

Der Oberbürgermeister FB Hochbau und Gebäudemanagement Betrieb gewerblicher Art „Verpachtung Stadion“	Drucksache 14836/11	Datum 25. Nov. 2011
---	------------------------	------------------------

**Vorlage**

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	angenommen	abgelehnt	geändert	pas-siert
Bauausschuss	30.11.2011	X					
Verwaltungsausschuss	06.12.2011		X				
<b>Rat</b>	13.12.2011	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen Fachbereich 20	Beteiligung des Referates 0140  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
--	--	---	--

Überschrift, Beschlussvorschlag

**Umbau der Westtribüne des Eintracht-Stadions  
Erweiterung des Bauprogramms und Mehrkosten**

Unter der Voraussetzung, dass Eintracht verbindlich zusagt, die entstehenden Mehrkosten durch erhöhte Pachtzahlungen auszugleichen, empfiehlt die Verwaltung, wie folgt zu beschließen:

- „ 1. Gegenüber dem Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss vom 22. Februar 2011, wird das Bauprogramm auf Wunsch von Eintracht um folgende Punkte erweitert:
  - 1.1 Die Bruttogrundfläche erhöht sich von rd. 10.348 m<sup>2</sup> auf rd. 11.020 m<sup>2</sup> (6 %), damit der Businessbereich um rd. 520 m<sup>2</sup> vergrößert werden kann.
  - 1.2 Die Anzahl der Business-Plätze wird zu Lasten der Gesamtsitzplatzkapazität von 1.000 auf 1.100 erhöht.
  - 1.3 Die Anzahl der Presseplätze wird zu Lasten der Gesamtsitzplatzkapazität auf den Standard der 1. Bundesliga von 41 auf 97 Plätze erhöht.
  - 1.4 Es wird ein zusätzlicher Umkleide- und Sanitärbereich mit einer Größe von 82 m<sup>2</sup> für den Kraftraum hergestellt.
- 2. Die notwendigen Haushaltsmittel zur Finanzierung der zusätzlichen Investitionskosten von rd. 439.600 € sind in das Investitionsprogramm 2011 – 2015 aufzunehmen. Im Umfang der höheren Pachtzahlungen für das Eintracht-Stadion wird der städtische Haushalt (mittelbar) entlastet.“

Begründung:**1. Grundlagen des Umbaus**

Nach dem positiven Votum der Bürgerbefragung vom 6. Februar 2011 hat der Rat der Stadt am 22. Februar 2011 den Umbau der Westtribüne des Eintracht-Stadions auf Grundlage des Entwurfs des Architekturbüros Schulitz (Sieger des Wettbewerbs 2006) und auf Basis der Kostenberechnung vom 8. Februar 2011 mit Gesamtkosten in Höhe von 14,5 Mio. € netto beschlossen. Die Mittel wurden entsprechend in den Haushaltsplan 2011 sowie ins Investitionsprogramm 2011 – 2013 aufgenommen.

Die ursprüngliche Schulitz-Planung sieht die Schaffung eines Gastronomie- und Tagungsbereichs (Business-Bereich) mit ca. 1.000 Businessplätzen und die Gesamtzahl von ca. 4.132 Stadionplätzen im Bereich der Westtribüne vor. Die Kostenanteile für die Umbaumaßnahme wurden aufgrund der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 2006 fortgeschrieben und geben die Summe der Baukosten mit 14,5 Mio. € netto an.

Diese Planung und die Kostenberechnungen waren detailliert sowohl Gegenstand der Bürgerbefragung als auch in der Begründung der Ratsvorlage dargestellt und sind somit bindend.

Teil des Ratsbeschlusses vom 22. Februar 2011 war zudem, aufgrund der positiven Erfahrungen beim Ausbau der Nordkurve 2009/2010 erneut die Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH auf Basis des anzupassenden Dienstleistungsvertrags vom 20. März 2009 mit der Durchführung der Baumaßnahme zu beauftragen.

