

Stuttgart, 02.04.2008

Gottlieb-Daimler-Stadion

- 1. Umbau in ein multifunktionales Fußballstadion**
- 2. Einbau einer Sportveranstaltungshalle für 2.000 Zuschauer**
- 3. Gründung einer Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	Einbringung	öffentlich	23.04.2008
Sportausschuss	Einbringung	öffentlich	23.04.2008
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	29.04.2008
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	29.04.2008
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	07.05.2008
Sportausschuss	Beratung	öffentlich	07.05.2008
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	08.05.2008

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Multifunktionales Fußballstadion mit Sportveranstaltungshalle

- 1.1. Dem Umbau des Gottlieb-Daimler-Stadions in ein multifunktionales Fußballstadion mit Kosten von insgesamt 60 Mio. (netto) und dem Einbau einer Sportveranstaltungshalle für 2.000 Zuschauer in der Mantelbebauung der Untertürkheimer Geraden mit Kosten von 13,15 Mio. (netto) wird auf der Grundlage des Realisierungsmodells von Prof. Weiss & Partner (PWP) vom 02.04.2008 (Anlage 2) zugestimmt.
- 1.2. Dem Raumprogramm für die Sportveranstaltungshalle mit rund 2.000 Plätzen (Anlage 3) wird zugestimmt.
- 1.3. Die Landeshauptstadt gewährt der Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG für die Sportveranstaltungshalle einen Investitionszuschuss von 13,15 Mio. . Hierfür werden bei Finanzposition 2.8450.9860.000 - VKZ 0050 die nachstehenden außerplanmäßigen Ausgaben zugelassen:

2008: 3.000.000
2009: 7.000.000
2010: 3.150.000

Die Deckung der außerplanmäßigen Ausgaben erfolgt durch überplanmäßige Einnahmen in jeweils gleicher Höhe wie folgt:

2008: 3.000.000 bei Fipo. 2.9100.3102.000 - VKZ 0001 (Rücklagenentnahme)
2009: 7.000.000 bei Fipo. 1.9110.2350.000 (Schuldendienstersatz)
2010: 3.150.000 bei Fipo. 2.5600.3400.000 - VKZ 0001 (Grundstückserlöse)

- 1.4. Dem Abschluss eines Betriebsführungsvertrags für die Sportveranstaltungshalle zwischen der Stadion NeckarPark GmbH Co. KG und der Sportstätten-Betriebsgesellschaft Stuttgart mbH gemäß Ziffer II.5. der Begründung wird zugestimmt.

2. Molly-Schauffele-Halle

Von der Darstellung des Finanzbedarfs für eine mittel- bis langfristige Komplettsanierung der Molly-Schauffele-Halle wird Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit Bund und Land über Zuschüsse zu den Sanierungskosten auf der Grundlage eines anzustrebenden Finanzierungsanteils von je einem Drittel zu verhandeln.

3. Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG

- 3.1. Der Gründung einer „Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG“ (Stadion KG) durch die Landeshauptstadt Stuttgart, der Beteiligung an ihr als einziger Kommanditistin sowie dem Entwurf des Gesellschaftsvertrages (Anlage 4) wird zugestimmt.
- 3.2. Der Gründung einer „Stadion NeckarPark Verwaltungs-GmbH“ durch die Landeshauptstadt Stuttgart, die Beteiligung an ihr als alleiniger Gesellschafterin, der Beteiligung der „Stadion NeckarPark Verwaltungs-GmbH“ an der „Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG“ als persönlich haftender Gesellschafterin (ohne Kapitaleinlage und Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft) sowie dem Entwurf des Gesellschaftsvertrages (Anlage 5) wird zugestimmt.
- 3.3. Die Landeshauptstadt erbringt für die Gründung der Gesellschaften Stamm- und Pflichteinlagen in Höhe von insgesamt 50.000 .

Eine außerplanmäßige Ausgabe von 50.000 wird im Vermögenshaushalt 2008 bei Finanzposition 2.8450.9300.000 - VKZ 0020, Stadion-Gesellschaften, Kapitalbeteiligung, zugelassen. Die Deckung erfolgt durch Sperrung in gleicher Höhe bei Finanzposition 2.5610.9420.000 – VKZ 0999, Gottlieb-Daimler-Stadion, Bauliche Verbesserungen.

- 3.4. Der Einbringung des Betriebs gewerblicher Art (BgA) Gottlieb-Daimler-Stadion (UA 5610) in die Stadion KG zum 1.1.2009 im Wege einer Sacheinlage wird zugestimmt. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Ablösung der Refinanzierung aus dem 2. und 3. Bauabschnitt (rd. 33 Mio.) durch die Stadion KG gegenüber der Landeshauptstadt im Wege der Übernahme eines Darlehens der Zusatzversorgungskasse der Kommunen in Baden-Württemberg (ZVK) von rd. 26 Mio. und durch Zahlung von rd. 7 Mio. erfolgt. Gegenüber der ZVK haftet die Landeshauptstadt nachrangig zur Stadion KG weiterhin bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens.
- 3.5. Der vom VfB Stuttgart angebotenen Beteiligung als atypisch stiller Gesellschafter mit einer Einlage von 27 Mio. an der Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG wird auf

der Grundlage des Vertragsentwurfs über die atypische stille Beteiligung des VfB Stuttgart 1893 e.V. (Anlage 6) zugestimmt.

- 3.6. Der Vertreter der Landeshauptstadt in der Gesellschafterversammlung der Stadion NeckarPark Verwaltungs-GmbH wird beauftragt, der Bestellung von Herrn Martin Rau als Geschäftsführer für den Zeitraum bis 31.12.2012 zuzustimmen.
- 3.7. Der Absicht der Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG, mit der Objektgesellschaft Veranstaltungen und Märkte Stuttgart mbH & Co. KG einen Geschäftsbesorgungsvertrag über alle wahrzunehmenden Aufgaben der Stadion KG wird grundsätzlich zugestimmt.
- 3.8. Von der weiteren Absicht der Stadion KG mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Sportamt) einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Stadionbetriebsführung im Zeitraum zwischen 1.1.2009 und Mitte 2011 abzuschließen, wird zustimmend Kenntnis genommen.
- 3.9. Die Verwaltung wird ermächtigt, die vorgelegten Vertragsentwürfe redaktionell oder aus anderen Gründen anzupassen und zu ergänzen, sofern hierdurch keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden.

4. Erbbaurechtsvertrag mit der Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG

- 4.1. Dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags mit der Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG als Teil des Ausgliederungsvertrages über Teilflächen der Flurstücke 2852/3 und 2853/1 auf Gemarkung Bad Cannstatt von zusammen ca. 85.000 m² gemäß dem in Anlage 9 beigefügten Lageplan wird zugestimmt.
- 4.2. Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit vom 1. Januar 2009 bis 30. Juni 2041. Der Erbbauzins beträgt 4,5 % aus einem Bodenwert von 200 €/m², somit zunächst jährlich ca. 765.000 €. Auf die Erhebung des Erbbauzinses im Zeitraum 1.1.2009 bis 31.12.2011 wird verzichtet.
- 4.3. Der Verpflichtung der Landeshauptstadt zur Ausübung des unbedingten Heimfalls für den Fall der Zahlungsunfähigkeit der Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG wird zugestimmt.

5. Namensrecht Gottlieb-Daimler-Stadion

Vorbehaltlich der Zustimmung der Daimler AG werden die Ansprüche aus dem Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Daimler AG vom 13.11.1992 (Anlage 7) bezüglich des Namensrechts am Gottlieb-Daimler-Stadion für die Dauer der Laufzeit der atypisch stillen Einlage des VfB Stuttgart e.V. an der Stadion KG an den VfB Stuttgart e.V. mit Wirkung zum 1.7.2008 abgetreten, sofern die Landeshauptstadt und die Stadion KG von allen Ansprüchen der Daimler AG freigestellt werden.

Von der Absicht des VfB Stuttgart mit der Daimler AG im Rahmen einer langfristigen Zusammenarbeit eine Umbenennung des Stadions in „Mercedes-Benz Arena“ vorzunehmen, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Begründung

Siehe Anlage 1

Finanzielle Auswirkungen

Siehe Anlage 10

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

-

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Nr. 113/2008 vom 20.03.2008 der FDP-Fraktion

Erledigte Anfragen/Anträge:

Nr. 113/2008 vom 20.03.2008 der FDP-Fraktion

Dr. Wolfgang Schuster

Anlagen

- 1 Ausführliche Begründung
- 2 Realisierungsmodell PWP/ASP vom 02.04.2008
- 3 Raumprogramm Sportveranstaltungshalle
- 4 Gesellschaftsvertrag Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG
- 5 Gesellschaftsvertrag Stadion NeckarPark Verwaltungs-GmbH
- 6 Vertrag über die atypisch stille Beteiligung des VfB Stuttgart e.V.
- 7 Vertrag mit der heutigen Daimler AG vom 13.11.1992
- 8 Ergebnisvorschau für die Stadion NeckarPark GmbH Co. KG
- 9 Lageplan für das Erbbaugrundstück
- 10 Gesamtfinanzierungsübersicht

I. Multifunktionales Fußballstadion

1. Gründe für ein multifunktionales Fußballstadion

Bereits seit Anfang der 90er Jahre besteht seitens der VfB Stuttgart das Anliegen, das Gottlieb-Daimler-Stadion in ein multifunktionales Fußballstadion umzubauen. Auf die entsprechenden Erörterungen im Gemeinderat wird verwiesen.

Grundsätzlich begründet wird dieser Wunsch vor allem mit der wachsenden Bedeutung der Fußball-Bundesliga sowohl in gesellschaftspolitischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht. Die Bundesligavereine haben sich zwischenzeitlich zu mittelständischen Unternehmen sowohl hinsichtlich der Anzahl der Mitarbeiter als auch im Blick auf das Steueraufkommen entwickelt. Hiervon profitieren nicht zuletzt auch die Städte der jeweiligen Bundesligisten. Ein besonderer kommunaler Nutzen entsteht vor allem auch über die wirtschaftlichen Sekundäreffekte wie der Kaufkraftzufluss durch die Stadionbesucher sowie durch die große Bedeutung des örtlichen Bundesligisten als nationaler und internationaler Standort- und Imagefaktor.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedarf es einer entsprechenden Infrastruktur der Spielstätte. Zur Fußball-Weltmeisterschaft 2006 wurde ein Großteil der Bundesliga-Spielstätten neu erbaut bzw. aufwändig modernisiert. Zwischenzeitlich spielen 15 der 18 Bundesligavereine in multifunktionalen Fußballarenen. Lediglich in Berlin, Nürnberg und Stuttgart gibt es noch Fußballstadien mit einer wettkampftauglichen Leichtathletikanlage. Die Ausgangssituation in Berlin ist aufgrund der historischen Bedeutung des Olympiastadions nicht mit Stuttgart vergleichbar.

