

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 20.10.2017	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I Amt: Dezernat I	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2017/0371 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 424010 Kostenstelle: 052-0101-1110 Kostenträger: 4240-11		
Investitionsnummer: Sachkonto: 0358010/7125000		

Betreff: Umbau des Merck-Stadion am Böllenfalltor - Umbaumaßnahmen und Finanzierung

Vorlage vom: 17.10.2017

Beschlussvorschlag:

1. Das beschriebene Umbauszenario wird zur Kenntnis genommen.
2. Der städtische Investitionszuschuss an die SV 98 Stadion GmbH (SG) in Höhe von 15,0 Mio. €, ein Sachkostenzuschuss von 2,5 Mio. Euro sowie der über den Haushalt der Stadt abzuwickelnde Landeszuschuss in Höhe von 3,5 Mio. Euro werden im Haushalt 2018 ff etatisiert.
3. Die für den städtischen Anteil am Annexbau notwendigen Investitionsmittel in Höhe von 1,5 Mio. Euro werden aus der bereits bestehenden Investitionsnummer „14052-9001 Sportstätten GmbH“ zur Verfügung gestellt.
3. Der Betriebskostenzuschuss an die SG in Höhe von 225 T€ wird im Haushalt 2018 etatisiert.
4. Eine städtische Bürgschaft an die SG in Höhe von maximal 5,5 Mio. Euro wird in Abstimmung mit dem Land vorbereitet und zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt.

Anlagen: 171019_Präsentation_Stadion Darmstadt

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 17.10.2017

Der Umbau des Merck-Stadions am Böllenfalltor in ein zeitgemäßes, den Nutzeranforderungen des Profifußballs dauerhaft entsprechendes Fußballstadion, stellt für die Wissenschaftsstadt Darmstadt ein wesentliches Infrastrukturprojekt und für den SV Darmstadt 98 die Daseinsgrundlage dar.

In der Pressekonferenz von Stadt und Verein vom 04.07.2017 wurde erläutert, dass die Umbauplanung am Böllenfalltor realistisch umsetzbar ist und weitere Standorte derzeit für ein bundesligataugliches Fußballstadion nicht rechtssicher realisierbar sind.

In der Folgezeit haben Stadt und Verein die Umbauplanung in enger Abstimmung gemeinsam mit einem Generalplaner (1100 Architekten + Arge Stadion Darmstadt) entwickelt und die einzelnen Bauabschnitte festgelegt. Ebenso wurde gemeinsam ein Finanzierungskonzept entwickelt. Damit wird auch die Auflage der Deutschen Fußball Liga GmbH (DFL) erfüllt, bis zum 31.10.2017 einen Masterplan Stadion vorzulegen. Bestandteil des Finanzierungskonzeptes ist, dass Umbau und Betrieb des Stadions (mit Ausnahme des Annexbaus sowie der Böllenfalltorhalle) zukünftig durch eine vom SV Darmstadt 1898 e. V. gegründete Tochtergesellschaft, die SV 98 Stadion GmbH (SG) erfolgen. Die Übernahme des Betriebes erfolgt zum 01.01.2018. Dies wird unter anderem durch den Wegfall der ursprünglich beabsichtigten Nutzung des Stadions als Multifunktionsarena ermöglicht. Für die Wissenschaftsstadt Darmstadt stellt sich die beschriebene Vorgehensweise als wirtschaftlich tragbar dar, damit reduziert sich das Umbau- und Betriebsrisiko in erheblichem Maße.

1. Umbauplanung

Das Merck-Stadion am Böllenfalltor soll im Wege eines mehrstufigen Umbaus im Bestand den Anforderungen des Stadionhandbuchs der Deutschen Fußball Liga (DFL) angepasst werden. Der Umbau erfolgt über einen Zeitraum von ca. 3 Jahren (2018 bis 2020) im laufenden Betrieb. Die einzelnen Bauphasen betreffen das Annexgebäude an der Böllenfalltorhalle, die Gegentribüne und die Haupttribüne. Details zu den einzelnen Bauphasen und damit verbundenen Zuschauerzahlen können der Anlage „Projektablauf und Bauphasen“ entnommen werden.

