

Stuttgart, 28.10.2019

Mercedes-Benz-Arena Ausbau der Haupttribüne

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	öffentlich	08.11.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	26.11.2019
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	06.12.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.12.2019

Beschlussantrag

1. Dem Konzept der Stadion NeckarPark Stuttgart GmbH & Co. KG und der VfB Stuttgart 1893 AG zum Ausbau der Haupttribüne der Mercedes-Benz-Arena, der vorgeschlagenen Finanzierung und den für die Realisierung des Konzepts zu erfüllenden Bedingungen wird zugestimmt.
- 2.1 Der Finanzierungsvereinbarung zwischen der Stadion NeckarPark Stuttgart GmbH, der VfB Stuttgart 1893 AG, der VfB Stuttgart Stadion GmbH und der Landeshauptstadt Stuttgart wird zugestimmt.
- 2.2 Die Stadion NeckarPark Stuttgart GmbH & Co. KG erhält einen Zuschuss zur Weiterentwicklung der Mercedes Benz Arena in Höhe von insgesamt 20 Mio. EUR.
- 2.3 Die erforderlichen Mittel sind in der "Grünen Liste" enthalten und werden im Doppelhaushaltsplan 2020/2021 und in der Finanzplanung 2019 - 2024 in Höhe von 5 Mio. EUR für 2021 und von 15 Mio. EUR für 2022 beim Projekt 7.203051 / Unternehmen in Privatrechtsform, Beteiligungen unter Kontengruppe 781 / Investitionszuweisungen und -zuschüsse an Dritte berücksichtigt.
- 2.4 Die Verwaltung wird ermächtigt, Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, um den Ausbaubeschluss bis zur EM 2024 entsprechend den dargestellten Rahmenbedingungen umzusetzen.

Begründung

Ausgangslage

Die Landeshauptstadt hat 2008 das damalige Gottlieb-Daimler-Stadion in eine neu gegründete städtische Gesellschaft „Stadion NeckarPark Stuttgart Gesellschaft mbH & Co. KG“ eingebracht (vgl. GRDrs 135/2008). An dieser Gesellschaft hat sich der VfB Stuttgart als atypisch stiller Gesellschafter beteiligt und eine Einlage von 27 Mio. EUR geleistet. Die Stadion KG hat das Stadion in eine multifunktionale Fußballarena, die heutige Mercedes-Benz-Arena, umgebaut. In die Untertürkheimer Kurve wurde die *SCHARR*ena als Sportveranstaltungshalle mit bis zu 2.000 Zuschauerplätzen eingebaut.

Die Stadion KG hat die Mercedes-Benz-Arena an eine vom VfB Stuttgart gegründete Pachtgesellschaft verpachtet; diese zahlt eine feste Grundpacht sowie eine umsatzbezogene variable Pacht an die Stadion KG.

Der Stadionumbau wurde ohne städtische Haushaltsmittel finanziert, der Stadthaushalt von den laufenden Defiziten des städtischen Stadionbetriebs entlastet. Dieses Modell für das Zusammenwirken von Verein und Kommune hat sich bewährt und wird zwischenzeitlich in anderen Städten kopiert.

Mängel der Haupttribüne

Die Haupttribüne mit den dazugehörigen Hospitality- und Funktionsbereichen stellt einer der ältesten Bauteile des Stadions dar. Sie wurde 1974 neu errichtet, 2001 um die Businessbereiche und den Oberrang sowie das Vorgebäude ergänzt. Beim Umbau 2010 wurde die Haupttribüne infolge der Tieferlegung des Spielfeldes lediglich um die untersten Zuschauerreihen ergänzt, im Übrigen blieb sie aber unverändert.

Bedingt durch das Alter weist die Haupttribüne verschiedene Mängel auf:

a) allgemeiner Bauzustand

- Der Bauzustand der Haupttribüne ist tlw. stark angegriffen weist zudem Undichtigkeiten auf. Es müssen umfangreiche Betonsanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.
- Aufgrund der unzureichenden Stufentiefe sind Sichtlinien der Zuschauer tlw. eingeschränkt. Zudem erfüllen die Abstände zwischen den Stufengängen nicht mehr den Anforderungen der aktuellen Versammlungsstättenverordnung.
- Bei den bisherigen Umbaumaßnahmen im Stadion wurde auf Ebene 1 eine umlaufende erhöhte Zuschauer-Promenade realisiert, allerdings nicht im Bereich der Haupttribüne. Dies führt durch die Vielzahl an Funktionen wie Medien, Spielerzufahrt und VIP-Zugänge zu einer räumlich beengten Situation und somit zwangsläufig zu Konflikten, da die Funktionsbereiche und die Zuschauer-Zugänge nicht getrennt sind. Außerdem besteht keine zuschauerfreie Feuerwehrezufahrt.