In den jeweiligen Städten wurde der Neubau bzw. Umbau mit erheblicher Unterstützung der öffentlichen Hand vorgenommen. Die nachstehende Übersicht zeigt dies hinsichtlich der Finanzierung der Investitionskosten auf:

	<u>Kapazität</u>	<u>Kosten/Umbau (Mio)</u>	<u>Zuschüsse / Bürgschaften von Stadt und Land (jeweils in Mio.)</u>
Allianz Arena München	66.000	340	Finanzierung Infrastrukturkosten 230 Mio.
Veltins-Arena Gelsenkirchen	61.000	192	Stadt: 10 Mio., Land: Bürgschaft 80%
RheinEnergieStadion Köln	51.000	118	Stadt: 25,5 Mio. + Bürgschaft Stadt
Commerzbank-Arena Frankfurt	52.000	188	Stadt: 167,5 Mio., Land: 20,5 Mio
AWD-Arena Hannover	49.000	61	Stadt/Region: 21 Mio. + Bürgschaft Stadt + jährl. Betriebskostenzuschuss Stadt
Borussia-Park Mönchengladbach	54.000	87	Stadtdarlehen: 35,8 Mio., 10 J. tilgungsfrei, Land: Bürgschaft
MSV-Arena Duisburg	31.000	43	Stadt: 7,5 Mio., Land: Bürgschaft
Wildparkstadion Karlsruhe	35.000	58	Stadt: 30 Mio., Land: 11 Mio., Rest Darlehen Stadt an städtische Gesellschaft
Easy-credit-Stadion Nürnberg	47.000	56	Stadt: 12 Mio., Land: 28 Mio., Betreiber- gesellschaft: 16 Mio.
AOL-Arena Hamburg	57.000	97	Stadt: 11 Mio. + Verkauf Stadion an Verein für 50 Cent

Zum Teil findet eine weitere finanzielle Unterstützung über die Betreibergesellschaften statt. Hierauf wird im weiteren noch eingegangen.

Für den VfB Stuttgart ist in diesem Kontext das heutige Gottlieb-Daimler-Stadion als Spielstätte in wirtschaftlicher Hinsicht dauerhaft nicht mehr konkurrenzfähig.

Insbesondere die aus den 1930er Jahren stammenden Kurvenbereiche mit ihrer sehr flachen und ausladenden Tribünensteigung entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und stellen sowohl hinsichtlich der Attraktivität für die Stadionbesucher als auch dem hierdurch zu erzielenden reduzierten Ticketeinnahmen einen mittelfristig kaum mehr zu überbrückenden Wettbewerbsnachteil dar. Ein Umbau unter nahezu vollständiger Berücksichtigung der in den Bauabschnitten 1 bis 3 bereits getätigten Investitionen führt für rund 50 % der Besucherinnen und Besucher zu einer sehr deutlichen Verbesserung der Sichtverhältnisse und ist daher für den VfB Stuttgart zwingend notwendig, um die Konkurrenzfähigkeit auch in Zukunft dauerhaft zu gewährleisten.

2. Zur Situation und den Folgen für die Leichtathletik

Das heutige Gottlieb-Daimler-Stadion verfügt über eine große Tradition als Austragungsort von herausragenden internationalen Leichtathletikveranstaltungen. Erinnerung sei in diesem Zusammenhang an die Leichtathletik-Weltmeisterschaften von 1993 und das in den Jahren 2006 bis 2008 stattfindende World Athletics Final. Allerdings muss festgestellt werden, dass die Bedeutung und Zugkraft von Leichtathletikveranstaltungen im vergangenen Jahrzehnt deutlich nachgelassen hat. Seit 1994 fanden die nachstehenden Leichtathletik-Veranstaltungen (neben dem jährlichen StZ-Lauf) im Gottlieb-Daimler-Stadion statt:

Jahr	Veranstaltung (Dauer)	Zuschauerzahl
1997	Leichtathletik-Meeting (1 Tag)	9.000
1998	Leichtathletik-Meeting (1 Tag)	9.000
1999	LBBW-Athletics (1 Tag)	10.000
2001	Deutsche Meisterschaften (3 Tage)	17.000
2006	World Athletics Final (2 Tage)	56.000
2007	World Athletics Final (2 Tage)	50.000
2008	World Athletics Final (2 Tage)	findet noch statt

Die Durchführung der Veranstaltungen wurde bzw. wird zum Teil mit erheblichen finanziellen Mitteln aus dem Stadthaushalt unterstützt – zum Beispiel das World Athletics Final in den Jahren 2006 bis 2008 neben der mietfreien Überlassung des Stadions mit insgesamt 1,4 Mio. an städtischen Zuschüssen.

Das zurückgehende Zuschauerinteresse hängt sicherlich nicht zuletzt mit den nachlassenden sportlichen Erfolgen von deutschen Athletinnen und Athleten zusammen, die nun einmal die grundlegende Voraussetzung für ein entsprechendes mediales und öffentliches Interesse an diesen Veranstaltungen darstellen. Eine Änderung ist gegenwärtig nicht absehbar.

Sollte die Leichtathletik-Nutzung im Gottlieb-Daimler-Stadion erhalten werden, wäre eine Bewerbung für die Leichtathletik-Europameisterschaften 2012, 2014 oder 2016 denkbar. Eine Bewerbung für Leichtathletik-Weltmeisterschaften wäre frühestens für die Jahre 2017 oder 2019 in Erwägung zu ziehen, da diese im Jahr 2009 in Berlin stattfindet. Über die Erfolgsaussichten derartiger Bewerbungen kann keine Aussage gemacht werden. Fakt ist jedoch, dass für die Durchführung dieser Veranstaltungen ein städtischer Zuschuss in Millionenhöhe (EM in einstelliger Höhe, WM in zweistelliger Höhe) notwendig werden würde. Für nationale bzw. regionale und lokale Leichtathletik-Veranstaltungen ist das Gottlieb-Daimler-Stadion aufgrund seines Fassungsvermögens weniger bzw. nicht geeignet.

Stadien mit Leichtathletikanlagen und mittlerer Größe gibt es in Ulm (21.000 Zuschauer), das auch Austragungsort der Deutschen Meisterschaften in den Jahren 2003 und 2006 war, Heilbronn (17.000 Zuschauer) und Ludwigsburg (8.000 Zuschauer). Darüber hinaus gibt es mittelfristig Neu- und Ausbaupläne für ein Leichtathletikstadion in Sindelfingen.

Der Trainingsbetrieb der Leichtathleten im Olympiastützpunkt Stuttgart hat bislang bereits nicht im Gottlieb-Daimler-Stadion sondern im Stadion Festwiese stattgefunden. Auf die Konzeption zur Sanierung und den Ausbau der Leichtathletikanlage im Stadion Festwiese mit einem finanziellen Aufwand von rd. 3 Mio. wird verwiesen (siehe GRDRs 185/2008). Hierdurch verbessert sich nachhaltig sowohl die Trainingssituation für die Kaderathleten des OSP Stuttgart als auch alle übrigen Leichtathleten in Stuttgart. Über das ausgebaute Stadion Festwiese hinaus stehen der Leichtathletik in Stuttgart weitere 14 Sportanlagen mit 400-m-Laufbahnen und leichtathletischen Anlagen zur Verfügung. Im übrigen verbessert sich auch die Situation für regionale und lokale Leichtathletik-Wettkämpfe in einem sanierten und ausgebauten Stadion Festwiese deutlich.

Der StZ-Lauf kann – sofern gewünscht – auch weiterhin seinen Zieleinlauf in einem multifunktionalen Fußballstadion durchführen, in dem eine mobile Laufbahn für diesen Zweck ausgelegt werden kann.

3. Baubeschreibung für den Umbau in ein multifunktionales Fußballstadion einschl. einer Sportveranstaltungshalle mit 2.000 Plätzen

Auf die in Anlage 2 beigefügte Präsentation des Realisierungsmodells von Ernst & Young/ Prof. Weiss + Partner Projektsteuerungsgesellschaft mbH (PWP) wird verwiesen. PWP hat bereits erfolgreich die Projektsteuerung des 3. Bauabschnitts wahrgenommen. Die Entwurfsplanung wurde – wie in den Bauabschnitten 1 bis 3 – vom Architekturbüro Arat, Siegel und Partner (ASP) erstellt. Ergänzend ist darauf hinzuweisen:

- Das Spielfeld soll um 1,30 Meter abgesenkt werden. Der Schutz der Mineralquellen ist dabei gewährleistet. Entsprechende Voruntersuchungen haben stattgefunden. Ebenso liegen positive Erfahrungen aus früheren Bauabschnitten zu dieser Thematik vor.
- In den neuen Tribünen der Cannstatter und Untertürkheimer Seite sind zusätzlich 24 Logen und 800 weitere Buisnesseats vorgesehen, um der entsprechenden Nachfrage (gegenwärtig besteht eine Warteliste) nachzukommen.
- Im weiteren Planungsverlauf ist zu klären, in welchen Tribünenbereichen bei Bundesligaspielen weiterhin Stehplätze (Stichwort: A-Block) angeboten werden können, die – wie gegenwärtig – bei internationalen Spielen in Sitzplätze umfunktioniert werden können.
- Um den Einbau eines 2. Ranges auf den beiden kurzen Tribünenseiten zu ermöglichen, muss in diesen Bereichen das Dach angehoben werden. Eine Komplettüberdachung ist nicht vorgesehen, da diese sowohl finanziell als auch funktional fragwürdig ist. Durch Ergänzungen des Dachtragwerks ist jedoch weiterhin einer Überdachung aller Plätze vorgesehen. Das Erscheinungsbild bzw. die Anmutung des heutigen Stadionsdachs wird sich nicht wesentlich verändern. Die Planungen hierzu sollen durch das Büro Schlaich Bergemann und Partner erfolgen. Das international renommierte Stuttgarter Büro hat bereits die Planung des bestehenden Stadionsdachs realisiert.

Das umgebaute multifunktionale Fußballstadion verfügt – mit Ausnahme der Leichtathletiknutzung – über alle Funktionen des heutigen Gottlieb-Daimler-Stadions. Die Kapazität des Stadions bei einer reinen Sitzplatznutzung erhöht sich geringfügig um ca. 1.800 Plätze von heute 53.200 Plätzen auf zukünftig 55.000 Plätze. Damit wäre gewährleistet, dass das multifunktionale Fußballstadion auch in Zukunft für die Austragung bedeutender Länderspiele und andere internationale Spitzenspiele in Frage kommen kann.

II. Sportveranstaltungshalle für 2.000 Zuschauer

1. Notwendigkeit

Dem Stuttgarter Sport stehen für seine Sportveranstaltungen (Rundenspielbetrieb und Turniere) die Schulsporthallen, die Ballspielhallen und verschiedene vereinseigene Sporthallen zur Verfügung. Die Zuschauerkapazität der Hallen beträgt zwischen 150 und max. 780 Plätzen. Für Spitzensportereignisse verfügt Stuttgart über die Hanns-Martin-Schleyer-Halle und die Porsche Arena. Je nach Sportart verfügt die Porsche Arena über ca. 4.000 bis 7.500 Zuschauerplätze, die Schleyerhalle bis zu knapp 10.000 Plätzen.

