

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt
Wirtschafts und
Liegenschaftsangelegenheiten
In den Sportausschuss
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Ausschuss für Haushalt
Finanzen und Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss

1. Neufassung

Nr. 2694/2002 N1

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

Niedersachsenstadion / Umbau im Rahmen einer Baukonzession

Antrag,

der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Die Landeshauptstadt Hannover (Stadt) erteilt den Zuschlag für die Vergabe einer Baukonzession zum Umbau und Betrieb des Niedersachsenstadions gemäß §§ 32, 32a VOB/a an die Bietergemeinschaft Wayss & Freytag Ingenieurbau AG und Wayss & Freytag Schlüsselfertigbau AG, Düsseldorf (W&F) auf der Basis des ausgehandelten Konzessionsvertrages, dessen wesentliche Bedingungen im Folgenden dargestellt sind.

Begründung

1. Bisheriges Verfahren

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 13.12.2001 und des Letter of Intent vom 18.04./22.04./23.04.2002 hat die Verwaltung mit der Bietergemeinschaft Wayss & Freytag den Vertrag zur Vergabe einer Baukonzession zum Umbau und zum Betrieb des Niedersachsenstadions in eine "reine" Fußballarena verhandelt.

Parallel zu den Vertragsverhandlungen wurden die Planungen durch die Bietergemeinschaft so weit fortgeführt, dass das Vorhaben jetzt bauantragsreif entwickelt ist.

Ebenfalls parallel haben die Bietergemeinschaft und Hannover 96 Verhandlungen zur Bildung einer Projektgesellschaft geführt. Die Gründung der Gesellschaft wird rechtzeitig vor Abschluss des Konzessionsvertrages erfolgen.

Durch die auf allen Ebenen immer wieder auftretenden sachlichen Probleme konnte trotz ständigen Einsatzes und erheblicher Bemühungen aller Vertragsbeteiligten eine endgültige Einigung erst Anfang Oktober erzielt werden.

Im Folgenden sind die wesentlichen Vertragsbestandteile und insbesondere die Punkte, die im Zuge der Verhandlungen zu Abweichungen gegenüber dem in der Drucksache 2929/2001 dargestellten Modell geführt haben, erörtert.

2. Gründung der Projektgesellschaft

Die Bietergemeinschaft bildet gemeinsam mit der Hannover 96 Sales & Service GmbH & Co KG (Hannover 96) die Niedersachsenstadion Projekt- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG (Projektgesellschaft). Diese Gesellschaft wird mit einem haftenden Eigenkapital von 5 Mio € ausgestattet. Davon übernimmt die Bietergemeinschaft 51 %, Hannover 96 49 % der Gesellschaftsanteile. Nach Abschluss des Umbaus ist die Übernahme aller Gesellschaftsanteile durch Hannover 96 vorgesehen.

Die Projektgesellschaft wird Konzessionärin und übernimmt damit die Verantwortung für den Umbau wie den späteren Betrieb des Stadions. Mit dem Konzessionsvertrag verpflichtet sich die Konzessionärin zum Umbau des Stadions zu einer Spielstätte, die sowohl den Anforderungen der WM 2006 als auch den Erwartungen von Hannover 96 an ein Bundesligastadion und den Erwartungen der Stadt an eine vielfältig nutzbare Mehrzweckarena entspricht.

Die Konzessionärin gibt sich einen Beirat, in dem außer der Bietergemeinschaft und Hannover 96 auch die Stadt, vertreten durch den Oberbürgermeister, der sich wiederum durch eine Mitarbeiterin oder einen Mitarbeiter vertreten lassen kann, einen Sitz erhalten soll. Der Beirat hat die Aufgabe, die Gesellschaft in allen wichtigen Angelegenheiten zu beraten und zu unterstützen. Außerdem entscheidet der Beirat über alle Nachforderungen und Sonderwünsche, die das Gesamtbudget erhöhen. Durch ihre Beteiligung erhält die Stadt einen Überblick über die innere Entwicklung der Projektgesellschaft.

3. Bauvolumen und Bauausführung / Photovoltaik

Wie bereits im Dezember 2001 dargestellt, wird die Konzessionärin das Niedersachsenstadion (jetzt AWD-Arena) nach den Entwürfen der Architekten Prof. Schultiz + Partner, Braunschweig, umbauen. Es entsteht eine Fußballarena mit rd. 45 000 überdachten Sitzplätzen. Die bestehende Osttribüne wird abgerissen und vollständig erneuert. Hier entstehen Logen, Business-Seats, Flächen für Restauration, alle erforderlichen Funktionsräume für die Durchführung des Spiel- und Trainingsbetriebs von Hannover 96, die auch für andere Veranstaltungen nutzbar sind sowie Büros und Mehrzweckräume für den Verein und die Konzessionärin.

