

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
V / Büro des Bürgermeisters Prof. Dr. Haag	Frau Grimmig	4010	16.11.2012

Betreff:

**Um-, Aus- oder Neubau des SC-Stadions
h i e r :
Stand der Untersuchungen und weiteres Vorgehen**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. SpA	19.11.2012		X	X	
2. BA	28.11.2012		X	X	
3. HA	03.12.2012		X	X	
4. GR	11.12.2012	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja - durchgeführt
- in Ebnet am 05.12.2012
- in Lehen am 07.12.2012

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: derzeit nicht bezifferbar

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat nimmt auf der Grundlage der Drucksache G-12/254 die Ergebnisse der Untersuchung zum Um- und Ausbau des Stadions an der Schwarzwaldstraße zur Kenntnis.**
- 2. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass am Bestandsstandort ein qualifizierter Neubau des SC-Stadions nicht realisierbar ist und ein Umbau weder technisch noch wirtschaftlich sinnvoll ist.**

- 3. Der Gemeinderat bekräftigt, dass es nach wie vor ein gemeinsames Anliegen der Stadt und des Sportclubs Freiburg ist, eine umsetzbare, tragfähige Lösung für ein zukunftsfähiges Stadion zu finden, um dadurch die heutigen Rahmenbedingungen für den Sportclub Freiburg nachhaltig zu verbessern und die Wettbewerbsfähigkeit im Vergleich zu anderen Bundesligastandorten zu stärken.**
 - 4. Die Verwaltung wird beauftragt in der zweiten Stufe den Neubau eines Stadions gutachterlich untersuchen zu lassen. Dabei sollen die im Vorfeld auf ihre Machbarkeit untersuchten Standortoptionen (Drucksachen G-11/252, G-11/252.1 und G-11/252.2) einbezogen werden.**
 - 5. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Ergebnisse der zweiten Stufe dem Gemeinderat eine Entscheidungsvorlage für einen Grundsatzbeschluss zum Standort für ein neues Stadion vorzulegen.**
-

Anlagen:

1. Zusammenfassung der Machbarkeitsstudie "SC-Stadion am Bestandsstandort"
2. Presseerklärung vom 14.11.2012

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.03.2012 die in den Drucksachen G-11/252, G-11/252.1 und G-11/252.2 dargelegten Sachstandsberichte zur Kenntnis genommen und dem in der Drucksache G-11/252.2 näher beschriebenen zweistufigen Verfahren mit der Maßgabe zugestimmt, dass nach Vorlage des Gutachtens zum Bestandsstandort (erste Stufe) bis spätestens Ende des Jahres und dessen Überprüfung der Gemeinderat darüber entscheidet, ob in einer zweiten Stufe die Ergebnisse der ersten Stufe mit einem möglichen Neubaustandort verglichen und bewertet werden.

Es wurde vereinbart, dass eine gemeinderätliche Arbeitsgruppe unter Leitung des Bürgermeisters Prof. Dr. Haag mit Vertreterinnen und Vertretern der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften und Gruppierung eingerichtet wird. Die Arbeitsgruppe "Stadion" hat sich seither in vier Arbeitsgruppensitzungen sehr intensiv mit der Aufgabenstellung befasst und die einzelnen Schritte der Machbarkeitsstudie begleitet.

2. Machbarkeitsstudie "SC-Stadion am Bestandsstandort"

Nach einer gemeinsamen Vorauswahl durch die Stadt und dem Sportclub Freiburg sowie der Vorstellung des Unternehmens in der Arbeitsgruppe "Stadion" wurde die in der Sportstätten- und Stadionbau erfahrene Fa. Ernst & Young Real Estate GmbH (EY RE) mit externer Unterstützung durch 'asp' Architekten Stuttgart (asp) mit der vertieften Begutachtung der Varianten "Umbau bzw. qualifizierter Neubau am Bestandsstandort" betraut. Die Kosten für das von der Stadt in Auftrag gegebene Gutachten zu einem Pauschalpreis von netto 98.000,00 € zuzüglich 5 % Nebenkosten werden jeweils zur Hälfte durch die Stadt bzw. den SC Freiburg getragen.

Der Umbau bzw. qualifizierte Neubau am Bestandsstandort sollte auf seine wirtschaftlichen und technischen Potenziale hin untersucht, die hierfür erforderlichen Bauarbeiten mit dem notwendigen Zeiterfordernis ermittelt werden.