Für aufstrebende Mannschaften und Vereine, insbesondere aus dem Ballsport, aber auch aus anderen Sportarten, mit einem Besucheraufkommen von deutlich unter 4 000 Zuschauern, sind diese beiden Hallen jedoch zu groß und für deren Veranstaltungen nicht wirtschaftlich nutzbar. Auch für größere Turniere und Meisterschaften auf regionaler oder nationaler Ebene, für die die Porsche Arena zu groß ist, fehlt in Stuttgart eine geeignete Sportveranstaltungshalle.

Es besteht daher der Bedarf für eine Sportveranstaltungshalle mit einer Kapazität von rund 2.000 Zuschauerplätzen, die ausschließlich dem Sport zur Verfügung steht und von den Vereinen und sonstigen sportlichen Nutzern kostengünstig und verlässlich für die Durchführung von größeren Sportveranstaltungen genutzt werden kann. Eine solche Halle könnte die Basis dafür bieten, dass sich insbesondere im Bereich der Ballsportarten (z. B. im Volleyball, Basketball und Handball) auch in Stuttgart höherklassiger Rundenspielbetrieb nachhaltig etablieren kann. Aber auch für Veranstaltungen anderer Sportarten (z. B. Turnen, Tischtennis, Fechten, Ringen, Boxen usw.) würde eine solche Halle beste Voraussetzungen bieten.

2. Beschlusslage

Im Sportausschuss des Gemeinderats wurde zuletzt am 9. Oktober 2007 (GRDRs 791/2007) zu den Überlegungen für eine Sportveranstaltungshalle für 2.000 Zuschauer berichtet. Im Rahmen der Beratungen zum Haushalt 2008/2009 wurden vom Gemeinderat Planungsmittel in Höhe von 100.000 Euro für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für eine Sportveranstaltungshalle am Standort NeckarPark bewilligt. Basis sollte dabei auch der Standort der Molly-Schauffele-Sporthalle sein.

3. Standort Mantelbebauung „Untertürkheimer Gerade“

Beim Umbau des Gottlieb-Daimler-Stadions in ein multifunktionales Fußballstadion ergibt sich die Möglichkeit, die Sportveranstaltungshalle für 2.000 Zuschauer als Mantelbebau-

ung in die neue Untertürkheimer Gerade zu integrieren. Die im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart durchgeführten Untersuchungen von PWP und ASP haben entsprechend der in Anlage 2 beigefügten Präsentation ergeben, dass das Raumprogramm für die Sportveranstaltungshalle dort erfüllt sowie die Erschließung und der Betrieb der Halle - im Regelfall - unabhängig von Veranstaltungen im Stadion gewährleistet werden könnte.

Der Standort ist nur im Zusammenhang mit dem Umbau in ein multifunktionales Fußballstadion realisierbar und stellt im übrigen die kostengünstigste Lösung dar. Eine vergleichbare, an einem anderen Standort freistehende Halle führt zu baulichen Mehrkosten von ca. 1 Mio. netto. Hinzu kommen weitere Kosten für Grundstück, Erschließung, Parkierung, etc.

4. Raumprogramm/Nutzungsmöglichkeiten

Das Raumprogramm der Sportveranstaltungshalle ist als Anlage 3 beigefügt. Unter Berücksichtigung der verfügbaren Flächen und der vorgesehenen multifunktionalen Nutzung der Halle beschränkt es sich auf die unabdingbar notwendigen Räumlichkeiten und Funktionsbereiche. Es wurde bereits mit den potentiell in Betracht kommenden Nutzern der Halle besprochen und abgestimmt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt könnte die Sportveranstaltungshalle für folgende Stuttgarter Mannschaften eine Austragungsstätte werden:

- Volleyball, VC Stuttgart, 2. Bundesliga Damen, der Verein steht vor dem Aufstieg in die 1. Bundesliga
- Basketball, MTV Stuttgart, Regionalliga Herren
- Handball, HV Stuttgarter Kickers und andere, derzeit Württemberg Liga
- Turnen, EnBW Turnteam Stuttgart, Bundesliga Damen und Herren
- Hallenhockey, HTC Stuttgarter Kickers, 2. Bundesliga Herren

Dort könnten auch Turniere oder Meisterschaften anderer Sportarten durchgeführt werden (z. B. Fechten, Tischtennis, Boxen, Judo u. a.). Des Weiteren könnte in der Halle auch regelmäßiger Trainingsbetrieb von leistungsorientierten Stuttgarter Turn- und Sportvereinen und Kaderathleten der Schwerpunktsportarten des Olympia-Stützpunktes Stuttgart stattfinden. In erster Linie wären dies natürlich die Vereine, die dort auch ihren Spielbetrieb abwickeln. Eine Nachfrage besteht auch für Schulsport – hier wäre zum Beispiel an eine Nutzung durch die Partnerschulen des Olympiastützpunktes Stuttgart zu denken. Im Nebenraumbereich der Veranstaltungshalle sind zwei kleinere Trainingssäle vorgesehen, die schwerpunktmäßig für Leistungstraining verschiedener Sportarten (z. B. Tischtennis, Fechten etc.) genutzt werden könnten.

Insgesamt würde die Sportveranstaltungshalle mit den beiden Trainingssälen zu einer deutlichen Verbesserung der Sportinfrastruktur für eine Vielzahl von Sportarten und damit für den Stuttgarter Sport in seiner Breite führen.

Im Zuge der Untersuchungen wurde ebenfalls geprüft, ob eine kombinierte Nutzung der Halle auch für Leichtathletiktraining unter Aufgabe der Molly-Schaufele-Halle in Betracht kommen könnte. Dabei hat sich allerdings gezeigt, dass die zeitlichen Überschneidungen mit den sonstigen Nutzungen zu groß wären und so die notwendige Verfügbarkeit für die einzelnen Nutzer unzureichend wäre. Außerdem müsste die Halle jeweils sehr kosten- und zeitintensiv (unterschiedliche Bodenbeläge, Werferkäfig, Stabhochsprunganlage) für die einzelnen Nutzungen umgerüstet werden. Auf eine leichtathletische Nutzung der Halle

sollte daher verzichtet werden. Die Leichtathletik soll in Abstimmung mit dem WLV und dem OSP Stuttgart weiterhin in der Molly-Schauuffele-Sporthalle verbleiben. Auf Ziffer IV. wird verwiesen.

5. Betriebsführung der Sportveranstaltungshalle

Wie bereits dargestellt, ist die Halle zur Nutzung als Sportveranstaltungshalle für den Spielbetrieb von Mannschaften mit Zukunftsperspektiven bzw. für nationale und regionale Sportveranstaltungen mit einem Zuschaueraufkommen von bis zu 2 000 Besuchern geplant. Darüber hinaus soll die Halle außerhalb dieser Nutzungen zum Trainingsbetrieb auch für die dort ihren Spielbetrieb abwickelnden und zum Trainingsbetrieb für andere Sportarten sowie zum Schulsport genutzt werden.

Für die Nutzer ist es besonders wichtig, dass eine solche Halle zu günstigen Konditionen für Veranstaltungen und den Trainingsbetrieb genutzt werden kann. Den Vereinen muss darüber hinaus die Möglichkeit zur Erzielung von eigenen Vermarktungseinnahmen aus Werbung und Gastronomie bei ihren Veranstaltungen geboten werden.

Aus den in der GRDRs 942/2006 genannten Gründen soll daher die stadteigene Sportstätten-Betriebsgesellschaft Stuttgart mbH (SBS) die Halle zur weiteren Betriebsführung von der Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG anmieten. Da die SBS über kein eigenes Personal verfügt, werden die anfallenden Arbeiten im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags durch Mitarbeiter des Sportamts übernommen. Im Hinblick auf die vorgesehene rein sportliche Nutzung der Halle soll diese im Verbund mit der Molly-Schauuffele-Sporthalle und den anderen städtischen Sporeinrichtungen im Bereich des NeckarParks (Stadion Festwiese, Bezirkssportanlage, Einrichtungen OSP Stuttgart) betrieben werden. Für den Betrieb der Halle werden gegenwärtig insgesamt 1,3 Stellen (1 Stelle Hallenwart und 0,3 Stelle Verwaltung) benötigt. Arbeitsspitzen könnten mit dem Mitarbeiterpool des Sportamts abgedeckt werden.

Die Schätzung der Betriebseinnahmen und –ausgaben erfolgte auf der Basis der im Jahr 2007 entstandenen durchschnittlichen Einnahmen und Ausgaben der Ballspielhallen. Die Ausgaben für Energiekosten (Faktor 3 gegenüber Ballspielhalle), Reinigung (Faktor 2,5 gegenüber Ballspielhalle) und Unterhaltung (jährlicher Durchschnittswert in den ersten fünf Jahren) wurden einvernehmlich mit ASP, PWP und Hochbauamt ermittelt.

Einnahmen	
Sachkostenbeitrag	18.000
Schulnutzung	15.000
Miete Veranstaltungen	50.000
Einnahmen gesamt	83.000
Ausgaben	
Personalausgaben *	38.300
Energiekosten	72.000
Reinigung	55.000
Unterhaltung (Jahreswert in den ersten 5 Jahren)	20.000
Sonstiges (Beschaffungen, Versicherungsbeiträge u. ä.)	12.000
Ausgaben gesamt	197.000
Defizit (Einnahmen ./ . Ausgaben)	- 114.000

* Personalaufwand für 1,3 Stellen (1 Stelle Hauswart EG 6, 0,3 Stellen Verwaltungskraft EG 8) entsprechend den Durchschnittssätzen des Haupt- und Personalamts zur Aufstellung des Stadthaushalts 2008/2009.

Bei dieser Kalkulation nicht berücksichtigt sind entsprechende Abschreibungen aus den Investitionskosten. Dies hängt mit der beabsichtigten Finanzierung zusammen (siehe Ziffer VII.).

Das jährliche Betriebsdefizit von ca. 114.000 müsste über den Stadthaushalt finanziert werden. Nachdem die Einnahmenseite sehr vorsichtig geschätzt wurde und im weiteren Planungsverlauf auch weitere Synergiepotentiale sowohl in der Investition als auch im Betrieb untersucht werden sollen, sollte das Ziel verfolgt werden, zu einer zumindest annähernd kostendeckenden Betriebsführung zu kommen.

