



Dezernat IV

09.08.2022

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Dr. Cappenberg / Herr Ahrens / Frau Leveling

Telefon: 492-7043 / -7045 / -7046

CappenbergC@stadt-muenster.de /

Ahrens@stadt-muenster.de /

Leveling@stadt-muenster.de

Betrifft

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

Beratungsfolge

30.08.2022	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
31.08.2022	Ausschuss für Verkehr und Mobilität	Vorberatung
01.09.2022	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
06.09.2022	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
06.09.2022	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
06.09.2022	Sportausschuss	Vorberatung
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 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. 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. 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. Der Rat bekräftigt damit das Ziel, dass sowohl der Ausbau des Stadions als auch der Betrieb des Stadions an ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeitskriterien ausgerichtet werden soll. Der Rat nimmt dafür erhöhte Investitionskosten in Kauf, um einen nachhaltigeren Betrieb in allen drei genannten Dimensionen zu erreichen, insbesondere soll der Ausbau als Plus-Energie-Stadion einen Beitrag zur Klimaneutralität leisten.
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 ligaabhängig 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.
- 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, auf Basis dieses Betriebsmodells und der Annahme einer marktüblichen Pacht eine verbindliche Auskunft der Finanzverwaltung einzuholen. 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). 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. Die für eine unmittelbare Umsetzung in der Ausschreibung vorzusehenden Stufen hängen dabei vom zur Verfügung stehenden Budget ab.

- 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. 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.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush. - jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0801	Sportentwicklung, Sportanlagen und -stätten			
Investitionsmaßnahmen	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 Pachterträge. 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:

Ausgangslage:

Der Rat hat mit dem Beschluss des Bebauungsplans Nr. 568 die Basis für die Entwicklung des Sportparks Berg Fidel und den Ausbau des städtischen Stadions an der Hammer Straße geschaffen. Zum Haushaltsplan 2019 hat der Rat ein Budget von 40 Mio. Euro für den Ausbau bereitgestellt. In der Folge hat der Rat zu den Vorlagen V/0609/2019, V/0972/2019, V/0317/2020 und V/0982/2020/1 weitere Beschlüsse gefasst, die die Grundlagen des Stadionausbaus und des Verfahrens festlegen.

Mit den Vorlagen V/0318/2020 und V/0612/2021 wurde zudem als vorgezogene Maßnahme der Bau von zwei zusätzlichen Fußballfeldern für das Nachwuchsleistungszentrum beschlossen, deren Umsetzung derzeit erfolgt. Ebenso wurde mit Vorlage V/0339/2021/1 als weitere vorgezogene Maßnahme der Rückbau der Westtribüne beschlossen, der mit der Verlagerung des dortigen Gästesektors auf die Nordtribüne gestartet ist.

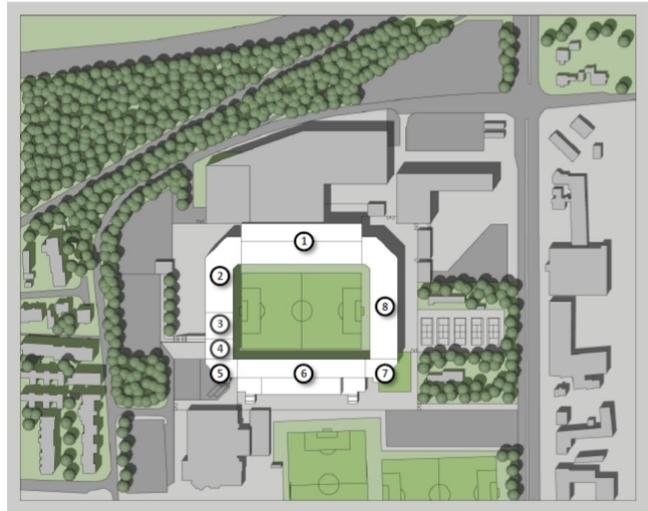
Zuletzt wurde mit Vorlage V/0848/2021/1 die Einbindung der Bauwerke Münster GmbH als Tochtergesellschaft der Stadtwerke Münster GmbH in das Projekt beschlossen, die die Baubetreuung und Durchführung der Totalübernehmer-Vergabe (TÜ-Vergabe) übernehmen soll.

Der aktuelle Stand der Planungen bzw. Vorbereitungen für die TÜ-Vergabe des Ausbaus ergibt sich aus der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie durch Drees & Sommer, die im Dezember 2021 vorgestellt und veröffentlicht wurde und sich zudem als Anlage 5 zu dieser Vorlage wiederfindet. Die Fortschreibung fußt auf der Machbarkeitsstudie von AS+P vom April 2020 (vgl. auch Vorlage V/0317/2020) und der dort beschriebenen „Grundvariante mit Logen“, die laut Ratsbeschluss zur Vorlage V/0982/2020/1 vom 10.02.2021 optional ergänzt um den Ausbau der Ecken die Basis für die weiteren Planungen sein sollte. Im Laufe des Jahres 2021 wurden in einem partizipativen Prozess gemeinsam mit verschiedenen Nutzer- und Interessengruppen in mehreren Workshops die Anforderungen an das Stadion konkretisiert. Dabei wurden neben den verschiedenen Verantwortlichen für die Spieltagsorganisation und den Sicherheitsbehörden unter anderem auch Vertreter von Fangruppen und Vertreter*innen der Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen eingebunden. Der darauf aufbauend entwickelte Masterplan stellt sich wie folgt dar (vgl. auch Anlage 5, S. 7):



UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE Masterplan – Stadionbaukörper

1. VIP-Gebäude Nord/Nordtribüne
 - Catering-Infrastruktur (Ebene 0)
 - Business Club (Ebene 1)
 - VIP-Logen (Ebene 2)
 - Sitzplätze Heim
2. Sitzplätze Heim
3. Sitzplätze Gast (Zuwegung zum Block über Brücke)
4. Stehplätze Gast (Zuwegung zum Block über Brücke)
5. Eckgebäude Südwest
 - Funktionen SCP, z. B. NLZ, Kraftraum/Umkleiden, Büros, Physio
 - Keine essentiellen Stadionfunktionen (außer Lärmschutz)
6. Funktionsgebäude Süd/Südtribüne (Bestand)
7. Eckgebäude Südost
 - Sicherheitszentrale, Gebäudeleitstelle, Büro Veranstalter
 - Ggf. Kindertagesstätte mit Freianlagen, ggf. FANport
8. Stehplätze Heim



