anlagen**

Anlage 1 - Erweitertes Raumprogramm  
Anlage 2 - Pläne und Kostenübersicht