III. Baukosten und Bauablauf (multifunktionales Fußballstadion mit Sportveranstaltungshalle)

1. Baukosten

Die Baukosten für das Stadion und die Sportveranstaltungshalle belaufen sich nach einer Kostenschätzung von PWP auf 73,15 Mio. (Beträge jeweils netto). Diese setzen sich wie folgt zusammen:

• Tribünen Cannstatter und Untertürkheimer Gerade	21,12 Mio.
Absenkung Spielfeld	3,28 Mio.
2. Rang	8,85 Mio.
Logen	4,26 Mio.
• Mantelbebauung Cannstatter Gerade	9,20 Mio.
• Dachkonstruktion	10,79 Mio.
• Außenanlagen	2,50 Mio.
Baukosten multifunktionales Fußballstadion	60,00 Mio.
• Mantelbebauung Untertürkheimer Gerade: Sportveranstaltungshalle	13,15 Mio.
Gesamtkosten (einschl. Sportveranstaltungshalle)	73,15 Mio.

In dieser Kostenschätzung sind Baukostensteigerungen von jährlich 3 % für die zweijährige Bauphase enthalten. Ebenso sind 4,3 % (entspricht 3,145 Mio.) für Unvorhergesehenes im Budget enthalten. Nicht berücksichtigt sind die Kosten für die Ausstattung der Logen, da diese von den Logenmietern selbst finanziert werden sollen.

2. Bauzeitplan

Sollte der Gemeinderat im April 2008 einen entsprechenden Grundsatzbeschluss fassen, könnte das Gesamtprojekt entsprechend dem nachstehenden Bauzeitplan realisiert werden:

- Spielfeldabsenkung 04/2009 – 07/2009
- Untertürkheimer Kurve/Gerade (einschl. Sportveranstaltungshalle)
 - Abbruch 02/2009 – 07/2009
 - Roh- und Ausbau 07/2009 – 03/2011

Die neue Tribüne könnte bereits ab Beginn der Bundesligasaison 2010/2011 zur Verfügung stehen. Der Ausbau der Mantelbebauung zur Sportveranstaltungshalle könnte bis Ende März 2011 fertig gestellt werden.

- Cannstatter Kurve/Gerade
 - Abbruch 02/2010 – 07/2010
 - Roh- und Ausbau 07/2010 – 03/2012

Die neue Tribüne könnte bereits ab Beginn der Bundesligasaison 2011/2012 zur Verfügung stehen. Der Ausbau der Mantelbebauung könnte - je nach Nutzung - bis Ende März 2012 fertig gestellt werden.

IV. Molly-Schauffele-Halle

Die 37 Jahre alte Molly-Schauffele-Halle ist in einem ihrem Alter entsprechenden ordentlichen sowie voll funktions- und nutzungsfähigen Zustand. Im Rahmen der Bauunterhaltung muss zwar das Hallendach immer wieder ausgebessert werden, was jedoch für Flachdachbauten dieser Baujahre durchaus typisch ist. Die technische Ausstattung der Halle entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Es bestehen jedoch weder baurechtliche Auflagen noch Auflagen des TÜV. Ein aktueller Sanierungsbedarf besteht daher nicht.

Eine mittel- bis langfristige Sanierung ist jedoch sowohl aus baufachlicher Sicht als auch aus Nutzersicht wünschenswert. Das Hochbauamt hat auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie der Architekten Herrmann + Bosch von Dezember 2003 eine Aktualisierung der Kostenberechnung erstellt. Danach belaufen sich die Kosten einer Komplettsanierung von Dach, Glasfassaden, Außenwänden einschließlich Verbesserung der Wärmedämmung entsprechend dem städtischen Standard sowie von Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen auf 4,2 Mio. (Kostenstand 02/2008).

Um 200 und mehr Zuschauer zulassen zu können und damit eine Nutzung als Versammlungsstätte (ohne feste Tribüne) zu ermöglichen, müssten darüber hinaus die durch die Versammlungsstättenverordnung vorgegebenen höheren Anforderungen an die Hallenlüftung und die Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik sowie im Brandschutz (Fluchtwege) erfüllt werden, wodurch sich die Sanierungskosten auf 4,8 Mio. (Kostenstand 02/2008) erhöhen würden.

Für die Landeshauptstadt ist die Voraussetzung für eine Sanierung – neben der grundsätzlichen Finanzierbarkeit im Stadthaushalt – die angemessene Beteiligung von Bund und Land an den Gesamtkosten in Höhe von jeweils rund einem Drittel, da es sich bei der Molly-Schauffele-Halle um eine Trainingsstätte für die Bundes- und Landeskaderathleten in der Leichtathletik handelt. Auf das Ergebnis entsprechender Gespräche mit dem Land Baden-Württemberg wird verwiesen (siehe Ziffer IX.). Sofern die vorstehend genannten Voraussetzungen gegeben sind, ist im Rahmen der Beratungen des Stadthaushalts 2010/2011 über die Durchführung der Maßnahme zu entscheiden.

V. Gründung einer Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG

1. Gegenwärtige Vertragssituation (Status Quo)

Der VfB Stuttgart verfügt gegenwärtig über einen unbefristeten Mietvertrag für das Gottlieb-Daimler-Stadion. Hierüber gibt es ein umfangreiches Vertragswerk einschließlich zahlreicher Nachträge, in denen nicht zuletzt auch die einzelnen Refinanzierungsregelungen für die Bauabschnitte 1 bis 3 niedergelegt sind. Die Verträge wurden jeweils vom Gemeinderat beschlossen.

Der Betrieb des Stadions wird von der Landeshauptstadt Stuttgart (Sportamt) durchgeführt. Dem VfB Stuttgart ist ein voll funktionsfähiges Stadion zur Verfügung zu stellen. Die Betriebskosten (einschließlich Bauunterhalt, ohne Abschreibungen und der kalkulatorischen Verzinsung des Anlagekapitals) betragen jährlich rund 3,4 Mio. .

Zusammengefasst bestehen in finanzieller Hinsicht die nachstehenden wesentlichen Regelungen:

- **Grundvereinbarung:**

Die Grundmiete betrug vor dem 1. Bauabschnitt 5 % am Nettoticketerlös (ohne Mehrwertsteuer, Kombiticket- und anderen Zuschlägen), eine prozentualen Beteiligung an Werbeerträgen, pauschalen Abgeltungen von Verkaufs- und Lieferechten sowie Kostenerstattungen. Mit der Fertigstellung des 1. Bauabschnitts wurde die Miete auf 7,5 % erhöht und im Nachtrag für den 2. Bauabschnitt während der Laufzeit dieses Vertrages auf 7,5 % festgeschrieben. Die Einnahmen hieraus betragen gegenwärtig rd. 2 Mio. p.a.

- **Refinanzierung für den 1. Bauabschnitt**

An der Finanzierung des 1993 fertig gestellten 1. Bauabschnitts (u.a. Neubau Dach, Umrüstung der Sitzbänke in Einzelsitze) beteiligt sich der VfB mit 11,49 Mio. , die in 15 Jahresraten in Höhe von 1,241 Mio. refinanziert werden. Hierzu wurde der städtische Anteil an den Nettoticketerlösen um 2,5 % erhöht, ein Stadiongroschen von 50 Cent je Stehplatz und 1 je Sitzplatz eingeführt sowie ein erhöhter Anteil an der Gebäudevermarktung vereinbart.

Planmäßig sollte die Refinanzierung Ende 2008 abgeschlossen sein. Vorbehaltlich der endgültigen Abrechnung, die gegenwärtig gefertigt wird, ist der Refinanzierungsbetrag einschließlich Zinsen bereits vorzeitig Ende 2007/Anfang 2008 vollständig erbracht. Der VfB Stuttgart hat in den Verhandlungen bezüglich des Stadiongroschens seine Bereitschaft erklärt, diese zusätzlichen Einnahmen bei einem positiven Grundsatzbeschluss für ein multifunktionales Fußballstadion als zusätzliche Tilgungsleistungen für die Refinanzierung des 2. Bauabschnitt bis zum Beginn des Pachtvertrages mit der eigenen Betreibergesellschaft einzubringen.

○ **Refinanzierung für den 2. Bauabschnitt**

Die Beteiligung des VfB Stuttgart an der Finanzierung des 2000/2001 fertig gestellten 2. Bauabschnitts (u.a. Modernisierung der Haupttribüne mit Einbau der Logen, 2. Rang und Buisness-Center) beträgt 35,74 Mio. .Sofern bestimmte Größenordnungen an Zusatzeinnahmen aus den Logen und Buisnesseats erreicht werden, findet eine vollständige Refinanzierung in 25 Jahren mit jährlich 2,684 Mio. statt.

In den beiden Spielzeiten 2001/2002 und 2002/2003 wurden die Raten in Höhe von insgesamt 2,869 Mio. dem VfB Stuttgart aufgrund der Kirch-Pleite gestundet. Entsprechend verlängert sich der Refinanzierungszeitraum. Eine Verzinsung der gestundeten Raten wird vorgenommen (Zinssatz 4,52 %). Seit der Saison 2003/2004 erfüllt der VfB Stuttgart seine Verpflichtungen vollständig und pünktlich (bislang 5 Raten). Einschließlich der gestundeten Raten beträgt die offene Refinanzierungsverpflichtung Ende der Saison 2007/2008 rund 34 Mio. .

○ **Refinanzierung für den 3. Bauabschnitt**

Am 2006 fertig gestellten 3. Bauabschnitt (u.a. Neubau der Gegentribüne mit 2. Rang) beteiligt sich der VfB Stuttgart mit rd. 1,95 Mio. , die in voraussichtlich 25 Jahresraten in Höhe von rd. 125.000 refinanziert werden sollen. Der VfB Stuttgart leistet seine Verpflichtungen pünktlich.

Nach Erfüllung der Refinanzierungsverpflichtungen entfallen diese städtischen Einnahmen. Nach dem gegenwärtigen Vertragsstand verbleibt es bei dann bei der Grundmiete als Einnahme. Dem stehen bei der Stadt die jeweiligen Kosten für den Betrieb des Stadions gegenüber.

2. Angebot an den VfB Stuttgart für den Erwerb des Gottlieb-Daimler-Stadions

Auf der Grundlage des Positionspapiers vom 13.10.2005 und nach Behandlung im Ältestenrat am 15.12.2005 habe ich dem VfB Stuttgart Gespräche über den Erwerb des Gottlieb-Daimler-Stadions angeboten. Dabei wurde per 31.12.2007 von folgenden Zahlen ausgegangen:

Baukosten (1. bis 3. BA)	134,6 Mio.
abzüglich Landeszuschüsse für 1. + 3. BA	- 28,1 Mio.
abzüglich Zuschüsse Dritter (Daimler 1. BA: 3,83 Mio. , EnBW 3. BA: 4 Mio.)	- 7,8 Mio.
abzüglich VfB-Refinanzierungsleistungen bis 31.12.2007	- 14,8 Mio.
Kaufpreis	83,9 Mio.
abzüglich Tilgung der offenen Refinanzierung	- 34,0 Mio.
abzüglich Verzicht der LHS auf Erbbauzins für 40 Jahre (Barwert)	- 24,2 Mio.
effektiver Kaufpreis	25,7 Mio.

