

Stuttgart, 03.07.2008

**GAZI-Stadion auf der Waldau;
Erfüllung von baulichen und technischen Anforderungen im Zusammenhang mit der
Einführung der neuen eingleisigen 3. Fußballliga ab der Spielzeit 2008/2009
hier: Vorprojekt-, Projektbeschluss,
Finanzielle Regelungen**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	15.07.2008
Sportausschuss	Vorberatung	öffentlich	16.07.2008
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	16.07.2008
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.07.2008

Beschlußantrag:

1. Von der Machbarkeitsstudie der Architekten Herrmann + Bosch vom 09.11.2007 / 20.06.2008 (Anlage 1) für die Sanierung des GAZI-STADIONS auf der Waldau wird zustimmend Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Variante 2 nach dem vom Hochbauamt geprüften Kostenrahmen (Anlage 2) mit einem Kostenaufwand von netto 5,4 Mio. € (einschließlich Baupreisindexsteigerungen bis Juli 2009) weiter zu verfolgen.
2. Dem Raumprogramm der Architekten Herrmann + Bosch (Anlage 3) vom 20.06.2008 wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Weiterplanung bis zum Baubeschluss (Leistungsphase 6, Teile von 7 HOAI) zu beauftragen, sowie mit den Architekten und Fachingenieuren Stufenverträge auf Basis der HOAI abzuschließen.
- 4.1 Zum Doppelhaushalt 2008/2009 wurden bereits Planungskosten gem. Ziff. 1 des Beschlussantrags bis Leistungsphase 3 HOAI in Höhe von 0,170 Mio. € zur Verfügung gestellt.
- 4.2 Die weiter erforderlichen Mittel für Planungskosten bis Leistungsphase 6 mit Teilen von 7 HOAI in Höhe von 0,480 Mio. € werden im Vermögenshaushalt 2008 bei der AHst. 2.5611.9410.000-0102 außerplanmäßig bereitgestellt.
- 4.3 Zur Deckung werden Mittel in derselben Höhe (0,480 Mio. €) bei der AHst.

1.9140.8500.000 -Deckungsreserve- gesperrt.

5. Die Stuttgarter Kickers (1. Mannschaft) und der VfB Stuttgart II bezahlen ab der Saison 2008/2009 eine Miete in Höhe von 7,5 % der Zuschauernettoeinnahmen, mindestens jedoch 2.000 € (jeweils zzgl. gesetzliche MwSt) bei allen ihren Spielen im GAZI-STADION.
6. Die Refinanzierungsrate der Stuttgarter Kickers aus dem Beschluss des Gemeinderats vom 23.06.1997 (GRDRs 275/1997) für die damalige Sanierung des Waldau-Stadions wird weiterhin, bis einschließlich Saison 2009/2010, ausgesetzt, sofern die Stuttgarter Kickers in der 3. bzw. einer niederklassigeren Liga spielen.

Begründung:

1. Beschusslage

Der Sportausschuss hat in der Sitzung vom 09.10.2007 von der Mitteilungsvorlage (GRDRs 715/2007) über die Auflagen des DFB zur Erfüllung von baulichen und technischen Anforderungen im Zusammenhang mit der Einführung der neuen eingleisigen 3. Fußballliga ab der Spielzeit 2008/2009 Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wurde dargestellt, dass sich unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und technisch / organisatorischen Zulassungsvoraussetzungen der SV Stuttgarter Kickers e.V. und der VfB Stuttgart II sportlich qualifizieren können, soweit sie in der aktuellen Regionalligasaison 2007/2008 mindestens den 10. Tabellenplatz erreichen. Beiden Vereinen ist dies gelungen.

