



Dezernat IV

14.10.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Ahrens

Telefon: 492-7045

Ahrens@stadt-muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Verfahrensstand zum Ausbau des städtischen Stadions an der Hammer Straße – Einsetzbares Budget und Reihenfolge der Module sowie Berücksichtigung von Preis und Wirtschaftlichkeit im Tü-Verfahren

Beratungsfolge

26.10.2022	Hauptausschuss	Bericht
26.10.2022	Rat	Bericht

Bericht:

A. Einsetzbares Budget

In der Sitzung am 07.09.2022 hat der Rat die Vorlage V/0292/2022/1, Beschluss zum Ausbau des städtischen Stadions an der Hammer Straße: Bedarfsfeststellung, Betriebs- und Finanzierungsmodell, behandelt und mit Änderungen einstimmig einen Beschluss gefasst. Dieser umfasste unter dem Punkt 4.g den Auftrag an die Verwaltung, ein Pacht-/Beihilfemodell zu entwickeln, das den Vorsteuerabzug möglichst rechtsverbindlich darstellt. Auf Basis dieses Betriebsmodells und einer marktüblichen Pacht ist dazu eine verbindliche Auskunft der Finanzverwaltung einzuholen.

Der Auftrag befindet sich in Umsetzung und konnte bisher zu nachstehendem Sachstand geführt werden (Stand 10.10.2022).

Für das definierte Ziel sind alle Zusammenhänge von Steuer- und Beihilferecht ebenso wie betriebswirtschaftliche Aspekte zu beachten. Der Sachverhalt ist ausreichend und zutreffend konkret zu beschreiben, um eine verbindliche Auskunft erhalten zu können, die auf die konkrete Fallkonstellation im zukünftigen Pachtverhältnis tatsächlich anwendbar ist. Bisher ist die Pacht ligaunabhängig und fest bezogen auf die Kosten und den Nutzwert der Immobilie Stadion. Ein Pachtmodell mit Bezug zur Liga stellt daher einen Systemwechsel dar. Alle möglichen und zweckmäßigen Kriterien des Pachtmodells sind daher erstmalig zu eruieren und abzustimmen. Um unter diesen Bedingungen ein geeignetes Pacht-/Beihilfemodell entwickeln zu können, ist unmittelbar nach dem Ratsbeschluss ein renommierter externer Dienstleister beauftragt worden, der die erforderlichen Beratungskompetenzen in allen relevanten Themenfeldern zusammen einzubringen vermag. Eine Analyse der Ausgangssituation hat bereits stattgefunden und der Prozess ist strukturiert. Wesentliche Zwischenergebnisse und Empfehlungen werden bis zum 21.10.2022 erwartet. Ein Antrag auf verbindliche Auskunft wird dann schnellstmöglich unter Einbindung der stadtinternen Steuerberatung formuliert und eingereicht.

Erst mit Vorliegen der verbindlichen Auskunft der Finanzverwaltung wird Klarheit erzielt, ob das derzeitige Baubudget des Stadions (45,2 Mio. €, davon zweckgebunden 5,0 Mio. € Stellplatzablösemittel) brutto oder netto eingesetzt werden kann. Auf die Antwortzeit hat die Stadtverwaltung keinen Einfluss.

B. Reihenfolge der Module

In der Sitzung am 07.09.2022 hat der Rat die Vorlage V/0292/2022/1, behandelt und mit Änderungen einstimmig einen Beschluss gefasst. Dieser umfasste unter dem Punkt 6.a den Auftrag an die Stadtverwaltung und Bauwerke, einen gemeinsam mit dem SCP unter Einbeziehung der Fans erarbeiteten Stufenplan vorzulegen. In diesem wird die Ausbau-Reihenfolge der Tribünen festgelegt. Die für eine unmittelbare Umsetzung in der Ausschreibung vorzusehenden Stufen bewegen sich innerhalb des zur Verfügung stehenden Budgets. Im Falle einer Budgetüberschreitung werden Reduktionsvarianten – mit dem Ziel des vollständigen Ausbaus des Stadions – erarbeitet und dem Rat zum Beschluss vorgelegt.