b) im Spielerbereich

- Zu kleine und sanierungsbedürftige Umkleiden und Trainerräume, zu kleine Räume für Offizielle, Schiedsrichter und Dopingkontrollen. Für die UEFA EURO 2024 sind hierfür ca. 570 m² Nutzfläche mit entsprechender zeitgemäßer, technischer Ausstattung erforderlich.
- Funktionale Mängel im Spieler- und Umkleidebereich
- Keine Park- und nur unzureichende Vorfahrtmöglichkeit für Spielerbusse, Wege der Besucher werden gekreuzt. Für die UEFA EURO 2024 muss eine Umkleide-nahe Zufahrt für 2 PKW und 2 Mannschaftsbusse sowie 4 Kleinbusse gewährleistet sein.
- Die Räumlichkeiten weisen keine Klimatisierung auf. Für die UEFA EURO 2024 ist eine Klimatisierung in den Räumen für medizinische Versorgung, in den Medien- und Funktionsbereichen erforderlich.

c) im Zuschauerbereich

- Sichteinschränkungen aufgrund ungünstiger Stufengeometrie und durch die Spielerbänke (unterste 15 Reihen) sowie durch Zwischengänge
- Unzureichende Kiosk-Versorgung innerhalb des Stadions, fehlende leistungsfähige Fan-Shops
- Sanierungsbedürftige WC-Anlagen

d) im Logen-/ VIP-Bereich

- Zu geringe Stufentiefe im Vergleich zu den Anforderungen der UEFA EURO 2024
- Ungenügende Zuwegung auf die Haupttribüne durch den VIP-Innenbereich. Die Dimensionierung der Räumlichkeiten entspricht der alten Versammlungsstättenverordnung.
- Der VIP-Innenbereich entspricht nicht den Flächenanforderungen der UEFA EURO 2024
- Die zentrale Erschließung als auch die vorhandenen Bedingungen zur Unterteilung begrenzen die Möglichkeit zur Durchführung weiterer Veranstaltungen, wie z.B. Kongresse, Konferenzen oder kulturelle Veranstaltungen in den VIP-Bereichen.

e) im Catering-Bereich

- Die Satelliten-Küchen sind zu klein, die Cateringeinrichtungen durch die fehlende Trennung von den Zuschauer-Zugängen nur schwer zu bestücken
- Fehlende Frischkochküche ist nicht mehr zeitgemäß
- Fehlende Umkleidemöglichkeiten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Catering

- Fehlende Lagerflächen

f) im Medienbereich

- Räume für Pressekonferenzen, Presselounge/-catering und Mixed-Zone zu klein und nicht mehr zeitgemäß ausgestattet, ein Pressearbeitsraum fehlt. Für die EM 2024 sind ca. 870 m² Nutzfläche erforderlich.

g) SCHARRena

Bei der EURO 2024 ist die SCHARRena komplett zur Nutzung mit eingeplant, und zwar als Arbeitsbereich für Medien, Presse und TV. Neben der Hallenfläche werden auch die Foyers sowie der VIP-Raum genutzt. Es wäre sinnvoll, die seit Jahren diskutierte dauerhafte Erweiterung des VIP-Raums in den direkt angrenzenden Stadionbereich auch mit in die Umbaupläne einzubeziehen. Davon könnte auch die vorgesehene Nutzung für die EURO 2024 profitieren.

Die Investitionskosten für die SCHARRena wurden vollständig durch die Landeshauptstadt getragen. Auch die vorstehend genannten Maßnahmen wären somit von der Landeshauptstadt zu finanzieren. Die damit verbundenen Kosten werden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ermittelt, so dass zum Doppelhaushalt 2022/2023 über die Umsetzung und Finanzierung der Erweiterung des VIP-Raumes entschieden werden kann.

