

Stuttgart, 09.10.2023

Stadion NeckarPark GmbH & Co KG

Projekt Arena 24

1.) Mehrkosten und Terminverzug aufgrund Abweichungen von Bestandsplänen

2.) PV-Anlage auf Stadiondach

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	25.10.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.10.2023

Beschlussantrag

- 1.) Einem weiteren Baukostenzuschuss in Höhe von bis zu 22,5 Mio. EUR an die Stadion Neckarpark GmbH & Co. KG aufgrund der Mehrkosten durch die unerwartet vorgefundene problematische Bestandssituation bei den Fundamenten und den dadurch erforderlichen Planungs-, Bau-, und Beschleunigungsmaßnahmen wird zugestimmt.
- 2.) Die erforderlichen zusätzlichen Mittel in Höhe von 22,5 Mio. EUR werden in 2023 im Teilfinanzhaushalt THH 200 – Stadtkämmerei, Projekt-Nr. 7.203051 Unternehmen in Privatrechtsform und Beteiligungen, Ausz.Gr. 781 Investitionszuweisungen und -zuschüsse an Dritte, überplanmäßig bereitgestellt. Die Finanzierung des städtischen Anteils an den Mehrkosten kann aus vorhandener Liquidität infolge des aus dem Jahr 2023 zu erwartenden Finanzierungsmittelüberschusses erfolgen.
- 3.) Der Gemeinderat nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten auf die Anbringung einer PV-Anlage verzichtet werden muss.

Begründung

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 29.07.2020 (GRDrs 585/2020) und 17.02.2022 (GRDrs 51/2022) das Konzept „Arena 24“ der Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG (Stadion KG) und der VfB Stuttgart 1893 AG (VfB AG) mit einem Baubudget in Höhe von 97 Mio. EUR für die grundlegende Sanierung und Ausbau der bereits zur

Fußball-WM 1974 fertiggestellten Haupttribüne sowie den notwendigen Investitionsmaßnahmen im Vorfeld der UEFA EURO 2024 zuzüglich 1,5 Mio. EUR für die Anbringung einer Photovoltaikanlage beschlossen.

Haupttribüne

Beim Abbruch bzw. Rückbau an der Haupttribüne wurde festgestellt, dass die bestehenden Fundamente und die vorhandene Gründungssituation im Boden zum Teil deutlich von den Bestandsplänen abweichen. Auch im Bereich der Rohbaukonstruktion wurden Abweichungen zum angenommenen Bestand des Rohbaus (z.B. unzureichende Bewehrung, Abtragung auskragender Bestandswände) entdeckt.

Diese unerwartete und ungewöhnlich problematische Bestandssituation führte im Bauprojekt zu unvermeidlichen umfangreichen technischen Zusatzmaßnahmen, die z.T. das Anwenden von Spezialtechniken (z.B. Unterfütterung der Fundamente in Bergbauart) oder die kurzfristige Bereitstellung zusätzlich notwendiger Geräte notwendig machte. Diese zusätzlichen technischen Maßnahmen mussten erst geplant und vor der Umsetzung erst mit dem Prüfstatiker intensiv und mit hohem Zeitaufwand und in der Folge massiven Zeitverzögerungen abgestimmt werden.

Hieraus resultierte ein Terminverzug von je nach Bauabschnitt bis zu sechs Monaten und weiteren Verzögerungen durch Bestandsabweichungen und notwendigen Zusatzarbeiten, so dass der Terminverzug im Hinblick auf den bereits ambitionierten Zeitplan eigentlich nicht mehr aufholbar war. Hinzu kommt, dass der Vertragstermin des Generalunternehmers nicht mehr gültig ist, da die Bestandsthemen unstrittig im Verantwortungsbereich des Eigentümers liegen, und eine konfliktäre Auseinandersetzung mit der mit der Umsetzung beauftragten ARGE aufgrund der terminlichen Zielsetzung ausgeschlossen ist.

Um die zwingend nötigen Zwischentermine mit der Verfügbarkeit des Stadions für den VfB Stuttgart ab der Hinrunde zum 19.08.2023 und ab der Rückrunde zum 28.01.2024 sowie für die EURO UEFA 2024 mit noch vertretbaren Einschränkungen erreichbar zu halten, musste unmittelbar seitens des Projektteams gehandelt werden, da die Probleme der vorgefundenen Bausubstanz geschuldet und erst während der Bauphase ersichtlich wurden.

Mit Unterstützung der Planer wurden umfassende Baubeschleunigungsmaßnahmen eingeleitet, und die ARGE unternimmt enorme Anstrengungen, um diese Zielsetzungen noch zu erreichen:

- Umfangreiche Umdispositionen und die Akquise neuer Subunternehmer mit neuen Preisverhandlungen und Zusatzkosten
- Deutliche Verstärkung der Baumannschaft (beim Rohbau z.B. statt kalkuliert im Mittel 65 Mann im Mittel 110 Mann)
- Verdopplung des Bauleitungsaufwands, Verdreifachung des Aufwands für permanente Anpassung der Terminpläne
- Ausdehnung der Arbeitszeiten durch Schichten bis Mitternacht und teilweise darüber hinaus und Arbeiten an Feiertagen
- Anpassungen der Bauabläufe mit hohen Ineffizienzen durch parallele Bauabwicklung, durch zusätzliche Interimsmaßnahmen und deutlich vergrößerte Lager- und Dispositionsflächen

Die sehr problematische ursprüngliche Bestandssituation und die damit verbundenen technischen Zusatz- und Baubeschleunigungsmaßnahmen führten zu einem deutlichen Mehraufwand, der durch das bisher beschlossene Baubudget für das Stadion in Höhe von 97 Mio. EUR nicht mehr abgedeckt werden kann. Derzeit wird mit Mehrkosten für den Stadionumbau in Höhe von bis zu 22,5 Mio. EUR gerechnet.