Voraussetzungen für einen Spielbetrieb im GAZI-STADION auf der Waldau ab der Saison 2008/2009 sind die Erfüllung von sicherheitstechnischen und infrastrukturellen Anforderungen des DFB an die Stadien sowie Bestimmungen der neuen Versammlungsstättenverordnung. Das GAZI-STADION auf der Waldau erfüllt die Voraussetzungen in wesentlichen Teilen nicht. Wegen der beengten räumlichen Situation können die gestellten Anforderungen im Robert-Schlienz-Stadion als bisheriger Spielstätte des VfB Stuttgart II in keinsten Weise erfüllt werden.

Im Rahmen der Haushaltsberatungen für den Doppelhaushalt 2008/2009 wurden für die Planung der erforderlichen Maßnahmen bisher 170.000 € für Planungskosten bis einschließlich Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Leistungsphase 3 HOAI) zur Verfügung gestellt.

2. Ergebnis Machbarkeitsstudie

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie durch die Architekten Herrmann + Bosch wurden die baulichen, technischen und funktionalen Mängel des GAZI-STADIONS auf der Waldau im Hinblick auf die neuen Anforderungen untersucht, Lösungsansätze erarbeitet sowie ein Raumprogramm erstellt.

2.1 Raumprogramm

Auf das in der Anlage 3 beigefügte detaillierte Raumprogramm wird verwiesen. Damit können die Anforderungen des DFB, der Versammlungsstättenverordnung sowie der Nutzer erfüllt werden.

2.2 Variante 1

Diese Variante beinhaltet die weitgehende Erhaltung des Bestandes der 1975 errichteten Haupttribüne. Erforderliche Maßnahmen sind insbesondere

- Beidseitige Erweiterung der Haupttribüne um die notwendige Anzahl von 2.000 Einzelsitzplätzen zu erhalten, einschließlich seitlicher Erweiterung des vorhandenen Daches der Haupttribüne.
- Das vorhandene Tribünendach der Haupttribüne erfüllt nicht mehr die neuen DIN-Vorschriften (geändert nach Unglück Bad Reichenhall). Die zulässige Tragfähigkeit muss um ca. 63 % erhöht werden. Es wäre deshalb erforderlich, die Tragkonstruktion zu verstärken und ggf. zusätzliche Stützen einzubauen.
- Rückbau des Erdgeschosses der Haupttribüne bis auf den Rohbau. Sanierung und funktionale Neuordnung der Räumlichkeiten. Das Obergeschoss der Haupttribüne bleibt mit Ausnahme der Fassade und Teilen der Technik im bestehenden Zustand erhalten.
- Neubau einer Sicherheitszentrale für Polizei, Ordnungsdienst, Feuerwehr und Sanitätsdienst auf der Haupttribüne mit technischer Ausstattung sowie einer Polizeiwache.
- Wärmedämmmaßnahmen, Erneuerung der Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro und ausreichende Reservestromversorgung.
- Neubau eines WC-Bereiches für die Besucher.

Die Gesamtkosten dieser Variante nach der Grobkostenermittlung im Rahmen der Machbarkeitsstudie belaufen sich auf netto 4,930 Mio. €.

2.3 Variante 2

Die Variante 2 entspricht der Variante 1 beinhaltet jedoch den vollständigen Neubau des Tribünendaches der Haupttribüne. Dadurch wäre gewährleistet, dass alle Sitzplätze der Haupttribüne überdacht sind, auf die ggf. mit Sichtbehinderungen verbundene Verstärkung der Tragkonstruktion des vorhandenen Daches könnte verzichtet und zukünftige Sanierungsrisiken des alten Daches ausgeschlossen werden. Außerdem wäre das optische Gesamtbild des neuen Tribünendaches einheitlich und könnte dem der Gegentribüne angepasst werden.

Die Gesamtkosten nach der Grobkostenermittlung im Rahmen der Machbarkeitsstudie belaufen sich auf netto 5,4 Mio. €.