7 Umbau Stadion Münster - Fortschreibung Machbarkeitsstudie - Stand: 14.12.2021, Version 1

**DREES &
SOMMER**

Insgesamt ergibt sich für das gesamte Ausbauvorhaben eine grundlegende Aufteilung in sechs Module:

- a. Ausbau des Stadionbaukörpers zur Erfüllung der Zweitligatauglichkeit: 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
- c. Umsetzung des Ausbaus als Plus-Energie-Stadion und Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsbelangen
- d. Ausbau der Südostecke einschließlich Errichtung einer Stadion-Kita und zur Deckung weiterer Raumbedarfe (z. B. Sicherheitszentrale)
- 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
- f. Errichtung einer Mobilstation am Stadion zur Abwicklung der spieltagsbezogenen Verkehre einschließlich Deckung der Stellplatzbedarfe und als Beitrag zur nachhaltigen Mobilitätsentwicklung

Seit Vorstellung der fortgeschriebenen Machbarkeitsstudie im Dezember 2021 wurden diese Module konkretisiert. Insbesondere wurden seitdem auch die konzeptionellen Themen zur Vorbereitung der TÜ-Vergabe weiter ausgearbeitet: Daher werden mit dieser Vorlage auch das Mobilitätskonzept, das Energie- und das Nachhaltigkeitskonzept vorgelegt, die in enger Abstimmung zwischen Verwaltung und Stadtwerke Münster GmbH ausgearbeitet wurden. Mit der Vorlage V/0275/2022 kann parallel zudem der Errichtungsbeschluss für die Kita in der Südostecke gefasst werden, deren Konzept eine enge Kooperation zwischen Stadt und SCP vorsieht. Der SCP hat zudem seinen Willen bekundet, die Südwestecke umsetzen zu wollen (siehe Anlage 6). Mit dem SCP wurde des Weiteren das grundlegende Betriebsmodell abgestimmt.

Gemeinsam mit der Bauwerke Münster GmbH und dem zwischenzeitlich beauftragten Projektsteuerer Assmann Münster GmbH wurde zudem die Investitionskostenschätzung aktualisiert sowie das TÜ-Vergabeverfahren ausgearbeitet. Mit dieser Vorlage können daher nun die Bedarfe festgestellt, das Mobilitätskonzept, das Energie- und das Nachhaltigkeitskonzept als Grundlage des Ausbaus festgelegt und das Betriebs- und Finanzierungsmodell beschlossen werden, um in die Umsetzung des Stadionausbaus starten zu können.

Zu Beschlusspunkt 1: Bedarfsfeststellung

Mit Beschlusspunkt 1 wird der Bedarf für die sechs Module a. bis f. (siehe oben) grundsätzlich festgestellt. Dabei sind die Verantwortlichkeiten für die jeweiligen Bausteine zu beachten:

Der grundlegende Ausbau des Stadionbaukörpers zur Erfüllung der Zweitligatauglichkeit soll durch die Eigentümerin Stadt Münster erfolgen und umfasst den Rückbau und die Errichtung der West-, Nord- und Osttribüne sowie die notwendigen Anpassungen der bestehenden Südtribüne (z. B. sind für eine Zweitligatauglichkeit der Spielereingang und der VIP-Eingang separat vorzusehen). In diesem Modul a. sind die Abdeckung aller Funktionsbereiche und Räumlichkeiten enthalten, die für den Spieltagsbetrieb und die Lizenzierungsfähigkeit eines Zweitligastadions notwendig sind. Des Weiteren umfasst dieses Modul die erforderliche Bauvorbereitung einschließlich Altlastenentsorgung sowie die Erschließung und die Errichtung der Außenanlagen.

Das Modul b. umfasst den Ausbau und die Ausgestaltung des Stadions mit zusätzlichen Logen und einem Business- bzw. Veranstaltungsbereich. Wie in der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie dargestellt wurde, eignet sich die Nordtribüne, um entsprechende Flächen zu schaffen. Ziel ist es, dass der SCP die Businessbereiche bedarfsgerecht ausbaut und gemeinsam mit einem professionellen Vermarktungsunternehmen betreibt. Hierdurch soll die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Stadions gesteigert und somit ein Beitrag zur Generierung zusätzlicher Erträge erreicht werden.

Das Modul c. beinhaltet den Ausbau des Stadions als Plus-Energie-Stadion, das durch die Ausstattung mit Photovoltaikanlagen einen Beitrag zur Klimaneutralität der Stadt leisten kann. Ergänzt werden kann dies durch weitere Energie- und Nachhaltigkeitsmaßnahmen, die im Energie- und im Nachhaltigkeitskonzept dargestellt werden (siehe Beschlusspunkt 3).

Das Modul d. umfasst die Südostecke. Diese bildet den Übergang von der neu zu errichtenden Osttribüne auf die Südtribüne im Bestand. In der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie ist hier die Unterbringung einer Stadion-Kita vorgesehen. Durch eine enge Kooperation zwischen SCP und noch auszuwählendem Träger der Jugendhilfe als Kita-Betreiber soll hier die einmalige Situation genutzt werden, eine besondere „Sport-Kita“ zu errichten. Es konnte nachgewiesen werden, dass durch Nutzung des EG und des 1. OG des Eckgebäudes eine 5-Gruppen-Kita untergebracht werden könnte, die erforderlichen Kita-Außenflächen sind ebenso darstellbar. Am Stadionstandort können Synergien und Kooperationspotenziale durch den räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Einrichtungen im Stadion und des SCP genutzt werden, um in der Kita besondere sportliche Angebote zu machen und einen pädagogischen Schwerpunkt auf Sport und Gesundheitsförderung legen zu können. Zudem besteht im Stadtteil Berg Fidel eine Unterversorgung, die durch die Stadion-Kita deutlich gemindert werden kann. Weitere Erläuterungen zur Stadion-Kita, u. a. zum Konzept, zur Gruppenstruktur und geplanten Trägerauswahl finden sich im separaten Kita-Errichtungsbeschluss in der Vorlage V/0275/2022.