Zielsetzung

Im Zuge der strategischen Überlegungen im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit der Mercedes-Benz-Arena hat der VfB Stuttgart ein Konzept „Arena 24“ erarbeitet. Dieses berücksichtigt folgende wesentlichen Aspekte:

- Erhalt bzw. Steigerung der wirtschaftlichen Ertragskraft der MBA
- In den kommenden Jahren sowieso anstehende bauliche und technische Modernisierungsmaßnahmen können in einer Gesamtmaßnahme effektiv durchgeführt werden. Als relevante Maßnahmen sind dabei z.B. zu nennen: Erneuerung Boden- und Fliesenbeläge, neue Anstriche Decke und Wände, Erneuerung Mittelspannungsschaltanlage, Erneuerung Einrichtungsgegenstände in den WC Bereichen, Sanierungen Bereiche Lüftungsanlagen, Erneuerung Ersatzstromversorgung, Sanierung Beleuchtung in den Funktionsbereichen, etc.
- Verstärkte Nutzung der MBA als Veranstaltungsarena, sowie ein weiterer Ausbau der Nutzung im Bereich Businessevents

Eine Fertigstellung bis zur UEFA EURO 2024 ist aufgrund der erfolgreichen Bewerbung als Austragungsort erforderlich. Die Umsetzung dieses Gesamtkonzeptes erhöht die Attraktivität des Spielortes Stuttgart im nationalen Vergleich und somit die Wahrscheinlichkeit, möglichst viele und hochwertige Spiele im Rahmen der UEFA EURO 2024 zu erhalten. Zudem stehen im Vorfeld der UEFA EURO 2024 notwendige Investitionsmaßnahmen an, die im Rahmen der Modernisierung parallel durchgeführt werden können. Neben den bereits genannten Anforderungen sind Nachrüstungen der MBA (z.B. mannshohe Drehkreuze mit Videoüberwachung, unterbrechungsfreies Flutlicht mit

LED-Beleuchtung, moderne Lautsprecheranlagen, Verbesserung der ICT-Infrastruktur) notwendig.

Inhalt der Ausbaumaßnahme

Wesentliche Elemente der Planung zum Ausbau der Haupttribüne sind:

Ebene 0

- Verlegung der Zuschauer-Zugänge auf die Ebene 1
- Schaffung eines abgeschlossenen Bereichs für Spielerbusse, Anlieferung etc.
- Unterbringung der Frischküche direkt im Stadion
- Ausbau der Funktionsbereiche für Spieler, Schiedsrichter, Offizielle, Dopingkontrolle nach den aktuellen Anforderungen
- Ausbau des Pressebereichs nach den aktuellen Anforderungen

Ebene 1

- Zusätzliche Kioske und WCs für die Zuschauer
- Erweiterung der Businessbereiche
- Zusätzliche Nebenfoyers ermöglichen eine bessere Vermarktung von Drittveranstaltungen

Ebene 2

- Der Unterrang der Haupttribüne wird nach den Anforderungen der Versammlungsstätten-Verordnung neu geordnet und damit eine klare Trennung von Business- und VIP-Bereich erreicht
- Erweiterung der Businessbereiche

Ebene 3

- Größere Bewegungsflächen ermöglichen einen Aufenthalt auf Ebene 2
- Vorhandene Kioske können wieder aktiviert werden

Photovoltaik

Auf den Sichern des oberen Druckringes des Stadionsdaches sollen PV-Elemente mit einer Leistung von 300 kW_{peak} installiert werden. Auf Basis des von der Stadtwerke Stuttgart GmbH angebotenen Pachtmodells werden Stadtwerke und Stadion KG ein Betriebsmodell für diese PV-Anlage entwickeln.

Kosten, Finanzierung

Die mit der Machbarkeitsstudie beauftragte Fa. Ernst & Young Real Estate GmbH ermittelt (Stand Juli 2019) ein Zielbudget (netto einschl. Nebenkosten und geschätzter Preissteigerung/Unvorhergesehenes) von 65 Mio. EUR. Davon entfallen auf den Bereich der Haupttribüne 49 Mio. EUR und auf die Themen Technik / Sicherheit 16 Mio. EUR.

Der Stadionumbau 2009/2011 mit Gesamtkosten von rd. 62 Mio. EUR (ohne SCHARRENA) wurde von der Stadion KG aus der Einlage des VfB von 27 Mio. EUR sowie durch Darlehensaufnahmen in Höhe von 35 Mio. EUR finanziert. Für die sich aus dem Kredit ergebenden Zins- und Tilgungszahlungen der Stadion KG steht die Pachtzahlung der VfB-Betriebsgesellschaft zur Verfügung.

Diese Systematik soll grundsätzlich auch für die Finanzierung des Ausbaus der Haupttribüne angewendet werden. Abweichend von 2009/2011 müsste sich aber die Landeshauptstadt mit einem Betrag von 20 Mio. EUR beteiligen, der den anteiligen Kosten zur Erfüllung der Anforderungen für die EM 2024 entspricht. Die verbleibenden 45 Mio. EUR werden durch eine weitere Einlage des VfB von 22,5 Mio. EUR und durch eine Darlehensaufnahme der Stadion KG in gleicher Höhe finanziert.

