

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 22.01.2015	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat Amt: Dezernat I	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☐ ☒	Dezernat II Dezernat III Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☐ ☒	Vorlage-Nr. 2015/0024 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Umbau Merck-Stadion am Böllenfalltor – Projektentwicklungsbericht und Businessplan

Vorlage vom: 21.01.2015

Beschlussvorschlag:

1. Der im Aufsichtsrat der Darmstädter Sportstätten GmbH & Co. KG beschlossene Projektentwicklungsbericht der IFS inklusive Businessplan wird zur Kenntnis genommen.
2. Der von Proprojekt ebenfalls in der Aufsichtsratssitzung vorgelegte Bericht zum Thema der Kosten und Erlöspotentiale des Stadionumbaus wird zur Kenntnis genommen.
3. Der von Schüllermann und Partner AG vorgelegte Prüfungsbericht des Businessplans wird zur Kenntnis genommen.
4. Die im Prüfungsbericht der Schüllermann und Partner AG aufgezeigte Deckungslücke von 2,25 Mio. Euro (Vorlaufkosten und Vorsteuer aus Baukosten) und ein um 1,0 Mio. Euro höherer Risikozuschlag auf die Baukosten werden bei einer tatsächlichen Realisierung aus dem städtischen Haushalt getragen. Zur Gegenfinanzierung dienen die von der Darmstädter Sportstätten GmbH & Co. KG zu entrichtenden Erbbauzinsen und die bislang im Haushalt regelmäßig veranschlagten Investitionskosten.

5. Der Magistrat wird beauftragt, die für die Darmstädter Sportstätten GmbH & Co. KG eventuell erforderlichen Garantien (Bürgschaftserklärung, Patronatserklärung) mit der Kommunalaufsicht abzustimmen und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anlagen:	Anlage 1 Projektentwicklungsbericht zum Umbau Merck-Stadion am Böllenfalltor Anlage 2 Kosten und Erlöspotentiale Umbau Merck-Stadion am Böllenfalltor Anlage 3 Projektstruktur Umbau Merck-Stadion am Böllenfalltor Anlage 4 Prüfungsbericht Schüllermann u. Partner
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

Folgekosten:	☐ Ja	☐ Nein
---------------------	-----------------------------	-------------------------------

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 21.01.2015

Mit Magistratsbeschluss-Nr. 275/2013 wurde IFS beauftragt, einen Projektentwicklungsbericht inklusive Businessplan und Finanzierungskonzept zu erstellen.

Mit Magistratsbeschluss-Nr. 2014/0246 wurde die Darmstädter Sportstätten GmbH & Co. KG beauftragt, den Businessplan und das Finanzierungskonzept zum Umbau des Stadions am Böllenfalltor weiter zu konkretisieren.

Im Hinblick auf eine Plausibilitätsprüfung wurde von Seiten der Darmstädter Sportstätten GmbH & Co. KG, unter der Federführung der stadtinternen Projektgruppe Stadionumbau, eine Betrachtung der Kosten und Erlöspotentiale des Stadionumbaus beauftragt.

Beide Expertisen, der Ausgangsplan und die eigene Expertise zusammen mit Proprojekt, unterscheiden sich in der Heranziehung von Grundlagendaten und sind somit nicht direkt vergleichbar, kommen jedoch zu ähnlichen Ergebnissen. Diese Feststellung unterstützt die Plausibilität der jeweiligen Expertise.

Der Projektentwicklungsbericht des IFS (Anlage 1) geht in seinen Annahmen von Darmstadt-spezifischen Faktoren aus, die in den entsprechenden Abstimmungsterminen zwischen Verein, Verwaltung und Darmstädter Sportstätten GmbH & Co. KG festgelegt wurden.

Proprojekt (Anlage 2) geht hier vor allem von Erfahrungswerten anderer Stadien aus und hat diese auf die Situation Darmstadt mit „konservativen“ Ansätzen übertragen.

Beide Expertisen kommen sowohl in den Projektkosten, als auch in den Erlöspotentialen auf vergleichbare Werte.

Das durch IFS vorgeschlagene Betreiberkonzept und die prognostizierte Wirtschaftlichkeit des Projektes für die Darmstädter Sportstätten GmbH & Co. KG sind nachvollziehbar. Das Umbauprojekt für das Merck-Stadion am Böllenfalltor mit einem entsprechenden Bauleitplanverfahren und vorgeschaltetem Wettbewerb ist realistisch und im vorgesehenen Finanzrahmen umsetzbar.

Die Darmstädter Sportstätten GmbH & Co. KG wird gemeinsam mit der stadtinternen Projektgruppe Stadionumbau (Anlage 3) umgehend die notwendigen Planungs- und Gutachteraufträge erteilen, um den Wettbewerb und das notwendige Bauleitplanverfahren zum Umbau des Merck-Stadions am Böllenfalltor zu realisieren. Grundlagen sind hier die Konzeptstudie des IFS sowie die Projektstruktur, die in den nun einzelnen Punkten entsprechend weiter zu entwickeln sind. Aus diesen Grundlagen ist nun ein entsprechender „Testentwurf“ zur endgültigen Klärung aller Randbedingungen zu erarbeiten. Eine angemessene Bürgerbeteiligung wird sichergestellt.

Darmstadt, 21.01.2015

Dezernat I

Dezernat II

Dezernat III

Dezernat IV

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Rafael Reißer
Bürgermeister

Cornelia Zuschke
Stadträtin

André Schellenberg
Stadtkämmerer