Die Südostecke bietet zudem das Potenzial für zwei weitere Stockwerke, die zur Deckung weiterer stadionbezogener Raumbedarfe durch die Stadt Münster genutzt werden können. Beispielsweise wäre die Südostecke ein geeigneter Standort für die Sicherheitszentrale. In der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie war hier auch optional die Unterbringung des FANports angedacht. Diese Positionierung soll allerdings nochmals überprüft werden; es sind verschiedene Alternativen denkbar. Es ist geplant, die Anforderungen an die Unterbringung im Rahmen des Planungsprozesses des TÜ-Verfahrens zu klären. Die Südostecke ist ein optionaler Baustein gemäß bisheriger Beschlusslage. Sollte die Ecke nicht gebaut werden, ist der Übergang zwischen der Ost- und der Südtribüne in anderer geeigneter Weise aus Gründen des Immissionsschutzes zu schließen.

Das gilt auch für das Modul e., die Südwestecke, die den Übergang von der neu zu errichtenden Westtribüne zur Südtribüne im Bestand bildet. Die Südwestecke ist geeignet, Raumbedarfe des SCP zu decken. Beispielsweise kann der SCP seine Geschäftsstelle in diesen Räumlichkeiten unterbringen oder weitere Raumbedarfe zur Realisierung der Entwicklungspotenziale des Profi- und NLZ-Bereichs abdecken. Der SCP führt für die Finanzierung Investorengespräche und beabsichtigt

für die Nutzung der Ecke eine Kooperation mit weiteren Sportvereinen aus Münster, insbesondere auch mit dem USC Münster und dem UBC Münster/WWU Baskets.

Das abschließende Modul f. umfasst die Mobilstation bzw. die Umsetzung des Mobilitätskonzepts. Für den Stadionausbau ist der Nachweis hinreichender Stellplatzkapazitäten erforderlich. Der Bebauungsplan sieht auf Basis des damals zugrundeliegenden Verkehrsgutachtens mehr als 2.600 Pkw-Stellplätze vor. Wie im aktuellen Mobilitätskonzept dargestellt, ist bei Berücksichtigung der heutigen Verkehrsmittelwahl von einem geringeren Pkw-Stellplatzbedarf auszugehen. Entsprechend erhöht sich hingegen der Bedarf an Fahrradstellplätzen. Des Weiteren umfasst das Mobilitätskonzept insbesondere auch die Busverkehre. Durch zusätzliche Shuttle-Verkehre soll zudem erreicht werden, dass nicht alle Pkw-Stellplätze unmittelbar am Stadion errichtet werden müssen. Ergänzt wird dies durch weitere Maßnahmen, die vor allem die erforderlichen Anreize zur Steuerung der Verkehrsströme setzen sollen. Aus der notwendigen Infrastruktur zur Deckung der Stellplatzbedarfe, zur Abwicklung der spieltagsbezogenen Verkehre und darüber hinaus als Beitrag zur nachhaltigen Mobilitätsentwicklung ergeben sich als Modul f. die Bedarfe für die Mobilstation und die Umsetzung des Mobilitätskonzepts.

Zu Beschlusspunkt 2: Mobilitätskonzept

Auftrag des Rates ist es, für die Verbesserung der Verkehrsanbindung des städtischen Stadions an der Hammer Straße eine nachhaltige und klimafreundliche Lösung zu entwickeln (siehe V/0982/2020/1, Ziffer 3.b; Beschluss vom 10.02.2021). Ziel war es daher, den Pkw-Stellplatzbedarf als unvermeidbare Restgröße nach Optimierung und Gestaltung von Anreizen bei der Verkehrsmittelwahl zu ermitteln.

Das Mobilitätskonzept besteht daher aus sechs zusammenwirkenden Mobilitätsbausteinen (siehe Anlage 1). Zentraler Baustein ist eine Mobilstation, die den Gesamtbedarf an Fahrradstellplätzen (7.200) decken und ÖPNV-Nutzer*innen bedienen muss. Notwendig sind dazu ebenso die Bausteine Stadtbus im Normalbetrieb, Buszusatzverkehre sowie notwendige Kfz-Stellplatzbedarfe, ca. 1.000 am Stadion und ca. 500 dezentral angebunden. Ein wichtiger unterstützender Baustein zum guten Funktionieren ist die sonstige Hardware (z. B. digitales Parkleitsystem) und ein ergänzender Baustein zur vollen Funktionsweise sind die „smarten tools“ (wie z. B. eine Steuerung über E-Ticketing).

Neben den notwendigen Bausteinen sind für eine zielführende Umsetzung diese zweckdienlichen und unterstützenden Bausteine ganz oder in Teilen als Extras oder optional gekennzeichnet. Sie sind abhängig von der Finanzierbarkeit realisierbar. Das Ganzheitliche Mobilitätskonzept Stadion wird in der Anlage 1 dargestellt und erläutert.

Zu Beschlusspunkt 3: Energie- und Nachhaltigkeitskonzept

Auftrag des Rates mit seinem Beschluss vom 10.02.2021 (Vorlage V/0982/2020/1, Ziffer 2.b) ist es, ein zweitligataugliches Stadion zu schaffen, „das baulich und technisch ökologischen Kriterien genügt“. Dafür werden explizit benannt „z. B. Verwendung von nachhaltigen Baustoffen, Versorgung durch Erneuerbare Energien, hohe Energieeffizienz, Altlastensanierung sowie Regenwassermanagement“.

Das Konzept für ein Plus-Energie-Stadion (siehe Anlage 2) berücksichtigt alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit. Es besteht aus drei zusammenwirkenden Energiebausteinen der Erzeugung „EB+“, fünf der Verwendung „EB-“ und der Schnittstelle zwischen diesen. Es ist selbst Baustein eines Gesamtkonzepts Nachhaltigkeit (Anlage 3).