Der Auftrag befindet sich in Umsetzung und konnte bisher zu nachstehendem Sachstand geführt werden (Stand 10.10.2022).

Bereits am 16.09.2022 hat ein Gespräch mit den oben genannten Beteiligten stattgefunden. Grundlage des Gesprächs war eine aktualisierte Betrachtung der beiden ersten von drei Varianten, wie sie schon im AK Stadion am 17.08.2022 vorgestellt wurden.

Variante 1 beinhaltet die vorgezogenen Maßnahmen, die Gesamtplanung für den Stadionumbau, den Neubau der West- und Osttribüne und den Neubau der Südostecke, in der u.a. die KiTa vorgesehen ist, für deren spezifische Kosten weitere Mittel im städtischen Haushalt veranschlagt sind (siehe V/0275/2022). Hinzu kommt die Modernisierung der bestehenden Südtribüne entsprechend der Machbarkeitsstudie aus 12.2021. Es wird auf Preisbasis 2022 ein Nettobetrag von 33,6 Mio. € veranschlagt, der Baunebenkosten, Zuschläge Totalübernehmer (TÜ) und Unvorhergesehenes inkludiert und auch unter Berücksichtigung der Geschäftsbesorgung und der Preissteigerung eine Realisierung im derzeitigen Budget erwarten lässt.

Variante 2 beinhaltet die vorgezogenen Maßnahmen, die Gesamtplanung für den Stadionumbau, den Neubau Nordtribüne und die Modernisierung der bestehenden Südtribüne entsprechend der Machbarkeitsstudie aus 12.2021 sowie eine temporäre Gästetribüne West. Es wird auf Preisbasis 2022 ein Nettobetrag von 38,3 Mio. € veranschlagt, der Baunebenkosten, Zuschläge TÜ und Unvorhergesehenes inkludiert, jedoch unter Berücksichtigung der Geschäftsbesorgung und der Preissteigerung eine Realisierung im derzeitigen Budget nicht erwarten lässt.

Bisher schon „empfohlene Budgets“ (netto) betragen für Variante 1 40 Mio. € und für Variante 2 43 Mio. €, noch ohne temporäre Gästetribüne (zzgl. ca. 2 Mio. €). Brutto wären dies für Variante 1 ca. 47,6 Mio. € und für Variante 2 ca. 53,6 Mio. € (inkl. temporäre Gästetribüne).

SCP und Fanvertreter vertraten im Gespräch übereinstimmend die Auffassung, dass alleine die Variante 2 eine ausreichende Grundlage für ein wirtschaftlich und sportlich erfolgreiches Agieren schaffen würde. Die Verwaltung kann die Variante 2 nicht vorschlagen, da sie nicht im Rahmen des derzeitigen Budgets liegt. Der Dissens konnte nicht aufgelöst werden.

Ein mit der ersten Ausbaustufe geschaffener Stadionbaukörper inklusive etwaiger Interimslösungen wie zum Beispiel temporäre Lärmschutzwand und temporäre Gästetribüne bleibt ohne konkreten Finanzierungs- und Zeitplan, der über diese erste Ausbaustufe hinausgeht, auf unbestimmte Zeit bestehen.

Möglichkeiten von Reduktionsvarianten als Untervarianten zu vorstehenden wurden mit den Bauwerken generell erörtert. Reduktionen mit dem Ziel der Budgeteinhaltung würden eine Verringerung von Quantität oder Qualität erfordern, in sich konsistente Module und raum-funktionale Zusammenhänge gemäß Machbarkeitsstudie aufbrechen, neue Schnittstellen schaffen, zusätzliche Interimsmaßnahmen

men auslösen, eine Gesamtplanung erschweren und grundlegende Neukonzeptionierungen erfordern. Reduktionsvarianten können daher nicht hinführend zu dem Ziel des vollständigen Ausbaus des Stadions vorab konstruiert werden. Eine gewisse Chance für Reduktionen kann im TÜ-Verfahren und dem damit initiierten Planungs- und Kostenwettbewerb um eine bestmögliche Lösung gesehen werden. Dabei können Reduzierungen in Konstruktion, Gestaltung, Quantität und Qualität ein Ergebnis sein. Für die Ausschreibung muss jedoch eine Variante für die Bauleistung der ersten Ausbaustufe bestimmt werden.

