

Dezernat IV

29.11.2021

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Dr. Cappenberg

Telefon: 492-7043

CappenbergC@stadt-
muenster.deÖffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Eckpunkte eines Bau- und Betriebsmodells für den Ausbau des städtischen Stadions an der Hammer Straße

Beratungsfolge

08.12.2021	Sportausschuss	Vorberatung
08.12.2021	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
15.12.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
15.12.2021	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt die Zwischenergebnisse des Prüfauftrags aus dem Beschluss der Vorlage V/0982/2020/1 zur Kenntnis und beschließt daher folgende Eckpunkte eines Bau- und Betriebsmodells für den Ausbau des städtischen Stadions an der Hammer Straße:
 - a. Eine Vorratsgesellschaft der Stadtwerke Münster GmbH (eine derzeit aufgabenlose 100%ige Tochtergesellschaft der Stadtwerke Münster GmbH) wird den Planungs- und Bauprozess des Stadionausbaus einschließlich Mobilstation übernehmen mit dem Ziel des schlüsselfertigen Baus. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Stadtwerke Münster GmbH die dafür erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen.
 - b. Parallel wird für den späteren Betrieb des ausgebauten Stadions das Betriebsmodell mit der Maßgabe konkretisiert, dass sich im Rahmen der gemeindewirtschaftsrechtlichen Grenzen auch Investoren zur Einbindung finanzieller Mittel privater Dritter beteiligen können. Ziele sind die Verpachtung an den SC Preußen Münster (SCP) und eine wirtschaftliche Nutzung des Stadions durch Einbindung eines professionellen Vermarkters.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, in Abstimmung mit der Stadtwerke Münster GmbH die notwendigen Beschlüsse zur Umsetzung des schlüsselfertigen Stadionausbaus einschließlich Mobilstation durch die Vorratsgesellschaft vorzubereiten und die dafür erforderlichen Verträge zu schließen. Die Vorratsgesellschaft soll die weitere Vorbereitung der Ausschreibung eines Totalunternehmers (einschl. der Vergabe der Projektsteuerung) in enger Abstimmung mit der Verwaltung und dem SCP übernehmen.

3. Der Rat beauftragt die Verwaltung, in Abstimmung mit dem SC Preußen Münster ein Vertragsmodell zu entwickeln, mit dem der spätere Betrieb des Stadions unter Einbindung eines professionellen Vermarkters unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen von Stadt und SCP sichergestellt werden kann.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Die Kosten für die Geschäftsbesorgung durch die Vorratsgesellschaft werden aus dem Budget des Gesamtprojekts getragen.

Für den Ausbau des Stadions an der Hammer Straße sind im Haushaltsplanentwurf 2022 folgende Ermächtigungen veranschlagt:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0801	Sportentwicklung, Sportanlagen und -stätten			
Investitionsmaßnahme	4360	Ausbau/Modernisierung Stadion Hammer Straße			
Auszahlungen für Baumaßnahmen			Bereitgestellt bis inkl. 2021	4.249.211	
			2022	6.000.000	
			2023	15.000.000	
			2024	15.000.000	
Summe aller Auszahlungen				40.249.211	

Begründung:

Zu Beschlusspunkt 1:

Der Rat hat im Februar 2021 in Änderung der Vorlage V/0982/2020/1 folgenden Beschluss gefasst: „Der Rat fällt zunächst keine Entscheidung über das Bau- und Betriebsmodell zur Umsetzung des Umbaus und zum späteren Betrieb des Stadions. Der Rat beauftragt die Verwaltung, bis zum Abschluss der Vorbereitungen des Design-and-Build-Wettbewerbs verschiedene Szenarien (u. a. Gründung einer eigenen Stadionsgesellschaft, Übertragung auf die Westfälische Bauindustrie GmbH (WBI GmbH), etc.) für den Bau und Betrieb einschl. Verpachtung des städtischen Stadions zu entwickeln und diese hinsichtlich ihrer Kostenrelevanz, Wirtschaftlichkeit und steuerrechtlichen Machbarkeit einschließlich Vorschlägen zur politischen Kontrolle gegenüberzustellen. Dabei sollen auch die jeweiligen Möglichkeiten zur Einbringung weiterer finanzieller Mittel (in Ergänzung der zur Verfügung zu stellenden städtischen Aufwendungen), insbesondere auch von Dritten, aufgezeigt werden. Eine solche Gegenüberstellung wird dem Rat zur Diskussion und Beschlussfassung vorgelegt.“

Die Verwaltung hat zur Bearbeitung des Prüfauftrags unter externer Begleitung durch KPMG Law ein Screening aller potenziellen städtischen Gesellschaften durchgeführt. Dabei wurde geprüft, ob der Unternehmensgegenstand, die Gesellschafterstruktur und die Entscheidungswege passend oder dem Projekt entsprechend gestaltbar sind und ob die vergaberechtliche Inhouse-Fähigkeit, die Hochbau-, Vergabe- und Betreibererfahrung gegeben ist. Des Weiteren wurde geprüft, ob eine Beteiligung neuer Gesellschafter möglich ist.

Im Ergebnis zeigte sich, dass die Stadtwerke Münster GmbH durch ihre Erfahrung hervorsticht, jedoch durch die fehlende Inhouse-Fähigkeit selbst nicht in Frage kommt, sondern eher eine ihrer inhouse-fähigen Tochtergesellschaften. Eine neu zu errichtende Stadion-GmbH bietet als weitere bedenkenswerte Lösungsoption zwar volle Flexibilität in der Ausgestaltung, jedoch den Nachteil der fehlenden Erfahrung und der zeitlichen Verzögerung durch den nötigen Gründungsprozess.

Die Verwaltung schlägt daher ein zweigeteiltes weiteres Vorgehen vor, um den Projektverlauf nicht zu verzögern. Mit dem schlüsselfertigen Bau wird eine Vorratsgesellschaft beauftragt, eine derzeit aufgabenlose 100%ige Tochtergesellschaft der Stadtwerke Münster GmbH, die inhouse-fähig ist und kurzfristig ertüchtigt werden kann, um im Rahmen einer Geschäftsbesorgung den Planungs- und Bauprozess abzuwickeln. Gerade im Planungs- und Bauprozess des Stadionausbaus gibt es vielfältige Synergien mit der Stadtwerke Münster GmbH, die dadurch gehoben werden können. Dies betrifft insbesondere die Verknüpfung des Stadions mit der erforderlichen Mobilstation, die Entwicklung eines nachhaltigen Energie- und Versorgungskonzepts des Stadions und die Lage des Stadions in der derzeit noch bestehenden Wasserschutzzone des Pumpwerks Stadions, dessen Betrieb rechtzeitig durch die Stadtwerke Münster GmbH zur Durchführung des Stadionausbaus beendet wird, um die Wasserschutzzone aufzuheben.

Während der nächsten Planungsschritte kann gleichzeitig das ideale Betriebsmodell weiter ausgestaltet werden. Gemäß dem Ratsbeschluss soll das Betriebsmodell berücksichtigen, dass sich private Dritte als Investoren beteiligen können. Die häufigsten Beteiligungswege privater Investoren in vergleichbaren Stadionprojekten sind nach Darstellung von KPMG die klassische Gesellschaftsbeteiligung, die stille Teilhaberschaft, die Ausgabe von Finanzgenussscheinen und die Vermarktung der Stadionnamensrechte. Die Verwaltung und der SCP werden entsprechende Markterkundungen fortführen, um die Beteiligungsmöglichkeiten zu bewerten und dem Rat eine etwaige Einbindung in das Betriebsmodell bspw. über eine Stadionbetriebsgesellschaft samt Ausgestaltungsvarianten darzulegen. Eine solche würde den schlüsselfertigen Bau von der Vorratsgesellschaft der Stadtwerke Münster GmbH übernehmen und den Betrieb sicherstellen. Ziel ist eine Verpachtung an den SCP. Um die wirtschaftlichen Ertragspotenziale, die innerhalb der Grenzen des planungsrechtlich Zulässigen vor allem in der spieltagsbezogenen Vermarktung (Logen, Business-Bereich etc.) liegen, optimal zu heben, soll ein professioneller Vermarkter in geeigneter Weise einbezogen werden. Für die genaue Ausgestaltung des Verhältnisses von Stadionbetriebsgesellschaft, SCP und Vermarkter sind detailliertere Marktanalysen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und steuerliche Überprüfungen notwendig. Diese erforderlichen Schritte sollen im Weiteren in Abstimmung zwischen Stadt und SCP durchgeführt werden, um dem Rat den geforderten Modellvorschlag für den wirtschaftlichen Betrieb unterbreiten zu können. Ziel soll es dabei sein, die wirtschaftliche Nutzung des Stadions auch durch Einbezug eines professionellen Vermarkters zu optimieren, sodass die wirtschaftlichen Interessen der Stadt und des SCP gewahrt werden. Für die Stadt Münster bedeutet dies, dass in denjenigen Ligen, in denen ein wirtschaftlicher Betrieb durch hinreichende Erlöspotenziale gegeben ist, die Stadt in geeigneter Weise von den Erlösen profitiert und in den darunterliegenden Ligen der Bedarf zur Gewährung einer Beihilfe zum Betrieb der Sportinfrastruktur möglichst minimiert wird. Die EU-beihilferechtlichen und gemeindefinanzrechtlichen Grenzen sind zu beachten.

Eine Nutzung der Vorratsgesellschaft der Stadtwerke Münster GmbH auch für den Betrieb des Stadions lehnt die Stadtwerke Münster GmbH ab, da eine im Rahmen des Konzernabschlusses vollkonsolidierte Gesellschaft die Stadtwerke finanziell belasten kann, während gleichzeitig enorme Investitionsvorhaben zur Erreichung der strategischen Ziele im Energie- und Verkehrssektor zu finanzieren sind. Daher sieht die Verwaltung in dieser Aufteilung der anstehenden Aufgaben des Stadion-Projekts innerhalb des Stadtkonzerns als den unter den gegebenen Rahmenbedingungen optimierten Weg.

Zu Beschlusspunkt 2:

Um die Vorratsgesellschaft der Stadtwerke Münster GmbH als Stadionbaugesellschaft zu nutzen, ist eine Satzungsänderung erforderlich, die nach den gemeindefinanzrechtlichen Vorschriften mit der Kommunalaufsicht abzustimmen ist. Mit diesem Beschlusspunkt wird die Verwaltung beauftragt,

gemeinsam mit den Stadtwerken die erforderlichen Beschlussfassungen für das 1. Quartal 2022 vorzubereiten und die für die Umsetzung notwendigen Verträge, insbesondere einen Geschäftsbesorgungsvertrag zu schließen. Des Weiteren soll die Vorratsgesellschaft schnellstmöglich in die Vorbereitung der Totalunternehmer-Ausschreibung einsteigen, um Verzögerungen für das Projekt zu vermeiden. Im Dezember wird die Überarbeitung der Machbarkeitsstudie für den Stadionausbau aufgrund der Nutzungsanforderungen (insbesondere Spieltagsorganisation, Sicherheit, Inklusion, Fangruppen) abgeschlossen sein. Weitere Bausteine für die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung der Totalunternehmer-Ausschreibung sind darauf aufbauend u.a. die Anforderungen an das Energie- und Versorgungskonzept, an die Mobilstation und den weiteren Ablauf des Planungs- und Bauprozesses, sodass hierbei eine enge Abstimmung zwischen Verwaltung und Vorratsgesellschaft der Stadtwerke sowie mit dem SCP auch inhaltlich erforderlich ist. Dies umfasst auch die Vergabe der zusätzlichen Projektsteuerungsleistungen (wirtschaftlich-technische Projektbegleitung mit Expertise im Stadionbau). Die Eckpunkte der TU-Ausschreibung einschließlich Budgetvorgabe werden dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt. In diesem Zusammenhang ist dann die Entscheidung zur Umsetzung der verschiedenen Bausteine (Stadion, optionale „Ecken“, Parkhäuser/Mobilstationen) und deren Finanzierung (städtischer Anteil in Höhe von 40 Mio. Euro, Fördermittelpotenziale, Finanzierung durch den SCP/Investoren und private Dritte) zu fällen.

Zu Beschlusspunkt 3:

Um das Betriebsmodell zu konkretisieren, sind grundlegende Fragen zur Struktur und zum Aufbau einer Stadionbetriebsgesellschaft sowie zu den Vertragsverhältnissen mit dem SCP und zur geeigneten Einbindung eines professionellen Vermarkters aufzubereiten. Im Rahmen dessen erfolgt auch die abschließende Klärung der Fragestellungen aus dem Beschluss zur Vorlage V/0982/2020/1, um die möglichen Szenarien „hinsichtlich ihrer Kostenrelevanz, Wirtschaftlichkeit und steuerrechtlichen Machbarkeit einschließlich Vorschlägen zur politischen Kontrolle gegenüberzustellen. Dabei sollen auch die jeweiligen Möglichkeiten zur Einbringung weiterer finanzieller Mittel (in Ergänzung der zur Verfügung zu stellenden städtischen Aufwendungen), insbesondere auch von Dritten, aufgezeigt werden. Eine solche Gegenüberstellung wird dem Rat zur Diskussion und Beschlussfassung vorgelegt.“ Ziel ist es, dem Rat einen Beschlussvorschlag zum Betriebsmodell bis zur Sommerpause 2022 vorzulegen.

Weiterhin wird dem Arbeitskreis Stadion sowie den städtischen Gremien und den Gremien der beteiligten Gesellschaften regelmäßig berichtet.

In Vertretung

gez.

Thomas Paal
Stadtdirektor