Am Standort des Stadions ist es möglich, thermische und elektrische Energie über den Eigenbedarf hinaus vollständig regenerativ zu erzeugen (Plus-Energie). Dies ist für seinen Betrieb jedoch nicht zwingend notwendig. Insoweit sind alle Bausteine optional, die darauf abzielen, entweder nur 100 % des Eigenbedarfs bilanziell selbst regenerativ zu decken oder sogar 100 % autark zu sein. Für diese

beiden optionalen Stufen entstehen zusätzliche Kosten für die Energieanlagen (insb. Photovoltaik, Wärmepumpe) und Zwischenspeicher für Strom und Wärme.

Der Baustein EB1+ „Stromerzeugung“ bietet ein Potential von 1,1-1,7 Mio. kWh/a Strom mittels Photovoltaikanlagen (PV); dieses könnte ganz oder zum Teil, schrittweise und abhängig von seiner Finanzierbarkeit erschlossen werden. Der Baustein EB2+ „Wärmegewinnung“ ermöglicht die vollständig regenerative thermischen Energiegewinnung (1,2 Mio. kWh/a) in Verbindung mit der ohnehin dauerhaft notwendigen Grundwasserhaltung durch das Pumpwerk am Stadion. Eine Energiezentrale (EB3+) ist notwendig, wenn die Bausteine EB1+ und EB2+ genutzt werden. Zur besten Kontrolle und Steuerung aller Energiebausteine sind dafür „smarte tools“ zweckmäßig. Ohne diese Bausteine wäre eine konventionelle Versorgung des Stadions mit Strom und Wärme (bisher mit Erdgas) sicherzustellen.

45 % des Stroms und 57 % der Wärme eines „Plus-Energie-Stadions“ könnten einer Drittverwendung zugänglich gemacht werden, insb. z. B. für Großsporthalle, Nachwuchsleistungszentrum sowie Mobilstation am Standort und darüber hinaus. Für Bau, Finanzierung und Betrieb eines Plus-Energie-Stadions kommen verschiedene Modelle im Stadtkonzern in Betracht, die über Finanzierungsbedarf, -quelle, wirtschaftlichen Ertrag sowie Beitrag zu den Klimazielen der Stadt bestimmen (Details siehe Anlage 2). Insbesondere ist eine Senkung der Betriebskosten erzielbar, die wiederum das Defizit des Betriebs der Stadioninfrastruktur schmälern kann. In Kombination mit dem Ziel des bisherigen Beschlusses erscheint die sofortige vollständige Erschließung der Potenziale am Standort besonders zweckmäßig.

Ein übergreifendes Nachhaltigkeitskonzept für das Stadion sollte alle Zielvorgaben verbinden. Energie (Anlage 2) und Mobilität (Anlage 1) sind Bausteine des sieben Nachhaltigkeitsbausteine umfassenden Gesamtkonzepts (siehe für die ausführliche Erläuterung Anlage 3). Der nächste Baustein des Nachhaltigkeitskonzeptes ist „Umwelt“, betrachtet nach den Umweltmedien. Maßnahmen im Bereich Boden und Flächen zielen darauf ab, ihre Qualität zu verbessern und zu erhalten. Die Sanierung von Altlasten, die Herstellung einer standort- und klimaangepassten „grünen Infrastruktur“ und einer Beschattung sowie möglichst geringe Versiegelung sollen hier positiv wirken. Maßnahmen im Bereich Wasser zielen darauf ab, mit dieser Ressource in allen Ebenen – Niederschlags-, Oberflächen- und Grundwasser – schonend und nützlich umzugehen. Maßnahmen im Bereich Luft/Klima zielen darauf ab, die Klimaschutzstrategie der Stadt zu erfüllen und insbesondere CO₂ und Treibhausgase zu vermeiden. Zu diesem Nachhaltigkeitsbaustein gehört auch ein Abfall-Konzept, welches mindestens ausgerichtet ist auf „low waste“ und ambitioniert in Richtung „zero waste“ ausgebaut werden kann. Unter dem Nachhaltigkeitsbaustein „Mensch und Soziales“ sind die Bewegungs-Kita, das Nachwuchsleistungszentrum (NLZ) und der FANport referenziert.

Die Barrierefreiheit des Stadions als weiterer Baustein ist neben rechtlichen Vorgaben ein in der Machbarkeitsstudie frühzeitig verfolgtes großes Anliegen, welches sich besonders durch die Planung einer Kapazität von 1 % aller Zuschauerplätze (200) in rollstuhlgerechter Ausführung zeigen soll. Darüber hinaus fließen die im Workshop mit Vertreter*innen der KIB erarbeiteten Anforderungen an ein inklusives Stadion in die TÜ-Ausschreibung ein.

Die gesetzten Ziele, das Stadion im Prozess und Ergebnis „klimagerecht“ zu bauen und hiernach „klimaneutral“ zu betreiben, wird über zwei weitere Nachhaltigkeitsbausteine verfolgt: Im Zuge des weiter vorzubereitenden Totalübernehmerverfahrens sieht der Baustein „Bauen“ vor, dem Grundsatz der Ressourcenschonung und einer Minimierung des baubedingten (ökologischen) Fußabdrucks zu folgen. Die Gebäudeleitlinien der Stadt Münster 2020 sind dabei anzuwenden und gewährleisten bereits ein in wesentlichen Kriterien nachhaltiges Bauen unter ökologischer Schwerpunktsetzung. Sie unterstützen zudem die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit maximaler Leistung.

Der Nachhaltigkeitsbaustein zur „Nutzung“ bezieht sich auf Maßnahmen, die im Wesentlichen durch den Hauptnutzer SC Preußen Münster zu steuern sind. Der SCP hat selbst einen Strategie- und Umsetzungsprozess gestartet, um sich im Geschäftsbetrieb als Verein und Veranstalter zukünftig nachhaltiger aufzustellen. In der Dimension Ökologie soll dies z. B. Mobilität mit CO₂-Minderung durch

Umbau der Fahrzeugflotte, den Einkauf nachhaltiger Produkte und die Abfallvermeidung u. a. durch Einsatz von Mehrweg im Catering umfassen. In der ökonomischen Dimension stehen z. B. stabile Partnerstrukturen (langfristig, wertschätzend, regional), Fans und Mitglieder (Gewinnung, Einbindung, die Marke SCP) sowie Förderung der Jugend und des NLZ im Fokus. Im Sozialen greift dies ebenfalls, hat zudem aber z. B. Ansatzpunkte bei Inklusion und Ausbau des Ehrenamts, innerhalb des Vereins, mit dem und für das Quartier.

Die Bausteine des Gesamtkonzepts sind in Teilen pflichtig aufgrund rechtlicher Bestimmungen oder geboten aufgrund eigener städtischer Vorgaben. Hierzu gehören insb. die Teilbausteine „Umwelt“, so z. B. die Altlastensanierung, das Wassermanagement, CO₂-Vermeidung und Klimaschutz insgesamt oder Mehrwegkonzepte. Pflichtig sind auf definiertem Mindestniveau Teilbausteine der „Barrierefreiheit“. Zudem ist im Bereich „Bauen“ die Umsetzung der städtischen Gebäudeleitlinien grundlegende Vorgabe des Rates. Darüber hinaus sind die Maßnahmen zwar sehr zweckdienlich und in Gänze wirksam, gleichwohl aber optional. Eine Umsetzung könnte zeitlich gestuft und ggf. nach Finanzierbarkeit erfolgen. Bei Umsetzung des Gesamtkonzepts Nachhaltigkeit inklusive aller wesentlichen Optionen kann das zukünftige städtische Stadion als ein Schlüsselprojekt erheblich wirksam sein zugunsten der Nachhaltigkeitsstrategie Stadt Münster 2030.

Zu Beschlusspunkt 4: Betriebsmodell

Die Verwaltung war beauftragt worden, ein Betriebsmodell für das Stadion zu entwickeln. Vom Rat bereits vorgegebene Ziele (zuletzt aus dem Beschluss der Vorlage V/0848/2021/1) sind die Verpachtung an den SCP durch die Eigentümerin Stadt Münster und die tragfähige wirtschaftliche Nutzung des Stadions durch den Pachtnehmer. Des Weiteren wurde vorgegeben, dass der spätere Betrieb des Stadions unter Einbindung eines professionellen Vermarkters zur Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen von Stadt und SCP sicherzustellen ist. Auch soll die Einbindung finanzieller Mittel privater Dritter im Rahmen der gemeindefinanziellen Grenzen ermöglicht werden.

Die Verwaltung schlägt mit dieser Vorlage vor, durch den Beschlusspunkt 4 das Grundmodell festzulegen, damit auf dieser Basis sowohl die Vertragsverhandlungen geführt als auch die steuerliche Ausgestaltung abgesichert werden kann. Im Einzelnen erklären sich die Vorschläge wie folgt:

Das grundlegende Verhältnis zwischen Stadt und SCP soll ein zentraler Pachtvertrag bleiben, der auf die Situation des ausgebauten Stadions anzupassen ist. Vorgabe für die Pacht soll sein, dass diese marktüblich und liga-abhängig ausgestaltet werden soll. Die Marktüblichkeit ist aufgrund des EU-Beihilferechts geboten. Marktüblichkeit ist in dem Fall von Fußballstadien nicht zwingend gleichzusetzen mit kostendeckend. Eine Liga-Abhängigkeit der Pacht ist ebenso üblich und zudem geeignet, als Verpächterin angemessen an der wirtschaftlichen Verwertung des Stadions zu partizipieren, ohne dem SCP die wirtschaftliche Grundlage für den dauerhaften Betrieb des Stadions zu entziehen. Die Marktüblichkeit und die Liga-Abhängigkeit können dazu führen, dass abhängig vom sportlichen Erfolg und der Ligazugehörigkeit keine periodengerechte Kostendeckung möglich ist. Hiervon ist in der Regionalliga und auch in der 3. Liga grundsätzlich auszugehen. In der 2. Liga sind hingegen Pachten üblich, die die Kostendeckung erreichen können. Städtisches Ziel soll bei der Ausgestaltung der Pacht sein, dass eine langfristige Refinanzierung der Investition grundsätzlich ermöglicht wird.

Um die Wirtschaftlichkeit des Stadionbetriebs zu steigern, soll ein professionelles Vermarktungsunternehmen in den Betrieb des Stadions eingebunden werden. Da nach dem Grundmodell des Pachtvertrags zwischen Stadt und SCP der SCP der Betreiber des Stadions ist, ist dieser aufgefordert, für den Betrieb, insbesondere der Logen sowie der Business- und Veranstaltungsbereiche Kooperationen einzugehen. Hierdurch soll die wirtschaftliche Verwertung des Stadions abgesichert und optimiert werden, um das bestehende Defizit des Betriebs der Stadioninfrastruktur und den daraus folgenden Beihilfebedarf des SCP zu senken. Dies soll in der Ausgestaltung der Verträge berücksichtigt werden.

Abweichend zu diesem Grundmodell gibt es Module im und am Stadion, für die spezielle Betreiberregelungen gelten sollen. Die Mobilstation am Stadion ist zwar für den Spieltagsbetrieb elementar, jedoch liegt das Know-how für den Betrieb der Mobilstation weder bei der Verwaltung noch beim SCP. Daher soll hier abweichend zum Grundmodell die Stadtwerke Münster GmbH oder eines ihrer Tochterunternehmen Betreiberin werden. Damit fügt sich dieser Vorschlag in die Grundsatzentscheidung aus Vorlage V/1052/2020 zu den Mobilstationen der Stadt Münster. Dadurch wird gewährleistet, dass die Mobilstation am Stadion in das zukünftige gesamtstädtische Netz an Mobilstationen bestmöglich eingebunden werden kann.

Die Stadion-Kita ist durch einen freien Träger der Kinder- und Jugendhilfe zu betreiben, sodass der SCP als Betreiber der Kita nicht in Betracht kommt. Für die Trägerschaft wird rechtzeitig vor Inbetriebnahme ein Auswahlverfahren durchgeführt und wie üblich den Gremien zur Entscheidung vorgelegt. Wie auch im Errichtungsbeschluss zur Kita dargelegt (siehe Vorlage V/0275/2022), ist es dabei jedoch Grundlage, dass die Stadion-Kita in enger Kooperation mit dem SCP betrieben werden soll. Es sind bereits zahlreiche Anknüpfungspunkte und Synergiepotenziale erarbeitet worden, die den räumlich-funktionalen Zusammenhang, der sich durch die Ansiedlung der Kita im Stadionbaukörper ergibt, als einmalige Gelegenheit für ein besonderes pädagogisches Konzept nutzen.

Der Betrieb der Südwestecke ist ebenso als ein Erweiterungsbaustein zum grundlegenden Betriebsmodell zu betrachten. Da nicht nur die Ausgestaltung, sondern auch die Finanzierung der Südwestecke dem SCP obliegt, ergeben sich hier Auswirkungen auf das grundlegende Pachtmodell. Bei weiterer Konkretisierung der Investorengespräche des SCP ist zu klären, wie die Einbindung eines Investors ausgestaltet werden kann, um sowohl die wirtschaftlichen Interessen des Investors, die Nutzungsinteressen des SCP, ggf. weiterer Sportvereine als Nutzer und die Interessen der Stadt Münster in Einklang zu bringen. Die Stadt Münster soll Eigentümerin des Grundstücks und des Gebäudekomplexes Stadion insgesamt bleiben. Des Weiteren sollen Schnittstellen im Betrieb minimiert werden, um den Koordinationsaufwand zu senken. Denkbar sind daher die Einbindung privater finanzieller Mittel im Bauprozess, der auch für die Südwestecke durch die Bauwerke bzw. den zu beauftragenden TÜ durchgeführt werden soll. Einem Investor könnte beispielsweise für sein finanzielles Investment ein Nutzungsrecht eingeräumt werden, im Rahmen dessen er an den SCP und ggf. weitere Sportvereine die von ihm finanzierten Flächen vermietet. Die genauen Konditionen, sowohl finanziell als auch im Hinblick auf Rechte und Pflichten sowie Garantien und Sicherheiten, wären zu verhandeln. Diese würden vor Vertragsschluss dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Ein weiterer Aspekt, der für das Betriebsmodell grundlegend geklärt werden sollte, ist die Verantwortlichkeit für die Bauunterhaltung. Um den städtischen Vermögenserhalt abzusichern und Schnittstellen im Betrieb zu vermeiden, soll die Bauunterhaltung des Stadions städtischerseits bzw. im Stadtkonzern sichergestellt werden. Die genaue Zuordnung dieser Aufgabe innerhalb des Stadtkonzerns ist rechtzeitig vor Fertigstellung des ausgebauten Stadions vorzunehmen.

Die vorgenannten Grundpfeiler des Betriebsmodells ermöglichen bei entsprechender Nutzung der Ausgestaltungsmöglichkeiten, dass bei Verbleib im Eigentum der Stadt der Vorsteuerabzug für den Ausbau des Stadions möglich ist. Dies ist u. a. von der Pachtgestaltung abhängig. Um Handlungssicherheit zu erlangen, ist es sinnvoll, eine verbindliche Auskunft der Finanzverwaltung dazu einzuholen. Ziel ist eine Pachtgestaltung, die zu einer Vorsteuerabzugsberechtigung führt. Vorsorglich stellt die Verwaltung in dieser Vorlage die Investitionskosten sowohl mit Nettowerten als auch mit Bruttowerten dar.

Zu Beschlusspunkt 5: Finanzierungsmodell

Neben der Feststellung der Bedarfe sollen mit dieser Vorlage auch die Finanzierungsverantwortung zwischen den Projektbeteiligten geklärt und die bisherigen Finanzierungsquellen sowie die darüber hinausgehenden Finanzbedarfe dargelegt werden.

Basis für die Ableitung der Finanzbedarfe ist wiederum die Machbarkeitsstudie von Drees & Sommer vom Dezember 2021, mit der bereits eine Investitionskostenschätzung vorgelegt und veröffentlicht wurde. Diese umfasste über alle Elemente des Masterplans gerechnet ein Volumen in Höhe von 111,4 Mio. Euro netto mit Preisbasis 2021. Dies umfasste die Bausteine des grundlegenden Stadionbaukörpers (Neubau West-, Nord- und Osttribüne, Polizeiwache/Verwahrstelle, Parkflächen und Zuwegungen, Eingänge, Ordnungsdienstgebäude, Greenkeeping/Außenlager, Zaunanlagen), den Ausbau der Business- und Veranstaltungsbereiche, die Südost- und Südwestecke, die Parkhauskapazitäten gemäß Bebauungsplan, das potenzielle Bürogebäude an der Hammer Straße sowie einige übergeordnete Kosten. Nicht enthalten waren Abrisskosten, Altlasten, Kosten für energetische Maßnahmen (Photovoltaik, Energieeffizienzhausstandards, Umrüstung Pumpwerk) sowie ein Puffer für Unvorhergesehenes von 15 Prozent.

Angesichts der Beschlusslage, verschiedene Kosten separat auszuweisen (z. B. Rückbau/Altlasten), und vor dem Hintergrund des bislang zur Verfügung stehenden Budgets hat die Verwaltung gemeinsam mit der Bauwerke Münster GmbH und der Assmann Münster GmbH den Kostenrahmen aktualisiert, ergänzt und ausdifferenziert (siehe Anlage 4). Es wurden dabei folgende Schritte unternommen:

