

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	08.03.2023		
Geschäftszeichen	GM-hg-sa		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.03.2023	TOP
Behandlung	öffentlich	GD 110/23	
Betreff:	Donaustadion Ulm Weitere Ertüchtigung für Brandschutz, Rettungswege, technische Infrastruktur und weitere Maßnahmen - Projekt- und Baubeschluss -		
Anlagen:	Kostenberechnung Anteil Finanzhaushalt vom 14.03.2023	(Anlage 1)	
	Kostenberechnung Anteil Ergebnishaushalt vom 14.03.2023	(Anlage 2)	
	Lageplan	(Anlage 3)	

Antrag:

1. Die Planung für die weitere Ertüchtigung des Donaustadions bestehend aus:
 - 1.1. den Sanierungsmaßnahmen im Ergebnishaushalt (Bauunterhalt) gemäß Planung des Büros nps Bauprojektmanagement und des Zentralen Gebäudemanagements vom 14.03.2023 mit Gesamtaufwendungen für Hochbau in Höhe von 660.000 € netto (brutto voraussichtlich 761.000 €), vgl. Anlage 2 zu GD 110/23.
 - 1.2. der Kostenberechnung des Büros nps Bauprojektmanagement und des Zentralen Gebäudemanagements vom 14.03.2023, vgl. Anlage 1 zu GD 110/23 mit Auszahlungen für

Hochbau	150.000 €	netto
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>85.000 €</u>	<u>netto</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	235.000 €	netto
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>28.000 €</u>	<u>brutto</u>
Gesamtinvestitionskosten	263.000 €	netto

somit voraussichtlich 271.000 € brutto ohne Aktivierte Eigenleistungen bzw. 299.000 € brutto (inkl. Aktivierte Eigenleistungen).

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 3, OB, RPA, ZSD/HF	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

- 1.3. dem Lageplan des Zentralen Gebäudemanagements zu genehmigen.
2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.
3. Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Ertüchtigung des Donaustadions keine Mittel zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 895.000 € netto (brutto voraussichtlich 1.032.000 €), ohne Aktivierte Eigenleistungen. Die außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen werden genehmigt.

4. Die Deckung der zusätzlich benötigten Mittel ist wie folgt vorgesehen:

im Ergebnishaushalt 2023, PRC 4241-610 (Donaustadion), in Höhe von 660.000 € netto (brutto voraussichtlich 761.000 €). Die Deckung der Aufwendungen in Höhe von 761.000 € erfolgt aus Allgemeinen Finanzmitteln.

im Finanzhaushalt 2023, PRC 4241-610 (Donaustadion), in Höhe von 235.000 € netto (brutto voraussichtlich 271.000 €). Hierfür müssen Mittel in Höhe von 271.000 € brutto aus dem Finanzhaushalt 2023 für die Sanierung der Feuerwehrgerätehäuser im Rahmen einer Zwischenfinanzierung herangezogen werden, Projekt-Nr. 7.12600008 (Sanierungskonzept Feuerwehrgerätehäuser), Kostenart 78710072. Die Mittel müssen bei dieser Projekt-Nummer im Haushaltsjahr 2024 ff. wieder zusätzlich bereitgestellt werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 20.200 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 4241-610 (Donaustadion) Projekt / Investitionsauftrag: 7.42410015 (Ertüchtigung Donaustadion)			
Einzahlungen*	0 €	Ordentliche Erträge	0 €
Auszahlungen	271.000 €	Ordentlicher Aufwand	777.900 €
Aktivierte Eigenleistungen	28.000 €	davon Abschreibungen	16.900 €
		Kalkulatorische Zinsen	3.300 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	299.000 €	Nettoressourcenbedarf	781.200 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
1. Finanzhaushalt 2023		2023	
Auszahlungen (Bedarf):	271.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	761.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	0 €		
Mehrbedarf	271.000 €		
Deckung Mehrbedarf bei Projekt-Nr. 7.12600008 (Sanierungskonzept Feuerwehr- gerätehäuser)	271.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Abschreibung, Verzinsung)	20.200 €
			€
2. Finanzplanung 2024 ff.			
Auszahlungen (Bedarf):	0 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* Für das Vorhaben können keine Zuschüsse beantrag werden, vgl. Ziffer 5.4 der Sachdarstellung.