Der zusätzliche Kapitaldienst der Stadion KG beträgt bei einer Kreditlaufzeit von 20 Jahren und einer jährlichen Tilgung von 5 % 1,7 Mio. EUR. Zwar verfügt die Stadion KG über eine gegenüber der ursprünglichen Planung verbesserte Liquidität und erspart die in kommenden Jahren geplanten Instandhaltungsmaßnahmen, die Teil der Ausbaumaßnahme sind. Dennoch ist zur Sicherstellung der Kreditverpflichtungen notwendig, die Fixpacht der VfB-Betriebsgesellschaft um 1 Mio. EUR jährlich auf dann 6,335 Mio. EUR zu erhöhen. Die VfB-Betriebsgesellschaft ihrerseits finanziert die höhere Fixpacht aus zusätzlichen Einnahmen aus neuen Business-Seats, der Preisanpassung bei den bestehenden Business-Seats sowie Erlösen aus sonstigen Nutzungen der Räumlichkeiten und aus dem Catering.

Die Einlage des VfB Stuttgart wird entsprechend einem zwischen Stadion KG und VfB Stuttgart zu vereinbarenden Zahlungsplan nach Baufortschritt geleistet.

Die Tragfähigkeit dieses Finanzierungskonzepts hängt maßgeblich von zwei gleichermaßen zu erfüllenden Voraussetzungen ab:

- Die VfB AG übersendet der Stadion KG spätestens am 31. Dezember 2019 eine Bankbürgschaft bzw. Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Banken über den Einlagebetrag.
- Die Profimannschaft des VfB Stuttgart spielt wieder erstklassig, da nur so die laufende Finanzierung der Stadion KG sowie die Finanzierung des zusätzlichen Kapitaldienstes dauerhaft sichergestellt ist.

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird deshalb wie folgt an die Erfüllung dieser Voraussetzungen geknüpft:

- Die weiteren Planungsschritte werden nur fortgeführt, wenn die Bankbürgschaft bzw. Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Banken fristgerecht bei der Stadion KG eingegangen ist.
- Im 2. Quartal 2020 wird im Lichte der Tabellensituation des VfB Stuttgart und vor einer verbindlichen Bauentscheidung geprüft, ob die wirtschaftlichen Risiken des Projekts für tragbar erachtet werden oder nicht. Ggf. muss die Baumaßnahmen auf die zwingend notwendigen und die sinnvollerweise in diesem Zusammenhang durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen kommender Jahre begrenzt werden.
- Die abschließenden Entscheidungen fassen der Aufsichtsrat der Stadion KG und der Gemeinderat.

Der städtische Finanzierungsbeitrag von 20 Mio. EUR ist im Entwurf des Doppelhaushalts 2020/2021 enthalten.

Vertragliche Umsetzung

Die vier Beteiligten Stadion NeckarPark Stuttgart GmbH & Co. KG, VfB Stuttgart 1893 AG, VfB Stuttgart Stadion GmbH und Landeshauptstadt Stuttgart schließen eine Finanzierungsvereinbarung (Anlage), in der die durchzuführende Investition beschrieben, die jeweiligen Finanzierungsbeiträge festgelegt und Regelungen für den Fall notwendiger Projektanpassungen oder gar eines Projektabbruchs getroffen werden.

Wenn das Vorhaben wie geplant durchgeführt wird, sind Folgeanpassungen im Vertrag über die atypisch stille Beteiligung des VfB Stuttgart, im Pachtvertrag über das Stadion und im Erbbaurechtsvertrag erforderlich, die zu gegebener Zeit dem Aufsichtsrat und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Zeitplan

Nach Zustimmung des Aufsichtsrates und des Gemeinderates werden die Planungen weitergeführt um bis zum 2. Quartal 2020 Planungs- und Kostengrundlagen zu haben, auf deren Basis - unter Berücksichtigung der Einschätzung der finanziellen Risiken für die Stadion KG aus den Pachtzahlungen der VfB-Betriebsgesellschaft - der definitive Realisierungsbeschluss gefasst werden kann.

Die eigentliche Baumaßnahme wird in einem Bauabschnitt umgesetzt:

Beginn Interimsmaßnahmen	09/2021
Umbau Haupttribüne	01/2022 – 08/2023

Somit steht die Haupttribüne zu Beginn der Spielzeit 2023/2024 zur Verfügung. Bis zur UEFA EM 2024 im Juni/Juli 2024 besteht dann ausreichend Zeit, um Restarbeiten und Optimierungen noch abarbeiten zu können.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlage
Finanzierungsvereinbarung

Finanzielle Auswirkungen

<Finanzielle Auswirkungen>

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>