Für die Landeshauptstadt Stuttgart hatte die Erwerbslösung zunächst insbesondere den Vorteil, da

- ein effektiver Kaufpreis von 25,7 Mio. für das Gottlieb-Daimler-Stadion erzielt wird,
- eine Beteiligung an den Umbaukosten (Sache des VfB) nicht gegeben ist und
- eine Entlastung des Stadthaushalts von jährlich 1,5 Mio. erfolgt.

Nach intensiver Prüfung haben sich jedoch die **Nachteile der Erwerbslösung** als gravierend herausgestellt, weil

- ein Verzicht auf städtische Vermögenswerte (einschl. der Zuschüsse des Landes und Dritter) in Höhe von nominal 74,9 Mio. hätte vorgenommen werden müssen,
- im Rahmen des Erbbaurechtsvertrags durch die LHS ein unbedingtes Heimfallrisiko in Höhe von bis zu 71 Mio. (Fremdfinanzierungen von 96 Mio. abzüglich des VfB-Eigenkapitals von 27 Mio.) hätte vereinbart werden müssen,
- erhebliche, nicht steuerbare Risiken aufgrund des neuen EU-Beihilferechts von 2007 bestanden hätten (Erbbauzinsverzicht, Heimfallregelung),
- ein öffentliche Ausschreibung nach EU-Vergaberecht hätte stattfinden müssen, da der VfB Stuttgart eine Erwerbslösung nur gemeinsam mit einem Finanzinvestor in Betracht ziehen konnte,
- ein Rückzahlungsanspruch des Landes Baden-Württemberg für die Landeszuschüsse aufgrund des Eigentümerwechsels nicht auszuschließen war und
- eine erhebliche steuerliche Belastung der Stadt aufgrund des Erbbauzinsverzichts (verdeckte Gewinnausschüttung) zu erwarten war.

Für den VfB Stuttgart war die auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung von Ernst & Young ermittelte Pachtbelastung wirtschaftlich nicht realistisch darstellbar. Die Gesellschaft hätte bereits bei Gründung ein erhebliches Risiko einer wirtschaftlichen Notlage gehabt, was wiederum mit hoher Wahrscheinlichkeit den unbedingten Heimfall und damit die Übernahme der finanziellen Verpflichtungen durch die Landeshauptstadt Stuttgart zur Folge gehabt hätte.

Aus diesen Gründen ist es weder für die Landeshauptstadt Stuttgart noch für den VfB Stuttgart vertret- und verantwortbar, den Umbau im Wege einer Erwerbslösung in ein multifunktionales Fußballstadion anzugehen.

3. Neues Lösungskonzept:

Städtische Objektgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG mit dem VfB Stuttgart als atypisch stillem Gesellschafter

Seitens des Referates Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen wurde deshalb ein neues Lösungskonzept für den Umbau in ein multifunktionales Fußballstadion mit der zwingenden Maßgabe entwickelt, dass dies dauerhaft ohne Einsatz städtischer Haushaltsmittel auszukommen hat. Nach intensiven Prüfungen unter Beteiligung des VfB Stuttgart und Ernst & Young kommt aus Gründen der besonderen Aufgabenstellung, der Beteiligung des VfB Stuttgart sowie der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen nur eine Personengesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG mit einer Verwaltungs-GmbH als Komplementärin in Betracht. Diese Rechtsform hat sich sowohl beim Bau der neuen Messe Stuttgart (Projektgesellschaft Neue Messe GmbH & Co. KG) als auch beim

Neubau der Porsche-Arena und der Modernisierung der Hanns-Martin-Schleyer-Halle (Objektgesellschaft Schleyer-Halle Neue Arena GmbH & Co. KG) erfolgreich bewährt.

Die neue Gesellschaft soll als Stadion NeckarPark GmbH & Co. KG (nachstehend auch Stadion KG genannt) firmieren. Da die Gesellschaft bereits die Planungsphase für die Baumaßnahmen übernehmen soll, um einen Baubeginn – wie unter Ziffer III.2. dargelegt – im April 2009 ermöglichen, ist ihre sofortige Gründung notwendig.

Weitere Einzelheiten können den Entwürfen der Gesellschaftsverträge Stadion NeckarPark mbH & Co. KG (Anlage 4) und Stadion NeckarPark Verwaltungs-GmbH (Anlage 5) entnommen werden.

Die Stadion KG soll kostengünstig im Wege der Geschäftsbesorgung durch die Objektgesellschaft Veranstaltungen und Märkte mbH & Co. KG geführt werden. Auch für die Bau-durchführung ist ausreichend Kompetenz mit dem Geschäftsführer, Herrn Martin Rau, vorhanden, der dies bereits erfolgreich bei der Objektgesellschaft Schleyer-Halle & Neue Arena mbH & Co. KG unter Beweis gestellt hat.

3a) Einbringung des BgA Gottlieb-Daimler-Stadions in die Stadion KG

Die Einbringung des Betriebs gewerblicher Art (BgA) „Gottlieb-Daimler-Stadion“ in die Stadion KG ist sowohl aus gesellschaftsrechtlichen, bilanz- und bautechnischen als auch aus betrieblichen Gründen zum 1. Januar 2009 sinnvoll. Die Landeshauptstadt bringt die baulichen Anlagen des Gottlieb-Daimler-Stadions (einschl. Parkhaus P 1 an der Mercedesstraße) als Sacheinlage zu Buchwerten durch Bestellung eines Erbbaurechts in die Stadion KG ein. Der Buchwert des Anlagevermögens beträgt rund 82 Mio. . Hierin sind die Zuschüsse des Landes Baden-Württemberg und Dritten (Daimler, EnBW) mit einem Restbuchwert von 23,7 Mio. enthalten. Die nicht überbauten Parkierungsflächen P 3, P 8 und P 9 werden an die Stadion KG vermietet. Sämtliche Grundstücke verbleiben eigentumsrechtlich bei der Landeshauptstadt.

Mit der Einbringung des BgA „Gottlieb-Daimler-Stadion“ in die Stadion KG gehen auch die dem BgA zugeordneten Verbindlichkeiten auf die Stadion KG über, die den am 1. Januar 2009 noch nicht vom VfB refinanzierten Kosten der bisherigen Bauabschnitte 2 und 3 entsprechen (rund 33 Mio.). Die Stadion KG hat deshalb an die Landeshauptstadt eine Zahlung in Höhe dieser Verpflichtungen zu leisten. Dabei kann die Stadion KG für einen Teilbetrag von rund 26 Mio. ein zinsgünstiges Darlehen der ZVK (Zusatzversorgungskasse der Kommunen in Baden-Württemberg) direkt von der Landeshauptstadt übernehmen. In dieser Höhe reduzieren sich die Schulden der Landeshauptstadt. Gegenüber der ZVK haftet jedoch weiterhin die LHS nachrangig zur Stadion KG für diese Kreditverpflichtung. Die Zahlung des Differenzbetrages in Höhe von 7 Mio. erfolgt aus der stillen Einlage des VfB Stuttgart (siehe nachstehende Ziffer 3b).

3b) Beteiligung des VfB Stuttgart

Aus grundsätzlichen Überlegungen scheidet eine direkte Beteiligung des VfB Stuttgart an der Stadion KG aus. Um dem finanziellen Engagement des VfB Stuttgart am Bau und Betrieb des multifunktionalen Fußballstadions gerecht zu werden, soll sich der VfB als atypisch stiller Gesellschafter mit einer Einlage von 27 Mio. beteiligen. Die Einlage ist in Höhe von 1 Mio. unmittelbar nach Abschluss des Vertrags über die atypische stille Beteiligung (Anlage 6), die restlichen 26 Mio. zum 1.1.2009 zu leisten.

Nach der von der Beteiligungsverwaltung entwickelten Eröffnungsbilanz ist das Verhältnis der Kapitaleinlagen zwischen LHS und VfB Stuttgart ausgeglichen. Um jedoch eine eindeutige Federführung der LHS in der Objektgesellschaft zu gewährleisten, wird das Beteiligungsverhältnis vertraglich auf 60 % Landeshauptstadt und 40 % VfB festgesetzt.

Um das wirtschaftliche Risiko für die Landeshauptstadt weiter zu reduzieren, ist im Vertrag über die atypisch stille Beteiligung des VfB Stuttgart vorgesehen, dass bei eventuellen Verlusten zunächst das vom VfB Stuttgart eingelegte Kapital (27 Mio.) zur Verlustdeckung herangezogen werden. Die Gewinnverteilung erfolgt zunächst zu Gunsten des VfB Stuttgart bis zum Ausgleich des Verlustkontos, danach entsprechend dem Beteiligungsverhältnis. Der VfB Stuttgart kann seine Beteiligung nur mit Zustimmung der Landeshauptstadt übertragen. Bei einem vorzeitigen Ausscheiden erhält der atypisch stille Gesellschafter keine Abfindung.

Bestimmte Entscheidungen kann der Aufsichtsrat nur mit $\frac{3}{4}$ -Mehrheit fassen. Damit soll den berechtigten Interessen des VfB Stuttgart Rechnung getragen werden. Es handelt sich um Beschlüsse zu den Grundsätzen der Gesellschaftsziele, über die Gründung von Tochtergesellschaften der Stadion KG und den Wirtschaftsplan. Wesentliche Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Stadion KG (Gesellschaftszweck, Organe der Gesellschaft, Organisation und Kompetenzen des Aufsichtsrats) können nur einvernehmlich vorgenommen werden.

3c) Organe der Gesellschaft

Wie bei städtischen Beteiligungsunternehmen üblich, soll die Stadion KG einen Aufsichtsrat bestehend aus 10 Mitgliedern und 2 nicht stimmberechtigten Gästen erhalten. Entsprechend dem festgesetzten Beteiligungsverhältnis soll der VfB Stuttgart vier Mitglieder stellen, auf die LHS sollen sechs Aufsichtsratsmitglieder entfallen. Es wird vorgeschlagen, die sechs städtischen Sitze wie folgt zu besetzen: 2 CDU, 1 SPD, 1 Bündnis 90/Die Grünen, 2 Verwaltung. Die beiden nicht stimmberechtigten Gäste sollen von den Freien Wählern und der FDP benannt werden. Die namentliche Besetzung erfolgt durch eine gesonderte Beschlussfassung im Gemeinderat. Ebenso die Festsetzung der Aufsichtsratsvergütung, die sich im üblichen Rahmen der städtischen Beteiligungsunternehmen bewegen soll.

Die Geschäftsführung soll aus zwei Personen bestehen. Von Seiten der Landeshauptstadt wird Herr Martin Rau, derzeit unter anderem Geschäftsführer der Objektgesellschaften Veranstaltungen und Märkte Stuttgart mbH & Co. KG (VMS) und der Objektgesellschaft Schleyer-Halle & Neue Arena mbH & Co. KG (OSA) vorgeschlagen. Die Geschäftsführer sollen keine gesonderte Vergütung erhalten.