Sämtliche vorstehenden Baumaßnahmen sollen in getrennten und zeitlich entkoppelten Baugenehmigungsverfahren jeweils auf der planungsrechtlichen Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt werden. Zur Genehmigungsfähigkeit liegt ein externes Rechtsgutachten der Kanzlei FPS aus Frankfurt vor. Diese Vorgehensweise ist mit der Bauaufsicht der Wissenschaftsstadt Darmstadt im Detail abgestimmt.

Die Planung ist darüber hinaus mit der DFL und den örtlichen Sicherheitskräften abgestimmt und diese Abstimmung wird im Prozess entsprechend der Konkretisierung laufend fortgesetzt. Die wesentlichen Kriterien des DFL Stadionhandbuchs können am Böllenfalltor erfüllt werden, das „weiche“ Kriterium der durchgehenden Stadionumfahrung kann durch die Kooperation mit den Sicherheitsbehörden sowie durch erweiterte An- und Durchfahrtmöglichkeiten kompensiert werden.

Der bauliche Masterplan sieht im ersten Schritt vor, im April 2018 mit Rück- und Aufbau des Annexgebäudes an der Böllenfalltorhalle zu beginnen. Das Annexgebäude übernimmt im EG für die Stadt Flächen des Breiten- und Schulsports in Form von neuen und zeitgemäßen Umkleiden und WC-Anlagen. Der Fanshop des SV Darmstadt 1898 e.V. wird dort an der Südseite untergebracht sein. Im 1.OG findet die Profiabteilung und im 2. OG die Geschäftsstelle des SV Darmstadt 1898 e.V. Platz.

Aufgrund massiver Probleme in den nicht zugänglichen Grundleitungen der heutigen Duschen/Umkleiden der Halle ist das derzeit bestehende Funktionsgebäude abgängig und müsste ohnehin durch einen Neubau ersetzt werden. Stadt und Verein erzielen durch den gemeinsamen dreigeschossigen Bau des Annexgebäudes Synergieeffekte bei Bau- und Betriebskosten.

Direkt nach der Saison 2017/2018 wird mit dem Rückbau der Gegengerade begonnen. Durch eine mobile Stehtribüne für die Gäste wird die Zuschauerzahl bei ca. 11.000 gehalten. Im nächsten Schritt soll der Stehplatzteil durch eine Teilinbetriebnahme aktiviert werden womit wieder 16.000 Plätze zur Verfügung stehen. Im Sommer 2019 sollen Sitzplatzteil und Dach der Gegengerade errichtet sein. Das „Darmstädter Modell“ der Gegengeraden mit Steh- vor Sitzplätzen wird gestaltprägend für das umgebaute Stadion sein.

Der Annex wird im Laufe des Sommers 2019 fertiggestellt werden und in Folge kann die heutige Haupttribüne freigezogen werden. Verschiedene Nutzungen des Spielbetriebs können interimistisch im Annex Raum finden. Sind diese notwendigen Grundlagen geschaffen, kann als abschließende Maßnahme des gestuften Umbaus mit dem Abbruch der heutigen Haupttribüne begonnen werden. Der bauliche Masterplan sieht vor, noch im Jahr 2020 die neue Haupttribüne in Betrieb zu nehmen. Mit der folgenden Entfristung der Baugenehmigung der bestehenden Kopftribünen wird der Umbau vorerst abgeschlossen sein.

Das in den genannten Abschnitten umgebaute Stadion wird ein reines Spieltagstadion mit der finalen Kapazität von 18.603 Zuschauern sein, davon 9.558 Stehplätze und 9.045 Sitzplätze. In der Haupttribüne entsteht ein zeitgemäßer Businessbereich, der es dem SV Darmstadt 1898 e. V. ermöglicht, entsprechende Erlöse zu erzielen, um nachhaltig finanziell wettbewerbsfähig zu bleiben.