2.4 Variante 3

Diese Variante umfasst den vollständigen Abbruch und Neubau der bisherigen Haupttribüne einschließlich Schaffung der erforderlichen Räumlichkeiten. Neben der Neuordnung aller Funktionen wäre damit die Option für eine mögliche spätere

Erweiterung der Haupttribüne, entsprechend den Anforderungen der 2. Fußballbundesliga möglich.

Die Gesamtkosten nach der Grobkostenermittlung im Rahmen der Machbarkeitsstudie dieser Variante belaufen sich auf netto 6,420 Mio. €

2.5 Bewertung der Varianten

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der untersuchten drei Varianten wird vorgeschlagen, die Variante 2 zu realisieren. Die Variante 2 ist aus den dargestellten Gründen in der Gesamtbetrachtung die baulich, gestalterisch und wirtschaftlich beste Lösung.

Die Variante 1 beinhaltet Risiken bei der künftigen Bestandssanierung des vorhandenen Daches, außerdem ergeben sich ggf. Sichtbehinderungen.

Die Variante 3 soll wegen der damit verbundenen Gesamtkosten mit netto 6,420 Mio. € nicht weiter verfolgt. Außerdem bietet sie aktuell keine wesentlichen Vorteile.

In den jeweils angegebenen Kosten ist eine Baupreisprognose bis Juli 2009 enthalten. Nicht enthalten sind bislang durch die Baumaßnahme entstehende Kosten zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebs (z.B. zusätzlicher Reinigungsaufwand, Provisorien, Absperrungen). Diese Kosten werden bis zum Baubeschluss noch konkret ermittelt werden.

Das Neubauprojekt erfordert keinen externen Projektsteuerer.

3. Vorgezogene Maßnahmen

Um den Spielbetrieb der Stuttgarter Kickers und des VfB Stuttgart II im GAZI-STADION bis zum 1. Spieltag der neuen 3. Liga am 25.07.2008 zu gewährleisten, müssen als unabdingbare Forderung des DFB im Vorgriff auf die endgültige Erfüllung der Auflagen für das GAZI-STADION insbesondere die Banksitzplätze gegen ca. 1.000 Einzelsitze ausgetauscht werden und eine provisorische Unterbringung der Polizei in Containern realisiert werden. In Verhandlungen zwischen Referat KBS und dem Polizeipräsidenten konnte eine einvernehmliche Reduzierung der vorzuziehenden Sicherheitsmaßnahmen erzielt werden. Die Maßnahmen mit Gesamtkosten von 300.000 € werden aus Haushaltsresten 2007 und Budgetmitteln 2008 des Sportamts finanziert, sie sind in den jeweiligen vorgenannten Gesamtkosten nicht enthalten. Die vorgezogenen Maßnahmen beinhalten dauerhafte Investitionen in Höhe von 150.000 €, insbesondere den Austausch der Banksitzplätze in die ca. 1000 Einzelsitze, die von den ursprünglichen jeweiligen Gesamtkosten abgezogen werden konnten.

4. Termine für Gesamtsanierung

Ziel ist die Fertigstellung des Bauvorhabens bis Juli 2009. Deshalb ist es erforderlich, den Baubeschluss spätestens im November 2008 zu fassen. Mit den

Bauarbeiten muss, unter Berücksichtigung des laufenden Spielbetriebes, spätestens im Januar 2009 begonnen werden. Dies bedeutet, dass bereits jetzt die Weiterplanung bis Leistungsphase 6 mit Teilen von 7 HOAI beschlossen werden muss.

5. Erhöhung Miete ab Saison 2008/2009 / Teilweise Refinanzierung

Die Stuttgarter Kickers bzw. der VfB Stuttgart II haben bislang bei ihren Spielen eine Miete in Höhe von 5 % der Zuschauernettoeinnahmen (Einnahmen abzüglich gesetzlicher MwSt und Kombiticket), mindestens jedoch 767 € (früher 1.500 DM) bezahlt. In Anbetracht insbesondere der vorgenannten Vorleistungen der Stadt bereits zur Saison 2008/2009 soll ab diesem Zeitpunkt die Miete entsprechend dem Beschlussantrag Ziffer 5 auf 7,5 % mindestens jedoch 2.000 € angehoben werden. Dies bedeutet, dass sich für die Stuttgarter Kickers in der Saison 2008/2009 gegenüber der abgelaufenen Saison die Miete von bisher ca. 20.000 € auf ca. 40.000 € verdoppeln wird.