**2. Zusätzliche Wünsche des Nutzers Eintracht**

Im März 2011 hat Eintracht bei einem Architektengespräch darauf hingewiesen, dass der Gastronomiebereich nicht in der nach dortiger Ansicht wünschenswerten Größe geplant wurde. In diesem Zusammenhang wünschte der Verein auch eine Erhöhung der Anzahl der Businessplätze von bisher 1.000 auf 1.100, zudem sollte aus Sicht des Vereins eine dem Standard der 1. Bundesliga entsprechende Erhöhung der Anzahl der Presseplätze von ursprünglich vorgesehenen 41 auf 97 Plätze erfolgen. Ausgehend von diesen Änderungen würde sich die Gesamtsitzplatzkapazität der Haupttribüne von 4.132 auf 3.912 Plätze verringern.

Diese zusätzlichen Ausbaumwünsche wurden in die Planung aufgenommen. Mit der Stadt war das bisher nicht abgestimmt.

Die zusätzlichen Nutzerwünsche der Eintracht ziehen lt. vorliegender Kostenberechnung Mehrkosten i. H. von 439.600 € nach sich und setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Nr.</b>	<b>Mehraufwendungen auf Wunsch der Eintracht nach Ratsbeschluss und Bürgerbefragung</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Betrag</b>
1	Vergrößerung Baukörper für Gastronomie	Nutzungsoptimierung und Kapazitätserweiterung von 1.000 auf 1.100 Business-Gäste	300.000,00
2	Anteil Planungskosten Vergrößerung Kubatur	zu Nr. 1	40.000,00
3	Erhöhung Anzahl Business-Seats und Presseplätze	100 zusätzliche VIP-Sitze und 41 Presseplätze	74.600,00
4	Umkleidebereich und Sanitärbereich für Kraftraum	nicht im Wettbewerb enthalten	25.000,00
	<b>Gesamtsummen</b>		<b>439.600,00</b>

### **3. Beurteilung der durch die Eintracht-Wünsche verursachten Planänderungen**

Die vorstehenden Wünsche von Eintracht gehen sowohl über den Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss des Rates als auch über das Ergebnis der zuvor durchgeführten Bürgerbefragung deutlich hinaus. Daher setzt die Realisierung der zusätzlichen Baumaßnahmen jedenfalls zwingend einen Änderungsbeschluss des Rates voraus.

Eine erneute Bürgerbefragung ist rein rechtlich nicht erforderlich, da ihr Ergebnis nach dem niedersächsischen Kommunalrecht den Rat nicht gebunden hat. Allerdings bestand im Rat Einvernehmen, dass das Ergebnis der Bürgerbefragung wie ein Bürgerentscheid und damit verbindlich behandelt werden sollte. Ein Bürgerentscheid könnte vor Ablauf von 2 Jahren nur auf Antrag des Rates durch einen erneuten Bürgerentscheid abgeändert werden. Ein Beschluss des Rates, der den Bestandsschutz eines Bürgerentscheids verletzt, wäre wegen der Bedeutung der darin liegenden Rechtsverletzung nicht nur rechtswidrig, sondern nichtig.

Eine Abweichung vom Ergebnis der Bürgerbefragung wäre allerdings vertretbar, wenn der Verein die damit verbundenen Mehrkosten ausgleichen würde. In diesem Fall würde der städtische Haushalt nicht belastet und es ließe sich nach Ansicht der Verwaltung keine Missachtung des Bürgervotums feststellen, weil es bei diesem lediglich um die städtischen Aufwendungen ging und davon auszugehen ist, dass die Bürger deshalb die Wünsche von Eintracht im Rahmen der Befragung akzeptiert hätten.

### **4. Finanzierung der Eintracht-Wünsche**

Die Änderungswünsche von Eintracht sollten vor diesem Hintergrund nur dann realisiert werden, wenn der Verein die zusätzlichen Kosten finanziert. Vorgesehen ist dazu eine entsprechende Erhöhung des Pachtzinses für die Überlassung des Stadions. Die Einzelheiten der notwendigen Pachtvertragsänderung werden in einer gesonderten Beschlussvorlage an den Finanz- und Personalausschuss sowie den Verwaltungsausschuss dargestellt.