Die Konzessionärin schließt mit der Bietergemeinschaft einen Bauvertrag ab. Alle Verpflichtungen, die den Bau betreffen und die die Konzessionärin gegenüber der Stadt eingeht, werden durch diesen Bauvertrag auch an die Bietergemeinschaft weitergegeben.

Es ist vorgesehen, dass die Bietergemeinschaft nach Möglichkeit regionale Nachunternehmer berücksichtigen wird.

Bei der vorgesehenen Bauausführung wird es möglich sein, auf einer Teilfläche des Daches ggf. eine Photovoltaikanlage zu errichten. Die notwendigen technischen Vorkehrungen werden berücksichtigt.

Mit den Stadtwerken Hannover – enercity – sind Gespräche über den Betrieb einer solchen Anlage geführt worden. Fest steht aber, dass eine solche Anlage nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Die Untersuchungen über die Höhe der Mehrkosten und die Möglichkeiten der Refinanzierung der Investition einer Photovoltaikanlage unter Berücksichtigung der jetzt bekannten Dachkonstruktion konnten noch nicht zum Abschluss gebracht werden. Nach Vorliegen der Ergebnisse wird die Verwaltung ihre Gespräche mit den Stadtwerken und anderen geeigneten Betreibern fortsetzen. Eine Entscheidung bis zum Baubeginn im kommenden Frühjahr kann ohne Mehrkosten berücksichtigt werden.

4. Baukosten

Die Konzessionärin verpflichtet sich, das Niedersachsenstadion (AWD Arena) für einen Pauschalpreis in Höhe von 63,04 Mio € umzubauen. Die Bausumme hat sich im Zuge der konkretisierenden Planungen seit Dezember 2001 um 1,7 Mio € erhöht. Ausschlaggebend für diese Erhöhung waren im Wesentlichen die statischen Berechnungen für das Dach, die auf Grund der sich verändernden klimatischen Bedingungen und erhöhter Sicherheitsanforderungen nach Ansicht der obersten Baubehörde andere Lastannahmen erforderlich machen, als zunächst vorgesehen. Die vorgesehene Gesamtfinanzierung wird diese Veränderung auffangen, indem der städtische Betriebskostenzuschuss mit Beginn der Baukonzession ausgezahlt wird.

Das Bausoll ist in einer Baubeschreibung, die Bestandteil des Konzessionsvertrages ist, festgehalten. Über dieses Bausoll hinausgehende Wünsche müssen von der Vertragspartei finanziert werden, die die Forderung erhebt. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Landeshauptstadt Hannover im Laufe der Bauzeit keine zusätzlichen Anforderungen an das Projekt stellen wird, tritt aber in den Fällen ein, wenn die FIFA oder das Organisationskomitee WM 2006 wider Erwarten weitere Forderungen erheben sollten, die zum Zeitpunkt des Abschluss des Vertrages nicht bekannt waren und von deren Erfüllung die Austragung von WM-Spielen in Hannover während der WM 2006 abhängig wäre.

5. Altlasten

Bekannterweise ist der Baugrund unter dem Niedersachsenstadion wie auch der Wall der Westtribüne überwiegend aus Kriegsschutt aufgeschüttet. Beim Teilabriss der Seitentribünen, die an die neue Kubatur des Stadions (Fußballarena) und die neue Osttribüne angepasst werden, wird dieser Bereich angefasst. Dieses Material

ist belastet, kann aber auf dem Grundstück an anderer Stelle wieder verbaut werden (Bodenmanagement). Sollte sich wider Erwarten stärker belastetes Material finden, das deponiert werden muss, so trägt die Stadt im Rahmen der Altlastenhaftung die Deponierungskosten. Gleiches gilt, wenn beim Abriss der Osttribüne Altlasten gefunden werden, deren Entsorgung die Kosten von 30 000 € übersteigt.

6. Fertigstellungstermin

Vereinbart ist der Fertigstellungstermin 31.03.2005. Wird dieser Termin überschritten, werden Vertragsstrafen fällig bis zu 8,25 % der Bausumme, wenn eine Verzögerung dazu führt, dass Hannover als Spielort für die WM 2006 ausscheidet. Nach den Planungen der Konzessionärin soll das Stadion aber bereits im Herbst 2004 fertiggestellt sein.

7. Konzessionszeitraum und Betrieb

Die Konzession beginnt am 01.06.2003 und endet am 30.03.2030 (Bau- und Betriebszeit plus weitere 25 Jahre Betriebs- und Refinanzierungszeit).

Während dieser Zeit ist die Konzessionärin berechtigt und verpflichtet, das Stadion in eigener Verantwortung und auf eigenes wirtschaftliches Risiko als Sportstätte mit ergänzenden Nutzungen umzubauen und zu betreiben. Verfolgt wird das Ziel, neben Fußball andere sportliche, kulturelle und kirchliche Veranstaltungen, deren Ausrichtung von städtischer, regionaler und überregionaler Bedeutung ist, an Hannover zu binden. Die Konzessionärin wird darüber hinaus das Stadion für andere Sportveranstaltungen zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung stellen, wenn diese auf eine solche Veranstaltungsstätte angewiesen sind.