3d) Erbbaurechtsvertrag mit unbedingter Heimfallregelung

Der Erbbaurechtsvertrag ist Teil des Ausgliederungsvertrages, mit dem der BgA Gottlieb-Daimler-Stadion in die neue Gesellschaft eingebracht wird. Auf Grund dieser Ausgliederung in eine Personengesellschaft fällt durch die Erbbaurechtsbestellung auch keine Grunderwerbsteuer an.

Das Erbbaurecht beginnt am 1.1.2009 und endet am 30. Juni 2041 (30 Jahre nach Fertigstellung des umgebauten Stadions). Auf der Grundlage des Verkehrswerts für das

Grundstück beträgt der Erbbauzins 4,5 % aus 200 €/m², somit insgesamt rd. 0,8 Mio. jährlich. Eine Anpassung des Erbbauzinses erfolgt alle drei Jahre entsprechend der in den vergangenen drei Jahren eingetretenen Preissteigerung, höchstens jedoch um 6 %. In den ersten drei Jahren (2009 bis 2011) wird aufgrund der Bauzeit auf die Erhebung des Erbbauzinses verzichtet.

Im Erbbaurechtsvertrag wird darüber hinaus vereinbart, dass die Landeshauptstadt im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Stadion KG den unbedingten Heimfall ausübt und damit in die bestehenden Darlehensverträge eintritt. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Stadion KG ihren Fremdfinanzierungsbedarf zu kommunalkreditähnlichen Konditionen decken kann. Hierdurch erhöht sich das wirtschaftliche Risiko der Landeshauptstadt Stuttgart auf maximal 66 Mio. € im 1. Jahr nach Fertigstellung des Stadionumbaus (Mitte 2011) gegenüber dem bestehenden wirtschaftlichen Risiko aus den noch offenen Refinanzierungsverpflichtungen des VfB Stuttgart, das zu diesem Zeitpunkt in der Status Quo-Betrachtung noch 30,6 Mio. € beträgt. Sollte der Heimfall ausgeübt werden müssen, stehen der Landeshauptstadt jedoch auch alle zukünftigen Erträge aus dem Stadion zu.

Im übrigen orientiert sich der Erbbaurechtsvertrag an den üblichen städtischen Standardregelungen.

VI. Betriebsführung des Stadions und Namensrecht

1. Betriebsführung

Die Stadion KG wird das Stadion zur Betriebsführung an eine vom VfB Stuttgart zu gründende und in seinem Alleineigentum stehende Betreibergesellschaft verpachten. Die wesentlichen Konditionen dieses Pachtvertrages sind:

- Die gesamte Betriebsführung einschließlich der Bauunterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung obliegt dem VfB Stuttgart. Ausgenommen sind Dach und Fach sowie die Erneuerung der fest mit dem Gebäude verbundenen Technik.
- Die Pacht setzt sich aus einer jährlichen Festpacht sowie einer variablen und einer erfolgsabhängigen Komponente zusammen:
 - Die Festpacht beträgt 5,2 Mio. € p.a.. Sie verändert sich alle 5 Jahre um 50 % der in den vergangenen fünf Jahren eingetretenen Preissteigerung, höchstens aber um 5 %.
 - Aus den Netto-Ticketeinnahmen (ohne Mehrwertsteuer und Kombiticket- bzw. anderweitige Zuschläge) aller VfB-Spiele erhält die Stadion KG eine Pacht von 7,5 % (durchschnittlich rd. 1,1 Mio. €). Bei Champions League-Spielen erhöht sich die Pacht auf 10 % der Netto-Ticketeinnahmen (bei 3 Spielen ist mit rd. 0,6 Mio. € zu rechnen). Bei Länderspielen ist eine Beteiligung von 15 % an den der VfB-Betreibergesellschaft zufließenden Einnahmenanteil (rd. 70.000 €) vorgesehen.

Ohne die Zusatzerlöse aus Champions-League- und Länderspielen beträgt die Pacht im ersten Jahr nach Fertigstellung rund 6,3 Mio. €. Sie erhöht sich bei steigenden Zuschauerzahlen (Planzahl 43.800) und steigenden Netto-Ticketeinnahmen.

- Pachtgegenstand sind auch die Flächen in der Mantelbebauung der Cannstatter

Geraden, so dass das Vermietungsrisiko bei der Betreibergesellschaft des VfB Stuttgart liegt. Hierfür wird ein zusätzlicher Pachtzins bezahlt.

- Der Pachtvertrag beginnt mit der Spielzeit 2011/2012 (Fertigstellung des multifunktionalen Fußballstadions) und endet nach 30 Jahren mit Ablauf der Saison 2040/2041.
- Vom 1.1.2009 bis zum Beginn der Laufzeit des Pachtvertrages mit der VfB-Betreibergesellschaft (voraussichtlich 1.7.2011) gelten die bestehenden Verträge zwischen dem VfB Stuttgart und der Landeshauptstadt Stadion hinsichtlich der Nutzung des Gottlieb-Daimler-Stadions und der Refinanzierung früherer Baumaßnahmen weiter. Im Rahmen des Ausgliederungsvertrages, mit dem der BgA Gottlieb-Daimler-Stadions in die Stadion KG eingebracht wird, gehen die bestehenden Verträge auf die Stadion KG über. Auf die Ausführungen zur Betriebsführung im Übergangszeitraum bis zur Fertigstellung (Ziffer X.) und die Auswirkungen auf das städtische Personal (Ziffer XI.1.) wird verwiesen.

2. Namensrecht für das Stadion

Im Jahr 1992 wurde zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der heutigen Daimler AG eine Vereinbarung geschlossen, die auch das Namensrecht für das Stadion umfasst (in Anlage 7 beigefügt). Gegen Zahlung von einmalig rd. 3,835 Mio. hat sich die Landeshauptstadt Stuttgart gegenüber der Daimler AG verpflichtet, das Stadion in Gottlieb-Daimler-Stadion umzubenennen und diesen Namen zeitlich unbefristet beizubehalten. Der Vertrag ist unstrittig gültig und kann nur im gegenseitigen Einvernehmen geändert werden.

Zur Beurteilung dieses Vertrages ist es wesentlich, dass Anfang der 90er Jahre es nicht üblich war, das Namenrecht eines Stadions oder einer Veranstaltungshalle zu veräußern. Der von der Landeshauptstadt Stuttgart abgeschlossene Vertrag war einer der ersten und zum damaligen Zeitpunkt höchstdotierten Verträge.

In den vergangenen 15 Jahren hat sich jedoch die Situation bezüglich der Namensrechte von Fußballstadien wesentlich verändert wie die nachstehende Übersicht aufzeigt:

Verein	Stadion	Betrag
Bayern München	Allianz-Arena	jährlich 6 Mio.
Schalke 04	Veltins-Arena	jährlich 4 – 6 Mio.
Hamburger SV	HSH Nordbank-Arena	jährlich 4 – 5 Mio.
Borussia Dortmund	Signal-Iduna-Park	jährlich 4 Mio.
Hannover 96	AWD-Arena	jährlich 2 Mio.
VfL Wolfsburg	Volkswagen-Arena	jährlich 2 Mio.
Hansa Rostock	DKB-Arena	jährlich 1,5 Mio.
VfL Bochum	Rewirpower-Stadion	jährlich 1 – 1,5 Mio.
Bayer Leverkusen	BayArena	im Besitz der Bayer AG

Der Wegfall von jährlichen Erträgen aus dem Namensrecht des Stadions hat – wie diese Aufstellung zeigt – erhebliche Auswirkungen auf das wirtschaftliche Potential des jeweiligen Bundesligavereins und seine damit verbundene finanzielle Leistungsfähigkeit zur Finanzierung von Investitionen durch entsprechende Pachtzahlungen.

Beim aktuell anstehenden Umbau des Wildparkstadions in Karlsruhe in ein multifunktionales Fußballstadion werden beispielsweise die Erlöse aus dem Namensrecht am Stadion an den Karlsruher SC abgetreten, obwohl ein städtisches Beteiligungsunternehmen

sowohl die Investition (58 Mio. , davon 30 Mio. als städtischer Zuschuss, 11 Mio. als Landeszuschuss, Rest Stadtdarlehen) als auch die Betriebsführung vornimmt. Ausweislich der Beschlussvorlage für den Karlsruher Gemeinderat ist die Pachtzahlung des KSC für die städtische Betreibergesellschaft nicht in vollem Umfang auskömmlich.

Mit Abschluss des Pachtvertrages für das Stadion erhält der VfB Stuttgart auch alle Vermarktungsrechte am und im Stadion. Im Pachtvertrag muss jedoch geregelt werden, dass bestehende Verträge zwingend zu beachten sind und die Landeshauptstadt sowie die Stadion KG aus allen Ansprüchen hieraus freizustellen ist. Diese Regelung betrifft sowohl den vorstehenden dargestellten Vertrag mit der Daimler AG aus dem Jahr 1992 bezüglich des Namensrechts für das Stadion als auch einen Vertrag mit der EnBW von 2005, mit dem das Namensrecht an der Gegentribüne bis zum Jahr 2016 von der EnBW erworben wurde.

Es ist unter den gegebenen Voraussetzungen daher sehr erfreulich, dass sich der VfB Stuttgart und die Daimler AG darüber verständigt haben, im Rahmen einer längerfristigen Zusammenarbeit auch eine Umbenennung des Stadions in „Mercedes-Benz Arena“ vorzunehmen, sofern die Landeshauptstadt Stuttgart bereit ist, die entsprechenden Ansprüche bezüglich des Namensrechts für das Stadion mit Zustimmung der Daimler AG und befristet für die Laufzeit der atypischen stillen Einlage des VfB Stuttgart (bis Mitte 2041) an den VfB Stuttgart abzutreten. Die Daimler AG ist bereit, dem VfB Stuttgart für das Namensrecht „Mercedes-Benz-Arena“ ein Betrag in Höhe von 20 Mio. als Einmalzahlung zukommen zu lassen. Hierdurch wird wiederum der VfB Stuttgart in die Lage versetzt, seine Einlage als atypisch stiller Gesellschafter in Höhe von 27 Mio. zu leisten, ohne dass er selbst hierfür Finanzierungskosten zu tragen hat, die wiederum seine eigene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit belasten.

Die Abtretung soll zum 1.7.2008 erfolgen.

Wirtschaftlich gesehen kommt damit der Erlös aus dem Namensrecht „Mercedes-Benz-Arena“ in vollem Umfang dem Umbau in ein multifunktionales Fußballstadion zu gute. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Landeshauptstadt auf direktem Wege das Namensrecht in finanzieller Hinsicht erneut aktivieren könnte. Aus diesen Gründen empfehle ich dem Gemeinderat, der Abtretung zuzustimmen, da ansonsten ein tragendes Finanzierungselement für den Stadionumbau entfallen würde.