Die höheren Pachtzinszahlungen würden den städtischen Haushalt mittelbar entlasten: Die Pachtmehreinnahmen würden zunächst zu einer Verringerung der bisher geplanten Verluste der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH führen, mit der Folge, dass im Wirtschaftsplan der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) entsprechend geringere Verlustausgleichsleistungen einzuplanen wären. Da die Stadt voraussichtlich ab dem Jahr 2015 Fehlbeträge der SBBG ausgleichen muss, ergibt sich im Weiteren eine Entlastung für den städtischen Haushalt in gleicher Höhe.

Eintracht hat am 24.11.2011 einen Letter of Intent übersandt (s. Anlage). Danach ist der Verein bereit, Mehrkosten von rd. 300.000 € bis 440.000 €(netto) zu übernehmen. Der Ausgleich der Kosten soll durch eine auf 6 Jahre befristete Erhöhung des Pachtzinses erfolgen. Die Deckung der bei der Stadt anfallenden Finanzierungskosten wird in dem Letter of Intent jedoch nicht erwähnt. Sie betragen rd. 84.100 €.

Im Investitionsprogramm 2011 – 2015 sind zur Finanzierung der von Eintracht gewünschten Baumaßnahmen zusätzliche Haushaltsmittel von rd. 439.600 € bereitzustellen. Eine Entlastung des städtischen Haushalts erfolgt – wie dargestellt - über entsprechend geringere Zahlungen an die SBBG.

Für den Fall, dass Eintracht den Ausgleich der anfallenden Mehrkosten nicht zugesagt hätte, müsste es entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung bei dem bisherigen Ausbauprogramm verbleiben, das Grundlage der Bürgerbefragung und des Objekt- und Kostenfeststellungsbeschlusses des Rates vom 22.02.2011 war.

Allerdings hätte dann – wie bereits in der Mitteilung vom 21.11.2011 an den Verwaltungsausschuss dargestellt (Drucksache 12036/11) – die bisherige Bauplanung überarbeitet und die laufende Ausschreibung der Rohbauarbeiten aufgehoben werden müssen. Die damit verbundenen Kosten, die aus dem vorhandenen Budget von rd. 14,5 Mio. € finanziert werden könnten, beliefen sich voraussichtlich auf rd. 405.000 €. Außerdem würde sich die Fertigstellung des Projektes um ca. 6 Monate verzögern.

### **5. Zwingende Änderungen der bisherigen Bauplanung**

Unabhängig von den Wünschen der Eintracht wurden im Laufe der Baumaßnahme folgende zwingende Änderungsnotwendigkeiten festgestellt, die sich vor allem aus konstruktiven/technischen Erfordernissen ergeben. Hieraus resultieren Mehrkosten in Höhe von 600.044,00 €.

<b>Nr.</b>	<b>Änderungen</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Betrag</b>
1	Planungskosten Doppelung Lph 3 - 4	Anpassung der Planung auf EnEV 2009, Brandschutzaufgaben, Gutachten, Vermessung	160.000,00
2	zusätzliche Kragträger	wegen nicht ausreichender Tragfähigkeiten Betonträger im Bestand	45.000,00
3	Erneuerung der Bestandsfassade	nicht im Wettbewerb enthalten	60.000,00
4	vollständige Entkernung im Erdgeschoss	Demontage der Fußböden, Firma Hannemann	22.000,00
5	Neuaufbau der Fußböden	konstruktiv im Vorfeld nicht erkennbar	20.000,00
6	vollständiger Ausbau der vorhandenen Haustechnik	Schadstoffbeseitigung	15.000,00
7	Pfahlgründung und Verbau Marathontore	konstruktiv im Vorfeld nicht erkennbar	42.000,00
8	Ersatzmaßnahmen Osttribüne	Container wg. verändertem Bauablauf	26.280,00
9	Ersatzmaßnahmen Pressekonferenz		19.764,00
10	Personalkosten der Begleitung der Maßnahme durch FB Hochbau und Gebäudemanagement		190.000,00
			<b>600.044,00</b>

Diese Änderungen berühren nicht das bereits beschlossene Bauprogramm und erfordern aus diesem Grund auch keine neue Ratsentscheidung.

### **6. Deckung der Mehrkosten**

Da Eintracht in dem anliegenden Letter of Intent erklärt hat, den auf die Vereinswünsche entfallenden Teil der Mehrkosten zu übernehmen, beläuft sich die Deckungslücke auf rd. 600.000 €.