Als wichtigste Aspekte/Defizite aus der Bestandssituation wurden weiterhin berücksichtigt:

- Die Platzlänge ist derzeit um ca. 5 m, der Gesamtinnenraum um ca. 13 m zu kurz, wodurch der SC Freiburg die Spielerlaubnis bislang jeweils nur durch eine Sondergenehmigung der Deutschen Fußball Liga (DFL) erhält.
- Das Spielfeld weist derzeit ein Gefälle von ca. 1,5 m auf.
- Defizite bestehen u. a. bei Umkleieräumen, Versorgungsflächen, Schiedsrichterräumen, Anti-Dopingraum, Barrierefreiheit.
- Adäquate Räume und Vermarktungsmöglichkeiten für die Betreuung von Hospitality-Gästen sind zu schaffen.

- Die Park- und Zufahrtsmöglichkeiten sowie die Erschließungssituation in Teilbereichen des Stadions sind unzureichend.
- Max. Fassungsvermögen des Stadions 25.000 Zuschauer (derzeit ca. 24.100). Dies entspricht dem Vergleich mit den Anwohnerinnen und Anwohnern und eingetragenen Grunddienstbarkeiten zugunsten der Nachbarinnen und Nachbarn. An der bisherigen Anzahl an Stehplätzen (10.000) soll sich aus Sicht des SC Freiburg nichts ändern. Die zu untersuchenden Varianten sollen jedoch auch dahingehend modifiziert werden können, um ggf. auf künftige Anforderungen zu reagieren (z. B. Mehrkapazitäten, zusätzlicher Platzbedarf für Medienbereiche etc.).
- Es liegen zusätzlich Mängel im Bereich Brandschutz vor, die durch den Bestandsschutz und andere Maßnahmen auch in organisatorischer Hinsicht kompensiert werden konnten.
- Die Sichtlinien auf den Tribünen sind unzureichend.

3. Zwischenergebnisse und weiteres Vorgehen

Der Gutachter hatte zuerst verschiedene Varianten für einen Umbau bzw. qualifizierten Neubau am Standort Schwarzwaldstraße erarbeitet. Die AG "Stadion" hatte entschieden hiervon folgende Varianten vertiefend zu untersuchen:

- Variante 1 (ehemals 1b) – Spielfeld, Nord-/Haupttribüne/Ergänzung Osttribüne
- Variante 2 (ehemals 1e) – Komplettumbau ohne Oberrang der Südtribüne sowie
- Variante 3 – Neubau drei Tribünen auf dem Trainingsgelände und Parkplatz, anschließend Neubau der Haupttribüne (ohne Inanspruchnahme der benachbarten Flächen)

Zwei Varianten, die jeweils die Drehung des Stadions um 90° vorsahen, schieden deshalb aus, weil dies zu einer unzulässigen Ausrichtung des Spielfeldes nach DFL Anforderungen führen würde (Vorgabe ist eine Nord-Süd-Ausrichtung).

Vom Gutachter sind folgende vorläufige Gesamtbaukosten, die auch die Bau- nebenkosten (22 %) und Unvorhergesehenes (7 %) umfassen, ermittelt worden:

Varianten	Bauzeiten	Gesamtkosten - netto -
1 (ehemals 1b)	2,5 Jahre	ca. 52 Mio. €
2 (ehemals 1e)	3 Jahre	ca. 65 Mio. €
3	4 Jahre	ca. 73 Mio. €

Durch den gerichtlichen Vergleich mit den Anwohnerinnen und Anwohnern dürfen und können sich bei allen Stadionvarianten die Zuschauerplätze von derzeit 24.100 nur auf 25.000 erhöhen. Eine Anpassung des gerichtlichen Vergleichs mit dem Ziel die Zuschauerkapazität zu erhöhen ist nach Gesprächen mit einzelnen Vergleichsteilnehmern unrealistisch.

Die ermittelten, vorläufigen Gesamtbaukosten (netto) aller drei Varianten wurden mit den von der Fa. Freyler überschlägig angegebenen Nettobaukosten verglichen. In Anbetracht etwaiger unterschiedlicher Ausbaustandards (auch Einrichtung) der eingerechneten Preissteigerungen und möglicher Kostenoptimierungen im Rahmen des Vergabeverfahrens können die genannten Kostenansätze von EY RE/asp und denen der Fa. Freyler als durchaus konform angesehen werden.