VII. Finanzierung und Ergebnisvorschau der Stadion KG

1. Finanzierung der Stadion KG

Die Finanzierung der Stadion KG soll wie folgt erfolgen:

Gesamtbaukosten	73,15 Mio.
abzüglich Investitionszuschuss der LHS für Sportveranstaltungshalle	- 13,15 Mio.
reine Baukosten Stadion	60,00 Mio.
zuzüglich Ablösung offene Refinanzierung 2. + 3. BA bei LHS	33,00 Mio.
Finanzierungsbedarf Stadion KG	93,00 Mio.
Abzüglich atypisch stille Einlage des VfB Stuttgart	- 27,00 Mio.
Fremdfinanzierungsbedarf	66,00 Mio.

Der Investitionszuschuss der Landeshauptstadt für die Sportveranstaltungshalle in Höhe von insgesamt 13,15 Mio. kann wie folgt im Stadthaushalt finanziert werden:

- In Höhe von 3 Mio. aus der Auflösung einer Rücklage, die im Jahr 2007 vorgesehen aber zum Ausgleich der Jahresrechnung 2007 nicht benötigt wird.
- In Höhe von 7 Mio. aus der vorzeitigen Ablösung der offenen Refinanzierungsverpflichtung durch die Stadion KG zum 1.1.2009.
- In Höhe von 3,15 Mio. aus überplanmäßigen Mehreinnahmen aus Grundstückserlösen im Zusammenhang mit dem Grundstücksgeschäft mit der Daimler AG im Neckar-Park. Auf die GRDRs 217/2008 wird verwiesen.

Eventuelle Erlöse aus der Veräußerung des Namensrechts an der Sportveranstaltungshalle werden zur Reduzierung bzw. Rückzahlung des Investitionszuschusses eingesetzt.

2. Ergebnisvorschau der Stadion KG

In Anlage 8 ist das in Zusammenarbeit mit Ernst & Young entwickelte Wirtschaftlichkeitsmodell für den Stadionumbau auf der Grundlage der dargestellten wirtschaftlichen Eckdaten beigefügt. Die Vorschau umfasst die Finanzierungsrechnung, die G + V-Rechnung und die Liquiditätsplanung für den Zeitraum von 30 Jahren.

Nach Abschluss des Stadionumbaus hat die Stadion KG in der G + V die Aufwendungen zu tragen insbesondere für

- Dach und Fach und für die Erneuerung der mit dem Gebäude fest verbundenen Technik. Es wird angenommen, dass hierfür zunächst alle 5 Jahre 4,5 Mio. (durchschnittlich jährlich 0,9 Mio.) anfallen.
- den Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung von maximal 66 Mio. ,
- den Erbbauzins (0,8 Mio.), den laufenden Geschäftsausgaben (0,15 Mio.) sowie der Gewerbesteuer (variabel) und
- die Abschreibungen aus den übernommenen Bauwerken und der Neuinvestition (4,2 Mio. im 1. Jahr nach Fertigstellung).

Im gesamten Betrachtungszeitraum sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 36,5 Mio. berücksichtigt. Im 30-Jahreszeitraum schließt die Stadion KG mit einem Gewinnvortrag von knapp 32 Mio. , auch wenn in einzelnen Jahren – insbesondere zu Beginn und in Jahren mit hohen Instandhaltungsaufwendungen – ein Verlust entsteht. Trotz der in den ersten Jahren ausgewiesenen Verluste kann die Stadion KG jedoch einen wesentlichen Teil der Abschreibungen erwirtschaften und so ausreichend Liquidität generieren, um die Tilgungen vollständig zu finanzieren, die für die Erhaltungsinvestitionen notwendige Liquidität zu kumulieren und vom ersten Jahr an einen Liquiditätspuffer für den Fall anzusammeln, dass die Betreibergesellschaft des VfB Stuttgart in einzelnen Jahren nicht in der Lage sein sollte, die Pachtzahlung in vollem Umfang zu leisten.

Die Zinsbelastung für die gesamte Fremdfinanzierung (66 Mio.) beträgt im 1. Jahr nach Fertigstellung 2,70 Mio. . Aufgrund der Tilgung reduziert sich dieser Betrag jährlich. Unter Berücksichtigung von Erbbauzins (0,8 Mio.) und Verwaltungskosten (0,15 Mio.)

sind unter Liquiditätsgesichtspunkten zumindest 3,65 Mio. an Pachterträgen notwendig, um die echten Zahlungsverpflichtungen seitens der Stadion KG erfüllen zu können. Bezogen auf die Gesamtpacht von 6,3 Mio. sind dies also rund 58 %. Somit wird die Stadion KG auch dann in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, wenn die Betreibergesellschaft des VfB Stuttgart ihre Pachtzahlungen reduzieren müsste. Die Liquiditätsplanung schließt im 30-Jahreszeitraum mit einem Überschuss an liquiden Mitteln von rund 61,2 Mio. ab.

Aus diesen Gründen kann von einem stabilen Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsmodell ausgegangen werden, das auch „Stresssituationen“ durchsteht. Insoweit ist die Annahme plausibel, dass die Stadion KG durchgängig in der Lage sein wird, sowohl die laufende Verpflichtungen als auch zukünftige Investitionen aus eigener Finanzkraft zu erfüllen und insoweit dauerhaft nicht auf Unterstützung aus dem Stadthaushalt angewiesen sein wird.

VIII. Erlöspotentiale der Betreibergesellschaft und wirtschaftliche Situation des VfB Stuttgart

1. Zusätzliche Erlöspotentiale durch den Umbau

Für die Stabilität des Wirtschaftlichkeitsmodells ist die finanzielle Situation der Betreibergesellschaft des VfB Stuttgart entscheidend, die sowohl die Pacht in Höhe von 6,3 Mio. als auch die Betriebskosten in Höhe von derzeit rund 3,4 Mio. erwirtschaften muss. Dies kann nur gelingen, wenn zusätzliche Erlöspotentiale durch den Umbau in ein multifunktionales Fußballstadion erschlossen werden. Der VfB Stuttgart hat hierzu gemeinsam mit Ernst & Young intensive Untersuchungen angestellt und in einer realistischen Variante ein zusätzliches Erlöspotential von rund 7,9 Mio. p.a. identifiziert. Im wesentlichen handelt es sich um zusätzliche Erlöse aus

- Ticketeinnahmen durch Erhöhung der durchschnittlichen Nettoticketpreise und der Zuschauerzahlen (4,2 Mio. €),
- der Vermarktung der Namensrechte der neuen Tribünenteile (0,75 Mio. €)
- der Vermarktung der zusätzlichen 24 Logen und 800 Buisnesseats bei einer Auslastung von 80 % (1,59 Mio. €),
- der Vermietung der Flächen in der Mantelbebauung der Cannstatter Gerade (rd. 9.500 m² zu 8 €/m² und einem Vermietungsstand von 80 %: 0,89 Mio. €),
- Cateringerlösen (0,228 Mio. €),
- Zusatzeinnahmen durch Fremdveranstaltungen (0,250 Mio. €).

Exemplarisch werden nachstehend die Kalkulationsgrundlagen der zusätzlichen Ticketeinnahmen durch die Erhöhung der durchschnittlichen Nettoticketpreise und Zuschauerzahlen erläutert:

	Zuschauer/Spiel	Nettoticketpreis
Saison 2006/2007 – Ist	40.600	14,62
Saison 2007/2008 – Ist	42.900	15,17
Saison 2008/2009 - Plan	38.000	16,24
Saison 2011/2012 - Plan nach Umbau	43.800 (80 % Auslastung)	19,23

Im Vergleich hierzu haben sich die Zuschauerzahlen in anderen Stadien nach dem Umbau in eine Fußballarena wie folgt entwickelt:

	Vor Umbau	Nach Umbau
Hamburg	31.300	55.300
Gelsenkirchen	43.900	61.300
Köln	28.500	42.600
Mönchengladbach	28.000	45.300

Dies zeigt, dass der angenommene Steigerung des Zuschauerschnitts eher vorsichtig angenommen wurde. Gleiches gilt für die Nettoticketpreise, bei denen nicht nur eine allgemeine Preiserhöhung unterstellt wurde, sondern vor allem die Verbesserung der Qualität der Plätze in den heutigen Kurven und der Wegfall zahlreicher sichtbehinderter Plätze.

2. Wirtschaftliche Situation des VfB Stuttgart

Der VfB Stuttgart hat sich in den vergangenen Jahren erfolgreich wirtschaftlich konsolidiert und seine negative Eigenkapitalsituation in ein positives Eigenkapital umgewandelt. Die Bilanz zum 31.12.2006 weist eine Bilanzsumme von 34,55 Mio. und ein Eigenkapital von 2,995 Mio. aus. Im Geschäftsjahr 2007 konnten die Zahlen weiter verbessert werden. Im Jahr 2007 hat der VfB Stuttgart Steuerzahlungen in Höhe von 24,1 Mio. an Lohnsteuer und 16 Mio. an Umsatzsteuer geleistet. Im Gegensatz zu anderen Bundesligisten verfügt der VfB Stuttgart über seine Vermarktungs- und sonstigen Rechte in vollem Umfang selbst.

IX. Landeszuschüsse

Für das Gottlieb-Daimler-Stadion wurden für den 1. und 3. Bauabschnitt Bundes- und Landeszuschüsse gewährt. Im einzelnen sind dies:

- Im Jahr 1991 ein Bundeszuschuss in Höhe von rd. 610.000 zur Erneuerung des Kunststoffbelags der leichtathletischen Anlagen mit einer Bindungsfrist von 25 Jahren.
- Im Jahr 1992 ein Landeszuschuss in Höhe von rd. 475.000 zur Erneuerung des Kunststoffbelags der leichtathletischen Anlagen mit einer Bindungsfrist von 25 Jahren.
- Im Jahr 1993 ein Landeszuschuss in Höhe von rd. 12,78 Mio. zur Modernisierung des Stadions - insbesondere zur Überdachung mit Membraneindeckung (ohne Bindungsfrist).
- Im Jahr 2003 ein Landeszuschuss in Höhe von 15,3 Mio. zum Ausbau des Gottlieb-Daimler-Stadions für die Fußball-WM 2006 – insbesondere Neubau der Gegentribüne mit 2. Rang mit einer Bindungsfrist von 25 Jahren.