Im Einzelnen sollen diese Mehrkosten wie folgt ausgeglichen werden:

		€
1	einfachere Bestuhlung	46.500,00
2	Flur EG Boden belassen	16.000,00
3	Taubenvergrämung	16.000,00
4	Zaun Unterfahrt als Doppelstabmatte	10.000,00
5	Belassung Ausfahrt Nord – kein Neubau	17.500,00
6	Verzicht auf Unterdecken im Bestand	20.000,00
7	Verzicht auf Unterdecken Neubau	22.500,00
8	Verzicht auf Pflanzarbeiten	22.500,00
9	einfacher Boden in Kraftraum	4.000,00
10	Vereinfachung Aufzüge	10.000,00
11	einfachere Tribünenrückwand Marathontortribünen	3.000,00
12	Reduzierung von Ausstattungsqualitäten	200.000,00
13	Stahlbetonsohlen in den Abseiten	6.710,00
14	Ersatz der Dämmung in den Abseiten	45.000,00
15	Fettabscheider	10.000,00
16	Entfall der Vorrichtung und der Fliesenarbeiten Küche	288.410,00
17	Reduzierung des Ansatzes Altlasten	150.000,00
18	Pflasterfläche auf dem Grundstück Eintracht (Anteile waren zu Unrecht dem städtischen Projekt zugeordnet)	120.000,00
19	Betreiber übernimmt Sicherungsmaßnahmen Spielbetrieb	40.000,00
	Summe möglicher Einsparpotentiale	<b>1.048.120,00</b>

Die Umsetzung der vorstehenden Änderungen zur Deckung der Mehrkosten berührt weder den Gegenstand der Bürgerbefragung noch den Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss des Rates. Eine neue Gremienentscheidung wäre insoweit nicht erforderlich.

Die überschießenden Deckungsmittel von rd. 448.000 € sollen der Reserve des Projektes zugeordnet werden.

I. V.

Sommer

**Anlage**

**Anlage:****Von:** Sören Oliver Voigt [<mailto:soeren-oliver.voigt@eintracht.com>]**Gesendet:** Donnerstag, 24. November 2011 18:36**An:** Lehmann Carsten Dez. II**Cc:** Ebel, Sebastian; Ruppert Claus 20**Betreff:** Umbau Westtribüne - Erhöhung Pachtvertrag / Letter of Intent

Sehr geehrter Herr Lehmann,

unter Bezugnahme auf verschiedene Gespräche zur Thematik möchten wir Ihnen mitteilen, daß wir bereit sind, die durch unsere Wünsche in der Baumaßnahme entstehenden Mehrkosten (Nettobetrachtung) in Höhe von ca. 300-440T€ zu übernehmen.

Der Termin zur finalen Abstimmung der Summe wird am kommenden Dienstag stattfinden.

Im aktuellen Stadionpachtvertrag ist eine Laufzeit vom 1. Juli 2011 bis zum 30. Juni 2016 fixiert.

Wir erklären unsere Bereitschaft, ab dem 1. Juli 2013 (alternativ 1. Juli 2012) den abschließend festgelegten Betrag über eine auf 6 Jahre befristete Erhöhung der Stadionpacht in 6 gleichen Teilen zu leisten. Nach dem 30. Juni 2019 läuft der Stadionpachtvertrag dann für die verbleibende Laufzeit von 3 Jahren ab dem 1. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2022 zu den aktuell verhandelten Konditionen weiter (alternativ nach dem 30. Juni 2018 für 4 Jahre bis zum 30. Juni 2022).

Wir möchten höflich darauf hinweisen, daß wir es für unabdingbar erachten, die Details in einem persönlichen Gespräch zu erörtern.

Sollten Sie mit dem von uns unterbreiteten Vorschlag einverstanden sein, bitten wir Sie uns zeitnah darüber zu informieren, damit wir den notwendigen Aufsichtsratsbeschuß der Eintracht Braunschweig GmbH & Co. KGaA einholen können.

Mit freundlichen Grüßen

Soeren Oliver Voigt

Eintracht Braunschweig GmbH & Co. KGaA  
Geschäftsführung

Hamburger Str. 210  
38112 Braunschweig

T: +49 531 2323013

F: +49 531 2323038