Hinzu kommen zukünftig die Mieteinnahmen des VfB Stuttgart II mit ebenfalls mindestens 40.000 €. Insoweit entstehen durch die Erhöhung der Miete bzw. die Neufestsetzung der Mindestmiete jährliche zusätzliche Einnahmen in Höhe von 60.000 €.

Nach vollständiger Fertigstellung der Baumaßnahmen, voraussichtlich zur Saison 2009/2010 ist vorgesehen die Miete auf 10 %, mindestens jedoch 2.500 € zu erhöhen. Hierdurch würden weitere Mehreinnahmen/Saison zwischen ca. 20.000 bis 30.000 € entstehen.

Den beiden Vereinen werden von der Stadt bei ihren Veranstaltungen grundsätzlich jeweils die Werberechte an der Bande überlassen. Das Sportamt wird mit den Vereinen über eine angemessene Beteiligung der Stadt an den Einnahmen aus den Bandenwerbungsrechten in der 3. Liga Gespräche führen. Die Stuttgarter Kickers und der VfB Stuttgart werden über sinnvolle Regelungen für eine ggf. gemeinsame Vermarktung bei ihren Spielen verhandeln. Die Vereine sind für die organisatorische und finanzielle Anbringung bzw. Abdeckung/Entfernung der Werbung bei ihren Spielen jeweils selbst verantwortlich.

Darüber hinaus wird die Stadt zusätzliche Einnahmen aus Gastronomierechten in einer Größenordnung von 15.000 bis 20.000 €/Saison erhalten. Mit den vorgenannten erhöhten Mieteinnahmen würde die Stadt ab der Saison 2009/2010 – nach Fertigstellung der Sanierung – rund 100.000 € mehr vereinnahmen. Allerdings werden durch die zusätzlichen Veranstaltungen auch erhöhte Betriebsausgaben anfallen. Eine weitergehende Beteiligung der Vereine an den Investitionskosten ist bei den Rahmenbedingungen für die dritte Liga nicht realistisch. Durch die Umsatzmiete würde die Stadt bei sich positiv entwickelnden Zuschauerzahlen weitere Mehreinnahmen erhalten.

6. Refinanzierungsrate Stuttgarter Kickers für Sanierung Waldau-Stadion in den Jahren 1997/1998

Der Gemeinderat hat am 23.06.1997 (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 23.07.1998 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 Saison 2007/2008 ausgesetzt.

Der Gemeinderat hat am 22.07.2004 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 883.468 € erfüllt und noch ein Betrag von 0,804 Mio. € offen ist.

Sofern die Stuttgarter Kickers in der 3. Liga bzw. einer niederklassigeren Liga spielen soll die Refinanzierungsrate (ohne zusätzliche Verzinsung) weiterhin, bis einschließlich Saison 2009/2010 ausgesetzt werden. Ggf. zukünftig entstehende Einnahmen der Stadt aus ihren Vermarktungsrechten von insbesondere Namensrechten des Stadions bzw. Stadioneilen, könnten zu einer weiteren Reduzierung des noch offenen Betrages führen.

Finanzielle Auswirkungen

Beteiligte Stellen

Referat KBS
Referat WFB
Referat T

Vorliegende Anträge/Anfragen

- - -

Erledigte Anträge/Anfragen

- - -

Dr. Wolfgang Schuster

Anlagen

Anlage 1 Pläne Machbarkeitsstudie
Anlage 2 Geprüfter Kostenrahmen des Hochbauamts
Anlage 3 Raumprogramm