In einem Gespräch von Landeshauptstadt und VfB Stuttgart am 18.03.2008 mit dem Ministerpräsidenten, Finanzminister und Kultusminister des Landes Baden-Württemberg wurde nach Vorstellung des Konzepts seitens der Landesregierung die nachstehende Vorgehensweise in Aussicht gestellt:

- Eine Rückforderung der Landeszuschüsse von 1993 und 2003 wird ausgeschlossen, da weder ein Eigentümerwechsel (nur Rechtsformwechsel) stattfindet noch die Zweckbindung der geförderten Bauteile in Frage steht.
- Der Bundes- und Landeszuschuss aus den Jahren 1991/1992 zur Erneuerung des Kunststoffbelags der leichtathletischen Anlagen soll für erledigt erklärt werden, da der Vermögenswert mit der Erneuerung der Leichtathletikanlage nach der Fußball-WM wirtschaftlich bereits untergegangen ist. Im übrigen führt die Landeshauptstadt die Sanierung und den Ausbau der Leichtathletikanlagen im Stadion Festwiese auf eigene Kosten durch und gewährleistet dort eine unentgeltliche Nutzung durch die Bundes- und Landeskadersportler. Sollte eine Erledigung wider erwarten nicht möglich sein, besteht ein Rückzahlungsrisiko für die Landeshauptstadt für beide Zuschüsse in Höhe von zeitanteilig rund 180 T .
- Für den Bau der Sportveranstaltungshalle mit 2.000 Plätzen gibt es keinen Landeszuschuss – außer das Land legt in Zukunft ein neues Landesprogramm zur Förderung von überregionalen Sportstätten auf und die dann geltenden Fördervoraussetzungen werden erfüllt.
- Für die Sanierung der Molly-Schauffele-Halle stellt das Land eine Zuschuss in Aussicht und wird dies gegenüber dem Bund ebenfalls befürworten. Über den Zeitpunkt können gegenwärtig keine Aussagen gemacht werden.

X. Übergangsregelung für den Stadionsbetrieb

Im Verlauf des Jahres 2008 ergeben sich für die Betriebsführung des Stadions keine Veränderungen.

Mit Fertigstellung des Stadionumbaus (ab Mitte 2011) soll die Stadion KG die Betriebsführung an die Betreibergesellschaft des VfB Stuttgart verpachten.

Während der Bauphase (2009 bis Mitte 2011) empfiehlt es sich daher, Bau- und Betriebsführung in einer Hand bei der Stadion KG zu belassen. Da die Stadion KG nicht über eigenes Personal verfügt und hierüber auch nicht verfügen soll, ist beabsichtigt, für diesen Zeitraum mit dem Sportamt einen entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag für die Betriebsführung des Stadions nach den Vorgaben der Stadion KG abzuschließen.

XI. Auswirkungen auf städtisches Personal und den Stadthaushalt

1. Auswirkungen auf das städtische Personal

Im UA 5610 sind dem BgA Gottlieb-Daimler-Stadion insgesamt 10,9 Stellenanteile direkt zugeordnet, die sich wie folgt aufgliedern:

- Der Verwaltung des Stadions sind 4,1 Stellenanteile zugeordnet (1,5 Stellenanteile Beschäftigte, 2,6 Stellenanteile Beamte).
- Im Technischen Service sind dem Stadion insgesamt 6,8 Stellenanteile zugeordnet (0,8 Stellenanteile Meister/Techniker, 6,0 Stellen Beschäftigte).

Nach Bedarf werden aus dem zentralen Handwerkerpool des Sportamts (zusätzlich 12,0 Stellen), der ebenso für das GAZI-Stadion, die Bezirkssportanlagen und das Eissportzentrum Waldau zuständig ist, weitere Stellenkapazitäten eingesetzt.

Formal handelt es sich bei der Einbringung des BgA Gottlieb-Daimler-Stadion in die Stadion KG um einen Betriebsübergang nach § 613a BGB mit der Folge, dass das Personal zur Stadion KG wechselt, soweit die/der Betroffene dem Übergang nicht widerspricht. Die Verpachtung des Stadions an die Betreibergesellschaft des VfB Stuttgart stellt einen weiteren Betriebsübergang dar. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die dem Betriebsübergang widersprechen, könnten auf der Grundlage des TVöD dem jeweiligen Betreiber zugewiesen werden.

In der Praxis ist es so, dass in der Regel die städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dem Betriebsübergang widersprechen – so zuletzt geschehen bei der Gründung der Stiftung Kunstmuseum gGmbH und bei der Verpachtung des Gesundheitszentrums im Mineralbad Cannstatt. Im übrigen handelt es sich bei allen Stellen in der Verwaltung des Stadions und den Meister-/Technikerstellen im Technischen Service um Stellenanteile (insgesamt 4,9 Stellenanteile bezogen auf 21 Personen), für die § 613a BGB ohnehin nicht in Frage kommt. Es verbleiben in diesem Zusammenhang somit 6,0 Stellen für Beschäftigte im Technischen Service.

Ein Übergang des städtischen Personals auf die Stadion KG ist jedoch auch nicht erwünscht. Wie in Ziffer X. ausgeführt, ist beabsichtigt, die Betriebsführung des Stadions während der Bauphase (2009 bis Mitte 2011) im Wege eines Geschäftsbesorgungsvertrags zwischen Stadion KG und Sportamt durchzuführen. Hierfür wird das vorhandene städtische Personal benötigt. Für die Zeit ab Mitte 2011 besteht seitens der Betreibergesellschaft des VfB Stuttgart die Absicht, einzelnen Personen ein Übernahmeangebot zu machen. Für den Betrieb der Sportveranstaltungshalle (siehe Ziffer II.5.) besteht ein zusätzlicher Personalbedarf beim Sportamt von vorläufig 1,3 Stellen.

Es ist deshalb beabsichtigt, zu gegebener Zeit eine Organisations- und Personalbedarfsuntersuchung durch das Haupt- und Personalamt durchzuführen, um den dauerhaften Personalbedarf beim Sportamt unter Berücksichtigung der veränderten Aufgabenstellung zu klären. Aus Sicht der Verwaltung wird es jedoch kein Problem darstellen, die Anpassung des Personalbedarfs ohne Remanenzkosten aufgrund Fluktuation, Übernahme durch die VfB-Betreibergesellschaft, Wechsel in andere Organisationseinheiten der Verwaltung bzw. des Technischen Service beim Schulverwaltungsamt oder Amt für Liegenschaften und Wohnen vorzunehmen. Mit den betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden einvernehmliche individuelle Lösungen angestrebt. Es ist selbstverständlich, dass es - wie bei der Landeshauptstadt grundsätzlich üblich - keine betriebsbedingten Kündigungen geben wird.

2. Auswirkungen auf den Stadthaushalt

Aus dem Betrieb des Gottlieb-Daimler-Stadions (einschließlich der Restfinanzierungen des 1. – 3. Bauabschnitts) entsteht der Landeshauptstadt ein jährliches Defizit von 2,6 Mio. (Grundlage: Unterabschnitt 5610 im Haushaltsplan 2008 mit Abschreibungen, aber ohne kalkulatorische Verzinsung des Anlagekapitals):

- Einnahmen UA 5610	4,9 Mio.
- Einnahmen aus Refinanzierung (2. + 3. BA)	2,7 Mio.
<i>Summe Einnahmen</i>	<i>7,6 Mio.</i>
- Ausgaben UA 5610 (ohne Kapitalverzinsung)	8,6 Mio.
- Zinsaufwand Refinanzierung (2. + 3. BA)	1,6 Mio.
<i>Summe Ausgaben</i>	<i>10,2 Mio.</i>

Ab 2009 würde das jährliche Defizit dauerhaft entfallen und insoweit zur Verbesserung der Haushaltsstruktur und des finanziellen Handlungsspielraums der Landeshauptstadt beitragen. Weiterhin würde die Landeshauptstadt ab 2012 einen Erbbauzins von 0,8 Mio. jährlich erhalten, so dass sich die jährliche Verbesserung des Stadthaushalts somit auf rund 3,4 Mio. erhöht.

Wie in Ziffer VII.2. ausgeführt, kann plausibel davon ausgegangen werden, dass die Stadion KG dauerhaft notwendige Investitionen aus eigener Finanzkraft leisten kann, so dass Belastungen zukünftiger Stadthaushalte vermieden werden.

In der G+V-Rechnung der Stadion KG wird im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2041 von Gewerbesteuerzahlungen in Höhe von insgesamt rund 8 Mio. ausgegangen, die der Landeshauptstadt zufließen und nach Berücksichtigung des kommunalen Finanzausgleichs zu rund 40 % auch bei dieser verbleiben.

Durch die Übernahme der Verbindlichkeiten seitens der Stadion KG aus den vom VfB Stuttgart noch nicht refinanzierten Kosten der Bauabschnitte 2 und 3 (insgesamt 33 Mio. - siehe Ziffer V.3b) reduziert sich der Schuldenstand der Landeshauptstadt um 26 Mio. und erfolgt eine vorzeitige Rückzahlung von 7 Mio. , die im Stadthaushalt 2009 außerplanmäßig vereinnahmt und zur Finanzierung der Sportveranstaltungshalle eingesetzt werden kann (siehe Ziffer VII.1.)

XII. Zusammenfassung

Unter Abwägung aller Aspekte empfehle ich, den Umbau des Gottlieb-Daimler-Stadions in ein multifunktionales Fußballstadion mit Sportveranstaltungshalle auf der Grundlage des vorgelegten Konzepts einer städtischen Objektgesellschaft mit Beteiligung des VfB Stuttgart und Verpachtung der Stadionbetriebsführung an eine Betreibergesellschaft des VfB Stuttgart durchzuführen. Hierfür sprechen im zusammengefasst folgende Gründe:

- Der VfB Stuttgart wird hinsichtlich der Infrastruktur dauerhaft wettbewerbsfähig, was zu einer Stärkung seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit führt, an der die Landeshauptstadt ein originäres Interesse hat.

- Durch den Einbau einer Sportveranstaltungshalle profitiert eine Vielzahl von Sportarten in Stuttgart von der Verbesserung der Sportinfrastruktur. Durch die Sanierung und des Ausbau des Stadions Festwiese verbessert sich auch die Trainingssituation für die Leichtathletik in Stuttgart deutlich.
- Das vorgelegte Konzept ist EU-vergabe- und beihilferechtlich unproblematisch.
- Die Rückforderung von Landeszuschüssen ist nahezu vollständig ausgeschlossen.
- Die Bereitschaft der Daimler AG, sich mittelbar an der Finanzierung des Stadionumbaus in erheblichem Umfang zu beteiligen, ist jetzt gegeben. Ob dies zu einem späteren Zeitpunkt erneut der Fall sein wird, ist fraglich.
- Das Wirtschaftlichkeitsmodell der Stadion KG ist stabil und auch in Stresssituationen tragfähig.
- Durch die zusätzliche Erbbauzinseinnahmen entstehen über 30 Jahre ein Barwertvorteil für den Stadthaushalt in Höhe von 19,2 Mio. .
- Der Barwertvorteil für den Stadthaushalt innerhalb von 30 Jahren ist bei beiden Lösungsansätze nahezu identisch:

Bei der Erwerbslösung beträgt dieser aus dem Wegfall des Defizits und dem effektiven Kaufpreis insgesamt 61,7 Mio. .

Beim vorgeschlagenen Konzept der städtischen Objektgesellschaft aus dem Wegfall der Defizits und den Gewerbesteuerzahlungen von 60,1 Mio. .

Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt wird sich in seiner Sitzung am 16.04.2008 mit der Angelegenheit befassen.