- Aufgrund der vorgezogenen Maßnahme des Rückbaus der Westtribüne und der zugehörigen Planungen und Gutachten konnten nun die Kosten für Rückbau und Altlasten abgeschätzt werden.
- Beim Stadionbaukörper wurden die Kosten nun auf die Tribünen aufgeteilt, sodass eine differenzierte Darstellung dieser Bausteine möglich ist.
- Das Bürogebäude an der Hammer Straße ist derzeit nicht für eine Umsetzung vorgesehen und wurde daher gestrichen.
- Für die Stadion-Kita hat das Amt für Immobilienmanagement auf der Basis anderer städtischer Kita-Projekte eine Kostenschätzung durchgeführt.
- Auf Basis des Mobilitätskonzepts konnten die Stellplatzkapazitäten und somit die Baukosten für die Mobilstation und Stellplatzflächen erheblich reduziert werden. Noch nicht enthalten in den Kosten für die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes sind die über die im Kostenrahmen aufgeführten Bedarfe hinausgehenden Bausteine, z. B. intelligente Parkleitsysteme, sowie ggf. notwendige Anpassungen im öffentlichen Verkehrsraum.
- In den übergeordneten Kosten ebenso noch nicht enthalten sind die Mehrkosten für energetische Maßnahmen.
- Es wurde auf die Preisbasis 2022 indexiert. Von einer weiteren Indexierung wurde abgesehen, da deren Berücksichtigung und vor allem deren Risikoverteilung im Rahmen einer TÜ-Vergabe zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer verhandelt werden kann. Daher ist die aktuelle Preisbasis zunächst eine geeignete Eingangsgröße für den Ausschreibungsstart eines TÜ-Verfahrens. Die Angaben in dieser Vorlage beziehen sich daher auf die Preisbasis 2022 und sind nicht auf einen möglichen Umsetzungszeitpunkt des Bauwerks oder Moduls angepasst.
- Enthalten sind ebenso die Baunebenkosten sowie die TÜ-Leistungen. In deren Betrachtung ist die aktuelle Marktentwicklung des 1. Halbjahrs 2022 eingeflossen. Dennoch bleibt die Unsicherheit über die weitere Marktentwicklung angesichts der weltpolitischen und wirtschaftlichen Gesamtlage. Eingerechnet ist eine Risikorückstellung in Höhe von 10 Prozent.
- Noch nicht enthalten ist eine Vergütung der Bauwerke Münster GmbH, die noch verhandelt werden muss (vgl. auch Beschlusspunkt 6).
- Zum jetzigen Zeitpunkt ist von einer Schwankungsbreite von 10 Prozent auszugehen.

Es ergibt sich gemäß dem beigefügten Kostenrahmen (Anlage 4) ein Gesamtprojektvolumen von 99,1 Mio. Euro (netto, Preisbasis 2022, entspricht brutto 117,9 Mio. Euro), wovon 66,0 Mio. Euro netto (78,5 Mio. Euro brutto) auf den städtischen Teil des Stadions und 12,7 Mio. Euro netto (15,1 Mio. Euro brutto) auf den Teil des SCP am Stadion entfallen. Hinzu kommen 20,4 Mio. Euro netto (24,3 Mio. Euro brutto) für die notwendigen Bausteine des Mobilitätskonzepts.

Den Modulen a. bis f. können nun Kostenblöcke sowie Finanzierungsverantwortlichkeiten und -optionen zugeordnet werden. Dieses Finanzierungsmodell wird im Beschlusspunkt 5 vorgeschlagen:

Das Modul a. umfasst den grundlegenden Ausbau des Stadions, einschließlich 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). Hierfür werden 53,7 Mio. Euro netto (63,9 Mio. Euro brutto) benötigt. 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 die vollständige Realisierung dieses Moduls mit Kosten in Höhe von 58,7 Mio. Euro netto (69,8 Mio. Euro brutto) zu rechnen wäre.

Der Ausbau der Logen und Business- bzw. Veranstaltungsbereiche 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 seiner Kooperationspartner (insbesondere dem durch den SCP beauftragten Betreiber) ab, denen auch die Finanzierung obliegt. Hier ergeben sich Gestaltungsspielräume aber auch Verantwortlichkeiten für den SCP.

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 bei Umsetzung dieses Moduls zum konkreten Zeitpunkt überprüft und beantragt werden müssen. Sollten sich die Fördermittel nicht realisieren, können die wesentlichen Bausteine gut aus den hierfür vorhandenen Investitionsmitteln im Stadtkonzern finanziert werden, da es sich beispielsweise beim Ausbau der PV-Anlagen um eine wirtschaftliche Investition handelt.

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).

Der Ausbau der Südwestecke liegt in einer Größenordnung von 4,9 Mio. Euro netto (5,8 Mio. Euro brutto), hängt jedoch ebenso wie der Ausbau der Businessbereiche von der Nutzungskonfiguration durch den SCP und seine Kooperationspartner ab, denen auch die Finanzierung obliegt.

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 (vgl. Beschluss der Vorlage V/0972/2019). Die Generierung von Fördermitteln hierfür ist u. a. auch abhängig von der Auslastung der Mobilstation, die im Verkehrsgutachten konkretisiert werden kann. Hierbei ist jedoch nach aktueller Einschätzung maximal von einer Teilfinanzierung durch Fördermittel auszugehen, sodass die bislang vorgesehene Finanzierung nicht den vollständigen Bedarf abdeckt.

Zu Beschlusspunkt 6: Umsetzung

Mit Beschluss zur Vorlage V/0982/2020/1 hatte der Rat die Verwaltung beauftragt, in Abstimmung mit dem SCP eine Tü-Ausschreibung vorzubereiten und die Eckpunkte zur Beschlussfassung vorzulegen (eine Erläuterung eines Tü-Verfahrens und seiner Vor- und Nachteile finden sich in der genannten Vorlage). Die Verwaltung schlägt daher mit dieser Vorlage vor, nun die Tü-Vergabe durchzuführen. Hierzu soll gemäß dem mit Vorlage V/0848/2021/1 beschlossenen Baumodell die Bauwerke Münster GmbH beauftragt werden. Da eine vollständige Finanzierung des Projekts zum aktuellen Zeitpunkt nicht gegeben ist, schlägt die Verwaltung vor, das Tü-Verfahren mit dem zur Verfügung stehenden Budget durchzuführen. Auch bei einer nicht vollständigen baulichen Umsetzung im ersten Schritt sind nach Einschätzung der Verwaltung in Abstimmung mit der Bauwerke Münster GmbH die Voraussetzungen eines Tü-Verfahrens aufgrund der Komplexität und Größe des Projekts in wirtschaftlicher wie technischer Dimension weiterhin erfüllt. Damit bei einem möglichen gestuften Ausbau die Kompatibilität der Ausbaustufen gewährleistet ist und durch eine optimierte Zuordnung der Funktionsbereiche möglichst wenig Provisorien oder doppelte Arbeiten anfallen, soll der Tü die

Planung für das Gesamtprojekt auf Basis der bisherigen Rahmenbedingungen vornehmen. Auch bei einer Umsetzung in Stufen soll so das Ziel eines zweitligatauglichen Stadions mit einer Kapazität für 20.000 Zuschauer*innen weiterverfolgt werden. Dabei muss gesichert sein, dass jede Ausbaustufe einen geeigneten Stadionbetrieb ermöglicht. Die Planung soll zudem so ausgestaltet sein, dass die erste Ausbaustufe das aktuell zur Verfügung stehende Budget umfasst und somit direkt durch den Tü umgesetzt werden kann und soll.

Als Budget für die Tü-Ausschreibung sind hierbei die derzeit im Haushaltsplan zur Verfügung stehenden Mittel sowie zusätzlich mögliche Fördermittel und durch den SCP oder private Dritte zur Verfügung gestellte Mittel vorzusehen. Das Tü-Verfahren ermöglicht hierbei durch seine Ausgestaltung mit Verhandlungsrunden, dass keine absolute Abhängigkeit von (Erst-)Angeboten besteht, sondern dass im Rahmen der Verfahrensphasen Plananpassungen mit dem Ziel der Budgeteinhaltung möglich sind.

Die Vorschläge zur Ausgestaltung des Tü-Verfahrens finden sich als Vergabeangelegenheit in der nicht öffentlichen Vorlage V/0387/2022.

Die Durchführung der Tü-Ausschreibung und weiteren notwendigen Vergaben, die Projektsteuerung und Bauabwicklung und -betreuung übernimmt die Bauwerke Münster GmbH, die für diese Dienstleistungen eine angemessene Vergütung erhalten soll. Diese wird derzeit zwischen der Verwaltung und der Bauwerke Münster GmbH verhandelt und soll Teil eines Geschäftsbesorgungsvertrags werden. Die Vergütung ist derzeit noch nicht in den o. g. Projektkosten enthalten. Zur Abwicklung der Zahlungen zwischen Stadt und Bauwerke Münster GmbH zu den städtischen finanzierten Projektanteilen wird ein Zahlungsplan vereinbart werden, der sich an den Zahlungen der Bauwerke Münster GmbH an den Tü orientieren wird. Sobald die entsprechenden Mittelabflüsse aus dem städtischen Haushalt zeitlich terminiert sind, wird die Haushaltsplanung zum nächstmöglichen Zeitplan hieran angepasst.

Zu den finanziellen Auswirkungen:

Im Haushaltsplan sind derzeit in der Produktgruppe 0801 Sportentwicklung, Sportanlagen und -stätten bei der Investitionsmaßnahme 4360 Ausbau/Modernisierung Stadion Hammer Straße knapp 40 Mio. Euro veranschlagt (Planungskosten sind bereits in den Vorjahren abgeflossen). Des Weiteren hat der Rat mit Beschluss über die Vorlage V/0972/2019 den Einsatz von maximal 5 Mio. Euro Stellplatzablösemitteln beschlossen, sodass der städtische Anteil am voraussichtlichen Ausschreibungsbudget derzeit ca. 45 Mio. Euro beträgt. Zur Verfügbarkeit von Fördermitteln können nach aktuellem Stand noch keine konkreten Beträge genannt werden. Falls Fördermittel generiert werden können, wirken diese für den jeweils damit finanzierten Baustein budget erhöhend. Des Weiteren fließen die durch den SCP und ggf. private Dritte in das Projekt eingebrachte Mittel zusätzlich in das Budget der Tü-Ausschreibung ein.

Die Folgekosten für den städtischen Haushalt ergeben sich aus dem städtisch finanzierten Anteil. Da die in der ersten Ausbaustufe im Rahmen des aktuellen Budgets umzusetzenden Module von der im Tü-Verfahren zu erstellenden Gesamtplanung abhängen, kann zum jetzigen Zeitpunkt nur eine erste Abschätzung der Folgekosten vorgenommen werden.

Unter der Annahme des derzeitigen städtischen Budgets in Höhe von 45 Mio. Euro ergeben sich Abschreibungen in Höhe von etwa 750.000 Euro p.a. Dies ergibt sich aus einer Abschreibungsdauer für Sportanlagen von 60 Jahren. Abweichungen können sich beispielsweise durch die Mobilstation (50 Jahre) oder die Kita (80 Jahre) ergeben. Für die Bauunterhaltung ist je nach angenommenem Prozentsatz mit Beträgen von 330.000 Euro (Wert gemäß der internen Leistungsverrechnung des städtischen Haushalts) bis 540.000 Euro (KGSt-Wert) zu rechnen. Die Finanzaufwendungen hängen von der Entwicklung der Lage ab und können zwischen 0,6 und 1,4 Mio. Euro p.a. betragen.

Die Betriebskosten übernimmt der Pächter SCP. Da der Betrieb derzeit defizitär ist, erhält der SCP aktuell eine Betriebsbeihilfe in Höhe von etwa 933.000 Euro p.a. Dem gegenüber stehen Pachterträge, die marktüblich und liga-abhängig und somit variabel gestaltet sein sollen (siehe Beschlusspunkt 4). Ergänzend ist mit Erträgen aus dem Betrieb der PV-Anlagen zu rechnen. Die Mobilstation (Betriebskosten und Erträge) sind insbesondere abseits der Spieltage gesondert zu betrachten.

Der Ergebnisplan wird im Wesentlichen erst nach Fertigstellung des Ausbaus oder einer Ausbaustufe zusätzlich belastet. Die Verwaltung wird bei Beschluss der Vorlage die jeweils notwendigen Anpassungen rechtzeitig zum dann folgenden Haushaltsplan vornehmen.

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

V/0292/2022