Die Konzessionärin übernimmt, soweit das Stadion hiervon betroffen ist, die von der Stadt eingegangenen Verpflichtungen und Rechte gegenüber dem DFB und der FIFA hinsichtlich der Fußballweltmeisterschaft 2006.

Sie übernimmt außerdem die Verpflichtung, das Stadion als mögliche Spielstätte für eine Bewerbung der Freien und Hansestadt Hamburg für die Olympischen Spiele 2012 zur Verfügung zu stellen. Nähere Einzelheiten dazu können erst nach einer Entscheidung über den Austragungsort der Olympiade 2012 vereinbart werden.

Während des Konzessionszeitraums hat die Konzessionärin das Stadion ordnungsgemäß zu erhalten und nach Ablauf der Konzession an die Stadt zurückzugeben. Zur Sicherung der Erhaltung verpflichtet sich die Konzessionärin zu einer Rückstellung von jährlich 600 000 €. Die ordnungsgemäße Erhaltung wird durch jährliche, gemeinsame Inspektionen überprüft.

8. Mitfinanzierung

Dem Projekt fließen die bereits in der Drucksache 2929/2001 dargestellten öffentlichen Mittel und Sicherheiten zu:

- eine gemeinsame Zuwendung in Höhe von 21,47 Mio € durch das Land

Niedersachsen (10,737 Mio €), die Region Hannover (5,113 Mio €) und die Stadt (5,62 Mio €). Diese öffentlichen Mittel müssen dem Projekt steuerfrei zur Verfügung stehen;

- eine modifizierte Ausfallbürgschaft der Stadt für einen KfW-Kredit in Höhe von 21,5 Mio €;
- ein jährlicher Betriebskostenzuschuss in Höhe von max. 850.000 €;
- eine Verpflichtung der Stadt gegenüber dem von der NordLB vertretenen Bankenkonsortium, im Falle der Insolvenz den dann noch ausstehenden Betriebskostenzuschuss in kapitalisierter Form auszuzahlen, die näheren Einzelheiten dieser Vereinbarung sind derzeit noch Gegenstand von Verhandlungen.

Die öffentlichen Mittel werden nach den Regelungen der Verwaltungsvorschrift zu § 44 LHO sowie der Allgemeinen Nebenbestimmung für Zuwendungen zur Projektförderung ANBest-P der Konzessionärin zur Verfügung gestellt.

Abstimmungsgespräche über die konkrete Abwicklung haben mit den beteiligten Behörden (Innenministerium, Bezirksregierung) bereits stattgefunden.

Die Regionsversammlung wird voraussichtlich am 15.10.02 über die Bereitstellung der Zuwendung entscheiden. Der Ausschuss für Wirtschaft und Beschäftigung hat in seiner Sitzung am 12.09.02 bereits einstimmig zugestimmt.

Der Betriebskostenzuschuss wird unverändert ausgezahlt, wenn die Profimannschaft von Hannover 96 in der 2.Bundesliga spielt.

In der 1.Bundesliga wird er in den ersten vier Bau –und Betriebsjahren in voller Höhe gezahlt, vor allem auch um eine das Haftungskapital ergänzende Schuldendienstdeckungsrücklage in Höhe von 2 Mio € aufzubauen, danach 3 Jahre auf 50 %, danach auf 0,00 € reduziert.

Im Falle des Abstiegs und Wiederaufstiegs lebt diese Regelung wieder auf, allerdings mit der Maßgabe, dass der Betriebskostenzuschuss in voller Höhe maximal 2 Jahre und nur so lange gezahlt wird, bis die Schuldendienstdeckungsrücklage auf ein dann notwendiges Volumen wieder aufgefüllt ist.

Hintergrund dieser Regelung ist die Überlegung, dass die finanzielle Situation des Vereins untrennbar mit der der Konzessionärin verbunden ist, da der Verein wesentliche Einnahmen über die Konzessionärin aus dem Stadionbetrieb erzielen muss. Die Einnahmepotentiale in der 2.Bundesliga sind so knapp bemessen, dass Zins-, Tilgungs- und Betriebskosten sowie ein erfolgreicher sportlicher Betrieb allein aus den Stadioneinnahmen nicht zu realisieren sind.

In der 1.Bundesliga sind zwar die Potentiale wesentlich größer, aber auch die Belastungen ungleich höher, denen sich der Verein stellen muss, In diesem Fall bleibt zumindest in einer Aufbau- und Konsolidierungsphase die Gewährung eines Betriebskostenzuschusses nötig.

Hannover / 15.10.2002