Im Zwischenfazit zur baulich-, technischen Untersuchung kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass alle drei vertieft untersuchten Varianten am Standort grundsätzlich mit kürzeren Um- bzw. Bauzeiten (gegenüber den von der Fa. Freyler angegebenen Bauzeiten mit Ausführung einzelner, kleinerer Bauabschnitte) umgesetzt werden können.

Im Hinblick auf die ermittelten Kosten ist es unrealistisch, dass es eine einfache, kostengünstige Lösungsvariante für einen Umbau des Bestandsstadions gibt. Bei den untersuchten Varianten bedürfen zudem noch einige Aspekte, wie z. B. Wegfall von Trainingsflächen (Innen-/Außenbereich mit beheizter Rasenfläche) oder die Bereitstellung von Parkplätzen während der Bauzeiten, einer detaillierten Untersuchung. Die möglichen Kosten für eine Bereitstellung von Ersatzflächen für den Trainingsbetrieb konnten bislang noch nicht berücksichtigt werden und sind deshalb nicht Teil der Kalkulationsgrundlage.

Da der qualifizierte Neubau der Variante 3 nur bei Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks und mit hohen Gesamtkosten zu realisieren wäre, wurde ein solcher Neubau bei dem weiteren Verfahren zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ausgeschlossen. Für diese Entscheidung mit ausschlaggebend war auch die fehlende Rechtssicherheit im Hinblick auf die erforderliche Schaffung eines neuen Baurechts (Bauleitplanverfahren).

Für die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit der verbliebenen Varianten 1 (ehemals 1b) und 2 (ehemals 1e) wurden die voraussichtlich erzielbaren Mehreinnahmen (z. B. aus Hospitality) den voraussichtlichen Mehrkosten (z. B. Energiekosten) gegenübergestellt. Die dann saldierten Mehreinnahmen stehen grundsätzlich für eine Finanzierung der Umbaumaßnahmen zur Verfügung. Die Finanzierung ist im Detail vom jeweiligen Betreibermodell abhängig.

Für die Betrachtung am Standort Schwarzwaldstraße wurden folgende Strukturvarianten ("Betreibermodelle") zugrunde gelegt:

- Strukturvariante 1 (Bau durch die Stadt Freiburg): In dieser Konstellation wird der Umbau durch die Stadt Freiburg im Rahmen eines Betriebs gewerblicher Art durchgeführt und finanziert. Der SC Freiburg mietet das Stadion von der Stadt und bedient die Finanzierung mit der jährlichen Mietzahlung.
- Strukturvariante 2 (Stadiongesellschaft): In diesem Falle wird der Umbau durch eine bestehende bzw. noch zu gründende Stadiongesellschaft durchgeführt. Der SC Freiburg mietet das Stadion von der Stadiongesellschaft und bedient mit der jährlichen Mietzahlung die Finanzierung.
- Strukturvariante 3 (Bau durch den SC Freiburg): In dieser Konstellation wird der Umbau durch den SC Freiburg durchgeführt und direkt finanziert. Die Stadt stellt das Grundstück mit Erbbaurecht dem SC Freiburg zur Verfügung.

Die im Einzelnen durchgeführten Berechnungen basieren auf Annahmen die jeweils mit der Stadt Freiburg und dem SC Freiburg besprochen wurden.

- Über den Zeitraum der Betrachtung spielt der SC Freiburg zu 1/3 in der Bundesliga und zu 2/3 in der 2. Bundesliga.
- Für die Nutzung des Grundstücks ist an die Stadt Freiburg ein Erbbauzins in Höhe von 840.000,00 € p. a. (6 % aus einem Grundstückswert von 250,00 €/m² bei ca. 56.000 m² Grundstücksfläche) zu entrichten.
- Die Refinanzierung der Umbaukosten erfolgt vollständig innerhalb von 20 Jahren. Es werden in den Berechnungen keine Ansätze für Eigenkapital oder/und Zuschüsse angesetzt.
- Die Instandhaltung nach Abschluss Umbau ist entsprechend in den Betriebskosten zu berücksichtigen.
- Für die Strukturvariante 1 (Bau durch die Stadt Freiburg) wird ein Kommunalkredit mit einem Zinssatz von 3,5 % unterstellt, für die restlichen Varianten ein Zinssatz von 4,5 %.
- Die Einnahmeverluste während der Bauzeit aus reduzierter Zuschauerkapazität werden berücksichtigt.
- Die Gesamtauswirkung von Mehreinnahmen, Mehrkosten und Miete auf Ebene des SC Freiburg wird als Barwert über einen Zeitraum von 20 Jahren betrachtet.