Das so ertüchtigte Stadion wird entsprechend der genehmigten Bestandssituation weiter ein reines Fußballstadion mit vier einzelnen Tribünen sein. Um den Schallschutz für das Umfeld zu verbessern werden einzelne Ecken baulich geschlossen. Auf diese Weise kann auch den Vorgaben der aktuellen Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) Rechnung getragen werden. Die heutigen Flutlichtmasten bleiben erhalten und werden integraler Bestandteil des Konzepts, entlastet durch Flutlichtanlagen auf den Hauptdächern.

2. Finanzierung

Investitionen

Die genannten Investitionssummen teilen sich wie folgt auf:

	Gesamtbetrag	Anteil Stadt	Anteil SV Darmstadt 98	Anteil Land
Umbau Stadion	25,5 Mio. €	13,5 Mio. €	8,5 Mio. €	3,5 Mio. €
Risikozuschlag	3,0 Mio. €	1,5 Mio. €	1,5 Mio. €	-
Summe Stadion	28,5 Mio. €	15,0 Mio. €	10,0 Mio. €	3,5 Mio. €

Der Anteil des Landes Hessen an den Umbaukosten in Höhe von 3,5 Mio. Euro wird an die Wissenschaftsstadt Darmstadt ausgezahlt: diese Mittel sind entsprechend im städtischen Haushalt 2018 ff. zu etatisieren. Des Weiteren wird das derzeit in der DSG vorhandene Anlagevermögen für den Betrieb des Böllenfalltorareals - mit Ausnahme der Böllenfalltorhalle – an die SG übertragen, was einem zusätzlichen, im Haushalt 2018 zu etatisierenden Investitionszuschuss in Höhe von rd. 2,5 Mio. € entspricht.

In der Summe ergibt sich eine zu veranschlagende Investitionssumme in Höhe von 21,0 Mio. Euro. Diese soll mit 8,5 Mio. € im Jahr 2018, 7,0 Mio. € im Jahr 2019, 4,0 Mio. € im Jahr 2020 und abschließend 1,5 Mio. € im Jahr 2021 aufgeteilt und unter der Kostenstelle 052-010-1110 veranschlagt werden. Der städtische Anteil an den Umbaukosten wird ebenso wie der Landesanteil entsprechend des Baufortschrittes an die SV 98 Stadion GmbH (SG) ausgezahlt.

Zusätzlich zu den oben genannten Investitionssummen für den Umbau des Stadions entfällt auf den städtischen Anteil des Annexgebäudes ein Investitionsbedarf in Höhe von 1,5 Mio. Euro. Diese Investitionsmittel stehen unter der Investitionsnummer „14052-9001 Sportstätten GmbH“ bereits zur Verfügung.

Die SG hat die entsprechenden Verwendungsnachweise gemäß den Ausführungen des Zuwendungsbescheides des Landes Hessen sowie der städtischen Zuwendungsbescheide zu erbringen. Eventuelle nicht geplante Kosten (Kostensteigerungen) sind der Wissenschaftsstadt Darmstadt vor einer weiteren Auftragserteilung mitzuteilen.

Betriebskosten

Die Betriebs- und Unterhaltungskosten übernimmt grundsätzlich die vom SV Darmstadt 1898 e. V. gegründete SV 98 Stadion GmbH (SG). Davon nicht umfasst sind die Betriebskosten für den städtischen Teil des Annex und der Böllenfalltorhalle. Die hierfür anfallenden Betriebskosten sowie die Unterhaltungskosten für „Dach und Fach“ übernimmt die Wissenschaftsstadt Darmstadt beziehungsweise die Darmstädter Sportstätten GmbH & Co KG (DSG). Der Übergang des Betriebs des Stadions am Böllenfalltor auf die SG erfolgt zum 01.01.2018.

Während der Umbauphase des Merck-Stadion am Böllenfalltor in den drei Spielzeiten 2018/2019 bis 2020/2021 ist aufgrund der reduzierten Nutzungsmöglichkeit mit Mindereinnahmen in Höhe von 1,5 Mio. € bis 2,0 Mio. € pro Saison für den SV Darmstadt 1898 e. V. bzw. die SG zu rechnen. Dazu sind vom Verein bzw. der SG noch erhebliche zusätzliche Aufwendungen für einen erweiterten Ordnungsdienst, etc. zu leisten.