C. Berücksichtigung von Preis und Wirtschaftlichkeit im TÜ-Verfahren

In der Sitzung am 07.09.2022 hat der Rat die Vorlage V/0387/2022, Verfahrensbeschluss zur Ausschreibung eines Totalübernehmers für den Ausbau des städtischen Stadions an der Hammer Straße, behandelt und mit Änderungen einstimmig einen Beschluss gefasst. Dieser umfasste unter dem neuen Punkt 3a. den Auftrag an die Verwaltung, darzustellen, wie die prioritäre Berücksichtigung von Preis und Wirtschaftlichkeit im Betrieb im Vergabeverfahren gelingen soll.

Zum aktuellen Stand ist im Vergabeverfahren vorgesehen, ein Bewertungssystem mit gewichteten Haupt- und Unterkriterien anzuwenden (vgl. V/0387/2022), mit dem jedes für die nächste Verfahrensstufe in Betracht kommende Angebot bepunktet wird. Die vom Bieter vorgeschlagenen Lösungen werden dazu dahingehend geprüft, ob und wie gut diese den Anforderungen und Zielsetzungen der Vergabeunterlagen entsprechen. Nähere Einzelheiten zu den Kriterien werden in einer Bewertungsmatrix für die Bieter dargestellt. Das Notensystem reicht von sehr gut (15-13 Punkte) bis ungenügend (0 Punkte). Es können maximal 100 % erreicht werden.

Eines von sechs Hauptkriterien ist „Kosten + Termine“. Auf dieses sollen 30 % und damit ein mehr als doppelt so hohes Kriteriengewicht wie im Mittel der übrigen fünf Hauptkriterien (14 %) entfallen. Der Preis wird damit prioritär berücksichtigt.

Das den Mindestanforderungen entsprechende Angebot mit den niedrigsten Kosten wird mit 15 Punkten bewertet. Ein Angebot, welches voraussichtlich 30 % oder ggf. mehr über diesem liegt, wird mit 0 Punkten bewertet. Dazwischen erfolgt eine lineare Interpolation mit bis zu zwei Stellen hinter dem Komma.

Das derzeitige Baubudget ist durch den Ratsbeschluss vom 07.09.2022 mit einem im Vergleich zur Kostenschätzung der Machbarkeitsstufe sehr geringen Betrag benannt und öffentlich bekannt. Es sind bei den finalen Angeboten daher keine wesentlichen Preisdifferenzen zu erwarten, sondern Unterschiede in den angebotenen Leistungen. Eine insgesamt noch höhere und stärker differenzierende Bewertung des Preises hätte daher im Verfahren keinen Mehrwert.

Die Wirtschaftlichkeit im Betrieb bestimmt sich über die Betriebskosten. Diese werden in dem Hauptkriterium „TGA-Konzept, Nachhaltigkeit, Betriebskosten“ maßgeblich berücksichtigt. Auf dieses sollen 21 % der Gesamtbewertung entfallen, darin auf die Betriebskosten alleine 20 % unmittelbar und mittelbar über Bewertung von Energiekonzept, Gebäudeeffizienz, Vorgaben für ökologische Qualitäten und TGA weitere 60 %, mithin in Summe 16,8 % der maximal möglichen 100 %.

Bewertet werden die zu erwartenden Betriebskosten anhand von Plausibilität und in Relation der Angebote. Dazu wird das jeweilige Konzept daraufhin geprüft und benotet, ob es besonders geringe, geringe, durchschnittliche, höhere oder sehr hohe Betriebskosten erwarten lässt. Es fließen dabei insb. ein das technische Konzept Heizung/Lüftung/Klima/Sanitär, der Erfüllungsgrad der geforderten Dämmstandards, die Art und Zugänglichkeit der Fassaden (Material, Glasanteil, u.a. Pflege-/Reinigungsaufwand), das Verhältnis von Außenflächen zu Raumvolumina der relevanten Bauteile, die Nettonutzfläche sowie die Lebensdauer und Wartungsfreundlichkeit der Konstruktion, insb. der Dachkonstruktion.

In Vertretung

gez.

Thomas Paal
Stadtdirektor

Anlagen