Im Ergebnis zur Untersuchung der Varianten 1 und 2 ist festzuhalten, dass die am Standort Schwarzwaldstraße erzielbaren (und um die Mehrkosten bereinigten) Mehreinnahmen aus Kartenverkäufen ("Ticketing"), Businessbereich ("Hospitality"), Catering, Werbung und Namensrecht selbst für den Fall der 1. Bundesliga nicht ausreichen, um die notwendige Mietzahlung zur Deckung der vollständigen reinen Fremdfinanzierung der Umbaukosten inkl. Erbbauzins zu leisten.

Pro Jahr bestünde selbst im Falle der 1. Bundesliga je nach Strukturvariante und Bauvariante eine Unterdeckung in einer Größenordnung von 2,8 Mio. € bis 4,8 Mio. €. Im Falle der 2. Bundesliga würde sich dieser Fehlbetrag auf bis zu 6,1 Mio. € p. a. erhöhen.

Selbst im Falle der als Minimalvariante zu sehenden Bauvariante 1 sind im besten Falle jährliche Zuschüsse (oder vergleichbare Eigenkapitalansätze) in Höhe von 2,8 Mio. € p. a. nötig, um einen Betrieb unter den o. g. Rahmenbedingungen am Standort Schwarzwaldstraße mit der Beschränkung der Gesamtkapazität zu ermöglichen.

Unter Ansatz der günstigsten Marktkonditionen (Kommunalkredit) ergibt sich bei einer ausschließlichen Finanzierung aus Fremdmitteln eine Unterdeckung nach 20 Jahren bei Variante 1 von 39,6 Mio. € und bei Variante 2 von 47,0 Mio. €.

Als Gesamtfazit stellt der Gutachter fest:

Die Untersuchung hat ergeben, dass ein Umbau am Standort Schwarzwaldstraße funktional-technisch auch mit ansprechenden Ergebnissen möglich ist, dies betrifft insbesondere die Variante 2.

Allerdings zeigt sich im Rahmen der Untersuchung, dass alle Umbauvarianten die Notwendigkeit von zusätzlichen Trainingsbereichen (mindestens für ein Jahr) an einem anderen Standort oder den Verzicht auf jegliche Parkplätze am Stadion bedeuten. Für diese Punkte konnte im Rahmen der Untersuchung keine Lösung gefunden werden.

Darüber hinaus sind selbst bei einer optimierten Bauzeit von drei Jahren deutliche Einschränkungen für die Besucher (provisorische Unterbringung, Umsetzung von Dauerkartenbesitzern und VIP-Gästen) und damit auch für den Verein mit den entsprechenden Einnahmeausfällen abzusehen.

Das Bauen in Abschnitten mit den entsprechenden Provisorien und dem Umsetzen von Baustelleneinrichtungen etc. schlägt sich dementsprechend auch in den vergleichsweise hohen Baukosten nieder, die bei einem zukunftsfähigen Stadion mit entsprechender Qualität und Nachhaltigkeit anzusetzen sind. Im Bereich der Wirtschaftlichkeit wird deutlich, dass für eine angestrebte 100 %-Finanzierung deutlich höhere Einnahmen aus Kartenverkäufen und Businessbereich und damit entsprechend höhere Kapazitäten und Nachfrage beider Bereiche nötig wären.

Stadt und SC Freiburg schließen sich den Ausführungen des Gutachters an und sind sich einig darüber, dass nunmehr in der zweiten Stufe vergleichend die Neubaustandorte aus der Untersuchung von dem Frankfurter Planungsbüro Albert Speer & Partner (AS+P) (vgl. Drucksachen G-11/252, G-11/252.1 und G-11/252.2) geprüft werden müssen (2.Stufe der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung).

Die Zusammenfassung der Machbarkeitsstudie "SC-Stadion am Bestandsstandort" ist als Anlage 1 zur weiteren Information angeschlossen. Es ist vorgesehen, dass die zusammenfassende Dokumentation auf der Homepage der Stadt Freiburg als auch auf der des SC Freiburg abgerufen werden kann. In der gemeinsamen Pressekonferenz der Stadt und des Sportclubs Freiburg am 14.11.2012 wurden die Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie vorgestellt (siehe Anlage 2).

Auf der Grundlage der Ergebnisse der zweiten Stufe soll dann die Thematik "SC-Stadion" 2013 für eine Grundsatzentscheidung des Gemeinderates zum Stadionstandort aufbereitet werden.