Um die Finanzierung des Umbaus und des Stadionbetriebes in der Umbauphase sicher zu stellen, gewährt die Wissenschaftsstadt Darmstadt der SG für das Jahr 2018 einen Betriebskostenzuschuss in Höhe von 225 T€, für die Jahre 2019 und 2020 in Höhe von je 450T€ und abschließend für das Jahr 2021 in Höhe von 225 T€.

Die genannten Summen sind in den Haushalten 2018ff der Wissenschaftsstadt Darmstadt zu etatisieren. Die Deckung erfolgt durch den im Haushalt 2018 und in der Mittelfristigen Ergebnisplanung vorgesehenen Betriebskostenzuschuss für die Darmstädter Sportstätten GmbH & Co. KG (DSG). Insgesamt kommt es auch in der Umbauphase zu keiner Ausweitung des seither für die DSG eingeplanten Betriebskostenzuschusses und somit zu keiner Ausweitung des Ergebnishaushaltes. Durch den Wegfall des Betriebskostenzuschusses nach Fertigstellung der Umbaumaßnahme wird der städtische Ergebnishaushalt dauerhaft entlastet.

Betrieb und Unterhaltung des städtischen Anteils am Annexbau und der Böllenfalltorhalle obliegen direkt der Stadt bzw. der DSG und nicht der SG. Die Stadt bzw. die DSG trägt die hierfür anfallenden Betriebs- und Unterhaltungskosten in vollem Umfang. Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2018 als Betriebskostenzuschuss an die DSG etatisiert.

Bürgschaft

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt und das Land Hessen beabsichtigten für den Finanzierungsanteil des SV Darmstadt 1898 e. V. bzw. SG beihilfekonform Bürgschaften bis zu max. 80% des Darlehensbetrages zu begeben. Die Bürgschaft der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist auf maximal 5,5 Mio. € begrenzt. Für die konkrete Ausgabe der städtischen Bürgschaft ergeht eine gesonderte Beschlussvorlage.

3. Erbbaurecht, EU-Beihilferecht

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Wissenschaftsstadt Darmstadt vom 16.12.2014, Vorlage-Nr. 2014/0457, wurde der DSG ein Erbbaurecht für das Gelände am Merck-Stadion am Böllenfalltor, d. h. dem Stadion, den Trainingsplätzen sowie der Böllenfalltorhalle übertragen. Im Rahmen dessen wurde von der DSG das betriebsnotwendige Anlagevermögen erworben. Hier ergeben sich aufgrund des oben beschriebenen Umbau- und Finanzierungsszenarios folgende Änderungen:

Das für den Bereich Stadion und Trainingsplätze der DSG übertragene Erbbaurecht wird zurückgenommen. Die Stadt übernimmt das entsprechende betriebsnotwendige Anlagevermögen der DSG zum Sachwert und leitet es als Investitionszuschuss an die SG weiter.

Für den Bereich Stadion und Trainingsplätze wird ein Erbbauvertrag mit der SG zu den bisherigen Bedingungen geschlossen. Im Rahmen des Erbbauvertrages, der über eine Laufzeit von 40 Jahren abgeschlossen werden soll, übernimmt die SG das betriebsnotwendige Anlagevermögen.

Für die Fläche, auf dem der SV Darmstadt 98 e.V. das oben beschriebene Annexgebäude errichtet wird ein Erbbauvertrag (Teilerbbau, derzeit in Klärung) mit dem SV Darmstadt 98 e.V. geschlossen.

Das Erbbaurecht der DSG für den Teil der Böllenfalltorhalle bleibt bis auf weiteres bestehen. Für die konkrete Erteilung der Erbbaurechte ergeht eine gesonderte Beschlussvorlage.

Die Vereinbarkeit der Maßnahme mit dem EU-Beihilferecht ist extern geprüft worden. Derzeit befindet sich die Maßnahme in der Abstimmung mit dem dafür zuständigen Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung.

Darmstadt,

Dezernat I

Dezernat IV

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer