



Dezernat IV

07.09.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Ahrens

Telefon: 492-7045

Ahrens@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Beschluss zum Ausbau des städtischen Stadions an der Hammer Straße: Bedarfsfeststellung, Betriebs- und Finanzierungsmodell

Beratungsfolge

07.09.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
07.09.2022	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat stellt den **Bedarf** für die Umsetzung der folgenden Baumaßnahmen fest:
 - a. Grundlegender Ausbau des Stadionbaukörpers zur Erfüllung der **DFL-Anforderungen für die** Zweitligatauglichkeit durch die Eigentümerin Stadt Münster: Rückbau und Errichtung der West-, Nord- und Osttribüne und Anpassung der bestehenden Südtribüne sowie zugehörige Bauvorbereitung, Erschließung und Errichtung der Außenanlagen
 - b. Ausgestaltung des Stadions mit zusätzlichen Logen und Business- bzw. Veranstaltungsbereich sowie Ausbau und Ausstattung dieser Bereiche durch den SC Preußen Münster (SCP) und seine Vertragspartner
 - c. Umsetzung des Energie- und Nachhaltigkeitskonzepts durch die Stadt Münster bzw. innerhalb des Stadtkonzerns
 - d. Ausbau der Südostecke einschließlich Errichtung einer Stadion-Kita (vgl. auch Errichtungsbeschluss mit Vorlage V/0275/2022) und zur Deckung weiterer Raumbedarfe durch die Stadt Münster
 - e. Ausbau der Südwestecke zur Deckung der Raumbedarfe des SCP für die Modernisierung der Geschäftsstelle und zur Realisierung der Entwicklungspotenziale des Profi- und NLZ-Bereichs (Nachwuchsleistungszentrum) durch den SC Preußen Münster, seine Investoren und ggf. in Kooperation mit weiteren Sportvereinen aus Münster, wenn diese die Finanzierung sicherstellen
 - f. **Schrittweise Deckung des Stellplatzbedarfs und nachhaltige Mobilitätsentwicklung des Stadions.** ~~Errichtung einer Mobilstation am Stadion zur Abwicklung der spieltagsbezogenen Verkehre einschließlich Deckung der Stellplatzbedarfe und als Beitrag zur nachhaltigen Mobilitätsentwicklung~~
2. Der Rat nimmt das **Mobilitätskonzept** (Anlage 1) zur Kenntnis. ~~und beschließt dessen Umsetzung durch die Errichtung der notwendigen Infrastruktur.~~ Der Rat bekräftigt damit

das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Lösung für die Verkehrsanbindung des Stadions. **Dabei steht die Anbindung durch Umweltverkehre im Vordergrund. Für die Abwicklung der spieltagsbezogenen Verkehre - einschließlich der gesetzlich notwendigen Stellplätze am Stadion - werden vorhandene Parkplatzkapazitäten (inklusive möglicher Kooperationen im Umfeld – zB Parkhaus Stadthaus 3, P+R-Plätze) vorrangig eingesetzt. Ziel ist es, möglichst wenige neue Kfz-Stellplätze am Stadion vorzuhalten.** Der Rat beauftragt die Verwaltung, auf Basis dieses Mobilitätskonzepts das erforderliche Verkehrsgutachten zu beauftragen, um die Stellplatzbedarfe nachzuweisen und die Verkehrsabwicklung an Spieltagen optimal auszugestalten.

3. Der Rat nimmt das **Energiekonzept (Anlage 2)** sowie das **Gesamtkonzept Nachhaltigkeit (Anlage 3)** zur Kenntnis und beschließt deren Umsetzung **nach folgenden Leitlinien**. Der Rat bekräftigt damit das Ziel, dass sowohl der Ausbau des Stadions als auch der Betrieb des Stadions **maßgeblich** an ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeitskriterien ausgerichtet werden soll. Der Rat nimmt dafür erhöhte Investitionskosten in Kauf, um einen nachhaltigeren **Bau und** Betrieb in allen drei genannten Dimensionen zu erreichen, insbesondere soll der Ausbau als Plus-Energie-Stadion **seinen Beitrag zur gesamtstädtischen Klimaneutralität im Jahr 2030 leisten.** **Der Rat beschließt daher folgende Leitlinien:**
 - a. **Das Stadion wird als Plus-Energie-Stadion mit maximaler Energieerzeugung und optimalem Beitrag zur städtischen Nachhaltigkeitsstrategie ausgebaut. Dazu werden alle auch optionalen Maßnahmen aus dem Energie- und dem Nachhaltigkeitskonzept umgesetzt, sofern sie sich gegenseitig nicht widersprechen und den Stadionausbau nicht zeitlich und im Umfang maßgeblich beeinträchtigen. Insbesondere wird die Finanzierung und der Betrieb der regenerativen Anlagen durch die Stadtwerke mit Bürger*innen-Beteiligungsmodellen geprüft und vorrangig verfolgt. Die Planungen und Bauausführungen müssen so umgesetzt werden, dass ausbleibende Maßnahmen spätere Nachrüstungen nicht verhindern (bspw. ausreichende Statik, Raumprogramm für Wärme- und Stromspeicher, Fernwärmeanschluss). Die Finanzierung der Realisierung des Plus-Energie-Standards erfolgt nicht aus dem regulären Stadion-Budget. Eine Finanzierung durch den Stadtwerke-Konzern (ggf. Bürgerenergiegenossenschaft) hat dabei Priorität vor einer Finanzierung aus dem städtischen Haushalt.**
 - b. **Die Nachhaltigkeitsbetrachtung unter sozialer, ökologischer und ökonomischer Perspektive wird derart ausgeweitet, dass der Stadionausbau möglichst weitreichend förderfähig ist.**
 - c. **Für die Umsetzung des Energie- und Nachhaltigkeitskonzeptes werden Totalübernehmer und die Bauwerke GmbH parallel zur Vorbereitung weiterer Projektmaßnahmen folgende Aspekte entweder forciert entwickeln oder umfassend prüfen und bei positiver Bewertung ohne Zeitverzug in die Bauabschnittsplanung aufnehmen sowie entsprechende Förderpotenziale umfangreich heben:**
 - i. **Die Kombination von Photovoltaik und Solarthermie oder die zusätzliche Installation von solarthermischen Anlagen sowie die Installation von energieerzeugenden Fassadenelementen.**
 - ii. **Die Installation von Wärme- und Stromspeichern im Verbund der Städtetze und die Identifikation dafür nutzbarer Teile des Gebäudes.**

- iii. Eine perspektivische Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz mit der Integration etwaiger Wärmespeicher. Die entsprechenden baulichen Voraussetzungen werden in jedem Fall umgesetzt.
 - iv. Die Schaffung eines Regenwasserspeichers zur Nutzung bspw. im Stadion oder zur Bewässerung des Stadtgrüns und als Beitrag zu einem umfassenden Schwammstadtkonzept.
 - v. Die Erhöhung der Wirtschaftlichkeit durch Direktvermarktungsmodelle des erzeugten Stroms bspw. durch garantierte Abnahmemengen durch die Stadt Münster.
4. Der Rat beschließt für das ausgebaute Stadion folgendes **Betriebsmodell**:
- a. Der Rat bekräftigt das Grundmodell, dass die Stadt Eigentümerin des Stadions bleibt und dieses an den SC Preußen Münster verpachtet (vgl. Beschluss zur Vorlage V/0848/2021/1). Der Rat beschließt, dass die Pacht des ausgebauten Stadions marktüblich sein und liga-abhängig ausgestaltet werden soll, um einen wirtschaftlichen Betrieb des Stadions und die langfristige Refinanzierung der Investitionen grundsätzlich zu ermöglichen. Der Rat beauftragt die Verwaltung, mit dem SCP die entsprechenden Verträge abzustimmen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.
 - b. Betreiber des Stadions bleibt der SC Preußen Münster. Dieser ist berechtigt und aufgefordert, insbesondere für den Betrieb der Logen sowie Business- und Veranstaltungsbereiche vertragliche Kooperationen mit professionellen Vermarktungsunternehmen einzugehen. Der Rat bekräftigt hierbei die Zielvorgabe, die Wirtschaftlichkeit des Stadionbetriebs zu steigern und somit das bestehende Defizit des Betriebs der Stadioninfrastruktur und den daraus folgenden Beihilfebedarf zu senken. Der Rat beauftragt die Verwaltung, dies bei der Ausarbeitung der Vertragswerke umzusetzen.
 - ~~c. Der Rat beschließt, dass der Betrieb der Mobilstation nicht durch den SCP, sondern gemäß dem grundlegenden Modell zu den Mobilstationen der Stadt Münster (vgl. V/1052/2020) durch die Stadtwerke Münster GmbH oder eines ihrer Tochterunternehmen erfolgt, um zukünftig eine Einbindung in das gesamtstädtische Netz an Mobilstationen zu gewährleisten.~~
 - d. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Stadion-Kita durch einen freien Träger der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden soll; ein Vorschlag für einen geeigneten Betreiber wird rechtzeitig vor Inbetriebnahme in einem Auswahlverfahren den beteiligten Gremien zur Entscheidung vorgelegt. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der Betrieb der Stadion-Kita somit zwar in enger Kooperation mit dem SCP, aber nicht durch diesen als Träger erfolgt.
 - e. Der Rat beschließt, dass der Betrieb der Südwestecke grundsätzlich in der Verantwortung des SCP, seiner Investoren und Kooperationspartner liegen soll, und beauftragt die Verwaltung, die Konditionen hierzu im Rahmen der Ausarbeitung der Investoreneinbindung und der erforderlichen Vertragswerke zu verhandeln und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.
 - f. Die Bauunterhaltung des Stadions soll im Stadtkonzern sichergestellt werden. Der Rat beauftragt die Verwaltung, rechtzeitig bis zur Fertigstellung des ausgebauten Stadions innerhalb des Stadtkonzerns eine Zuordnung vorzunehmen. **Der daraus resultierende geldwerte Vorteil wird im Pachtvertrag abgebildet.**
 - g. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass u. a. durch den Verbleib im Eigentum der Stadt die Vorsteuerabzugsberechtigung für den Ausbau des städtischen Stadions an der Hammer Straße u. a. von der Pachtgestaltung abhängig ist. Der Rat beauftragt die Verwaltung, **ein Pacht-/Beihilfemodell zu entwickeln, das den Vorsteuerabzug möglichst rechtsverbindlich darstellt.** Auf Basis dieses Betriebsmodells und der Annahme einer marktüblichen Pacht **ist dazu** eine verbindliche Auskunft der Finanzverwaltung einzuholen. **Mit der zeitnahen Klärung dieser Frage kann realis-**

tisch entschieden werden, welche Abschnitte im Budgetrahmen realisiert werden. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung eine Pachtgestaltung anstrebt, die zu einer Vorsteuerabzugsberechtigung führt, deren Realisierung jedoch von der verbindlichen Auskunft abhängig ist. Daher sind in dieser Vorlage sowohl die Netto- als auch die Bruttowerte angegeben.

5. Der Rat nimmt die aktuelle Fortschreibung der Investitionskostenschätzung vom Dezember 2021 als Kostenrahmen (Preisbasis 2022) für das Gesamtprojekt zur Kenntnis (Anlage 4). Der Rat beschließt folgendes **Finanzierungsmodell** zu denjenigen Investitionskosten einschließlich Baunebenkosten und Risikorückstellung von 10%, die durch die unter 1.) festgestellten Bedarfe ausgelöst werden (Preisbasis 2022, Indexierung auf den jeweiligen Umsetzungszeitpunkt des Moduls ist nicht enthalten):
- a. Für den grundlegenden Ausbau des Stadions werden 53,7 Mio. Euro netto (63,9 Mio. Euro brutto) benötigt. Dies umfasst den Neubau der West- und Osttribüne, den Neubau der Nordtribüne (im Businessbereich veredelter Rohbau), die notwendigen Umbaumaßnahmen der Südtribüne sowie die erforderlichen Nebengebäude und Funktionseinheiten (Polizeiwache/Verwahrstelle, Eingänge/Ordnungsdienstgebäude, Greenkeeping/Außenlager). Für den Rückbau der West- (bereits laufend), Nord- und Osttribüne einschließlich Altlastenentsorgung fallen weitere 4,9 Mio. Euro netto (5,8 Mio. Euro brutto) an, sodass für dieses Modul mit Kosten in Höhe von 58,7 Mio. Euro netto (69,8 Mio. Euro brutto) zu rechnen ist.
 - b. Der Ausbau der Logen und des Business- bzw. Veranstaltungsbereichs sowie die spezifische Ausstattung werden derzeit mit 7,8 Mio. Euro netto (9,3 Mio. Euro brutto) kalkuliert, hängen jedoch von der Nutzungskonfiguration durch den SCP und seine Kooperationspartner (insbesondere dem durch den SCP beauftragten Betreiber) ab, denen auch die Finanzierung obliegt, sodass sich hierbei der Vorsteuerabzug auch nach den steuerlichen Gegebenheiten des SCP bzw. seiner Kooperationspartner richtet.
 - c. Die Umsetzung des Nachhaltigkeitskonzepts (vgl. Beschlusspunkt 4) erfordert zusätzliche Mittel für die Versorgung mit erneuerbaren Energien durch Photovoltaik, Energieeffizienz, Regenwassermanagement, Einbindung und Nutzung des Pumpwerks etc. Für diese Elemente kommen in besonderer Weise verschiedene Förderprogramme in Betracht. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Konkretisierung dieser Kostenpositionen entsprechende Förderanträge zu stellen. Insbesondere der Ausbau der PV-Anlagen ist als wirtschaftliche Investition zu betrachten, die durch den Stadtkonzern aus den hierfür vorhandenen Investitionsmitteln erfolgen soll.
 - d. Für die Südostecke werden 4,7 Mio. Euro netto (5,6 Mio. Euro brutto) für die Kita sowie 2,5 Mio. Euro netto (3,0 Mio. Euro brutto) für die Restflächen benötigt. Für die Finanzierung der Kita werden Fördermittel beantragt (vgl. Vorlage V/0275/2022).
 - e. Der Ausbau der Südwestecke liegt in einer Größenordnung von 4,9 Mio. Euro netto (5,8 Mio. Euro brutto), hängt jedoch von der Nutzungskonfiguration durch den SCP und seine Kooperationspartner ab, denen auch die Finanzierung und die entsprechende steuerliche Klärung obliegt.
 - f. ~~Die Finanzierung des Mobilitätskonzepts in Höhe von 20,4 Mio. Euro netto (24,3 Mio. Euro brutto) soll gemäß Beschluss zur Vorlage V/0982/2020/1 durch Stellplatzablösemittel, den Mobilitätsfonds und Fördermittel des NWL erfolgen. Aus Stellplatzablösemitteln sind bereits 5 Mio. Euro für einen Einsatz vorgesehen sind (vgl. Beschluss über die Vorlage V/0972/2019).~~ **Stellplatzablösemittel sind vorrangig für die Errichtung von Fahrrad-, Fußverkehr und ÖPNV-Infrastruktur einzusetzen.** Die Generierung von Fördermitteln ist u. a. auch abhängig von der Auslastung der Mobilstation, die im Verkehrsgutachten konkretisiert werden kann. Hierbei ist jedoch maximal von einer Teilfinanzierung durch Fördermittel auszugehen.

6. Zur **Umsetzung** trifft der Rat die folgenden weiteren Festlegungen:
- a. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Bauwerke Münster GmbH zu beauftragen, in enger Abstimmung mit der Verwaltung die Vergabe an einen Totalübernehmer im Rahmen des zur Verfügung stehenden Budgets durchzuführen und die dafür erforderlichen Verträge zu schließen. Es ist darin die Planung für das Gesamtprojekt auszuschreiben. Die Planung soll eine stufenweise Umsetzung in geeigneten Bauabschnitten ermöglichen. **Hierzu legen Stadtverwaltung und Bauwerke einen gemeinsam mit dem SCP unter Einbeziehung der Fans erarbeiteten Stufenplan vor. In diesem wird die Ausbau-Reihenfolge der Tribünen festgelegt.** Die für eine unmittelbare Umsetzung in der Ausschreibung vorzusehenden Stufen hängen **bewegen sich innerhalb des** dabei ~~vom~~ **zur** Verfügung stehenden Budgets ab. **Im Falle einer erwartbaren Budgetüberschreitung werden Reduktionsvarianten - mit dem Ziel des vollständigen Ausbaus des Stadions - erarbeitet und dem Rat zum Beschluss vorgelegt.**
 - b. Als Budget für die Totalübernehmer-Ausschreibung (TÜ-Ausschreibung) sind hierbei die derzeit im Haushaltsplan zur Verfügung stehenden Mittel, die 5 Mio. Euro Stellplatzablösemittel sowie zusätzlich mögliche Fördermittel und durch den SCP oder private Dritte zur Verfügung gestellte Mittel vorzusehen.
 - c. Der Rat beauftragt die Verwaltung, mit der Bauwerke Münster GmbH eine angemessene Vergütung für die Umsetzung des Stadionausbau einschließlich Durchführung der TÜ-Ausschreibung und weiteren notwendigen Vergaben, Projektsteuerung und Bauabwicklung zu vereinbaren und einen Geschäftsbesorgungsvertrag zu schließen. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Vergütung nicht in den o. g. Projektkosten enthalten ist, **und beauftragt die Verwaltung, diese Vergütung darzustellen und einen Finanzierungsvorschlag zu erstellen.** Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass ein Zahlungsplan über die städtisch finanzierten Anteile des Projekts vereinbart wird, an den die Mittelabflussplanung im Haushalt angepasst wird.
7. **Die Stellungnahmen und Vorschläge der AG Preußenstadion sind zu prüfen und soweit sinnvoll zu berücksichtigen.**

II. Finanzielle Auswirkungen:

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 einschl. 2022	10.223.000	
			2023	15.000.000	
			2024	15.000.000	
Summe aller Auszahlungen/Saldo				40.223.000	

Die vorgenannten Beträge sind im Haushaltsplanentwurf 2023 bei der o. g. Investitionsmaßnahme veranschlagt. Die Veranschlagung wird nach Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Bauwerke Münster GmbH an den vereinbarten Zahlungsplan auf Basis des Umsetzungszeitplans zum nächstmöglichen Haushaltsplan innerhalb des Dezernatsbudgets angepasst.

Das Budget für die Ausschreibung ergibt sich zuzüglich der beschlossenen Stellplatzablösemittel in Höhe von maximal 5 Mio. Euro, möglicher Fördermittel und Mittel des SCP oder privater Dritter.

Die Folgekosten umfassen ab Fertigstellung die bilanziellen Abschreibungen, die Aufwendungen für die Bauunterhaltung und die Finanzaufwendungen. Dem gegenüber stehen die Pächterträge. Die Betriebskosten übernimmt der Pächter, der für den derzeit defizitären Betrieb eine Beihilfe erhält. Der Rat nimmt dies zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Aufwendungen und Erträge nach Fertigstellung im Haushaltsplan anzupassen.

Begründung:

Der Änderungsantrag wurde am 06.09.2022 gemeinsam von den Ratsfraktionen CDU, Bündnis 90/Die Grünen, SPD und Volt im Sportausschuss sowie im Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft eingebracht.

Änderungen gegenüber der Vorlage V/0292/2022 sind als Ergänzungen fett und unterstrichen sowie als Löschungen durchgestrichen formatiert.

In Vertretung

gez.

Thomas Paal
Stadtdirektor

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Mobilitätskonzept

Anlage 2: Energiekonzept

Anlage 3: Nachhaltigkeitskonzept

Anlage 4: Kostenrahmen

Anlage 5: Fortschreibung der Machbarkeitsstudie von Drees & Sommer vom 14.12.2021

Anlage 6: Schreiben des SCP zur Südwestecke