Da die Ursache der Mehrkosten in der fehlerhaften Gründung der Fundamente liegt, betreffen diese ausschließlich den Verantwortungsbereich des Eigentümers des Stadions und nicht des Pächters VfB Stuttgart. Nachdem die Stadion KG die Immobilie mit den Mängeln von der Landeshauptstadt Stuttgart übertragen bekommen hat, sind die Mehrkosten vom städtischen Haushalt zu tragen.

Aufgrund der hohen Vorleistungen der ausführenden ARGE sind diese Zahlungen bereits ab Ende Oktober 2023 zu leisten, so dass eine Bereitstellung der Mittel aus dem städtischen Haushalt 2023 und nicht wie bisher vorgesehen im künftigen Doppelhaushalt 2024/25 erforderlich ist.

PV-Anlage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.07.2020 einen Zuschuss in Höhe von 1,5 Mio. EUR für die Anbringungstechnik einer Photovoltaikanlage auf dem Stadiondach im Rahmen der anstehenden Umbaumaßnahmen beschlossen.

Die Planung der Dachverstärkung, Unterkonstruktion und Montage der PV-Anlage steht in Abhängigkeiten mit den Gewichten der Beschallungsanlage. Somit konnte erst Mitte des Jahres 2023 mit der Ausschreibung der Dachverstärkung für die PV-Anlage begonnen werden. Trotz verschiedener Anfragen hat schlussendlich aufgrund der Komplexität (Arbeiten in 35m Höhe) nur eine Firma ein Angebot für diese Bauleistungen abgegeben. Mit dem nun verhandelten aktuellen Angebot für die Bauleistungen würden die Kosten für die Anbringungstechnik einer PV-Anlage auf dem Stadiondach damit um 2 Mio. EUR auf rund 3,5 Mio. EUR steigen. Damit würden die Kosten für die Bauleistungen überschlägig das Zehnfache der Kosten für die reine Photovoltaikanlage übersteigen. Schon bei den ursprünglich berechneten Kosten in Höhe von 1,5 Mio. EUR wäre eine Refinanzierung der Anbringungstechnik in keinsten Weise wirtschaftlich darstellbar gewesen.

Die Geschäftsführung der Stadion KG hat daher die Maßnahme aufgrund der von ihr nicht für vertretbar gehaltenen Kostenüberschreitung gestoppt. Derzeit wird parallel ein Prüfungsprozess gestartet, ob PV-Module an wirtschaftlicheren Stellen, z.B. auf dem Dach des Parkhauses P1, installiert werden können.

Klimarelevanz

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Finanzielle Auswirkungen

Die Mehrkosten durch die unerwartet vorgefundene problematische Bestandssituation bei den Fundamenten belaufen sich auf bis zu 22,5 Mio. EUR.

Der zusätzliche Mittelbedarf in Höhe von 22,5 Mio. EUR wurde für den DHH 2024/2025 angemeldet und mit der sogenannten Grünen Liste im Haushaltsplanentwurf im Jahr 2024 (Teilfinanzhaushalt THH 200, Stadtkämmerei, Projekt-Nr. 7.203051 Unternehmen in Privatrechtsform und Beteiligungen, Ausz.Gr. 781 Investitionszuweisungen und –zuschüsse an Dritte) berücksichtigt. Allerdings ergibt sich bei der Stadion KG verbunden mit den Gründungsmehrkosten kurzfristig ein früherer Liquiditätsbedarf mit der Folge, dass der Baukostenzuschuss aus dem städtischen Haushalt bereits im Jahr 2023 benötigt wird. Im Haushaltsjahr 2023 ergeben sich dadurch im Teilfinanzhaushalt 200 – Stadtkämmerei, Projekt-Nr. 7.203051 Unternehmen in Privatrechtsform und Beteiligungen, Ausz.Gr. 781 Investitionszuweisungen und -zuschüsse an Dritte überplanmäßige Auszahlungen von bis zu 22,5 Mio. EUR. Die Finanzierung erfolgt aus vorhandener Liquidität (vgl. GRDRs 714/2023 Eckdatenbericht und Unterlagen zum Haushaltsplanentwurf 2024/2025).

Da sich in gleicher Höhe der Finanzierungsmittelbedarf 2024 reduziert, ergibt sich keine Verschlechterung im Gesamtfinanzhaushalt. Die Fortschreibung des Entwurfs Doppelhaushaltsplans 2024/2025 infolge des zeitlich geänderten Mittelbedarfs für die Gründungsmehrkosten beim Projekt Arena 24 erfolgt über die Änderungsliste.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