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

- GD 007/15 Deutsche Leichtathletikmeisterschaft - Analyse der Bausubstanz und weitere Maßnahmen
- GD 065/15 Generalsanierung Rasenspielfeld - Projekt- und Baubeschluss
- GD 114/20 Generalsanierung Mehrkampfanlage - Projekt- und Baubeschluss
- GD 300/22 Sanierung der Dusch- und Umkleieräume Haupttribüne 1. BA

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

Zuletzt wurde im Rahmen der GD 007/15 umfassend zum Thema Infrastruktur in und um das Ulmer Donaustadion Februar 2015 berichtet. Bereits vor acht Jahren war ersichtlich, dass die bestehende Infrastruktur teilweise erhebliche Defizite aufweist. Die Haupttribüne wurde im Jahr 1952 erbaut und 1988 zuletzt generalsaniert. Seitdem wurden im Bereich der Gebäude keine Sanierungs-, sondern lediglich kleinere Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Gegentribüne stammt aus dem Jahr 1999. Die komplette Anlage um das Donaustadion wurde im Jahr 2009 auf Grundlage der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) nachgerüstet.

Darüber hinaus erfolgten folgende punktuelle Ertüchtigungen:

- Mit Beschluss GD 065/15 wurde das Rasenspielfeld im Stadion generalsaniert,
- des Weiteren ist 2015 die Ersatzbeschaffung des damalige VIP-Zeltes erfolgt. Es wurde ein neuer VIP-Bereich mit Container-Modulen ebenfalls im Eingangsbereich des Donaustadions geschaffen.
- Auf Grundlage des Beschlusses GD 114/20 wurde zuletzt die Mehrkampfanlage hinter der Gegentribüne in Bezug auf das Donaustadion generalsaniert.
- In diesem Jahr wird die Sanierung der Dusch- und Umkleieräume in der Haupttribüne des Donaustadions erfolgen.

In der Haupttribüne sind Räume unterschiedlicher Nutzung untergebracht. Die Räume werden von der Fußball- und Leichtathletikabteilung des SSV Ulm 1846, für den Schulsport und durch die Stadionwarte genutzt.

Der Zustand der technischen Anlagen ist - insbesondere im Bereich der Haupttribüne und der Freianlagen - sehr schlecht und entspricht in keinster Weise dem aktuellen Stand der Technik.

Anlass für die geplanten Maßnahmen und die notwendige rasche Umsetzung sind aktuelle sicherheitstechnische Gutachten und Begehungen sowie der parallel laufende Lizenzantrag des SSV 1846 Fußball (SSV) für die 3. Liga des Deutschen Fußballbund (DFB). Konkret resultieren aus einer Brandverhütungsschau aus dem Jahr 2021, aus einem aktuellen Brandschutzkonzept aus 2022/ 2023, das sich derzeit noch in finaler Abstimmung befindet sowie einer Sicherheitsbegehung mit der Polizei im Februar 2023

verschiedene Anforderungen zur Ertüchtigung baulicher und technischer Anlagen. Aufgrund der aussichtsreichen Ausgangslage des SSV für die weiteren Spiele der Rückrunde, verbunden mit dem perspektivischen Aufstieg in die 3. Liga, werden an die Spielstätte von Seiten des DFB teilweise umfassende Anforderungen formuliert. Die weiteren Spiele der Rückrunde sind am 4. März 2023 gestartet, das letzte Spiel der Saison wird am 27. Mai 2023 stattfinden. Der SSV liegt aktuell aussichtsreich an der Spitze der Regionalliga Süd, der Aufstieg des SSV zur Saison 23/24 in die 3. Liga ist sehr wahrscheinlich. Der Auftakt der 3. Liga des DFB für die Saison 23/24 ist für das erste August-Wochenende (4.-6. August 2023) avisiert.

Besonders dringend wird die Umsetzung einiger Maßnahmen durch die Anforderungen, die gleichzeitig Bedingung für den Spielbetrieb in der 3. Liga sind. Jedoch sind die Maßnahmen von der Stadt Ulm als Betreiber aufgrund der zwingenden Forderung Dritter (u. a. der Polizei) ohnehin umzusetzen.

Folgende Maßnahmen sollen deshalb kurzfristig umgesetzt werden:

Maßnahmen im Ergebnishaushalt:	Kosten netto
Sanierung Beleuchtung Verkehrswege auf dem Gelände	190.000 €
Ertüchtigung Sicherheitsbeleuchtung	110.000 €
Einbau einer Brandmeldeanlage in der Haupttribüne	50.000 €
Ertüchtigung Technikzentrale Gegentribüne	15.000 €
Ertüchtigung Batterieraum in der Haupttribüne	10.000 €
Ertüchtigung Blitzschutz Haupttribüne	10.000 €
Ertüchtigung Türen in der Haupttribüne	5.000 €
Schließen offener Fugen Gegentribüne	15.000 €
Ertüchtigung Tore und Einfriedungen	40.000 €
Wartung und Reparatur Flutlicht	80.000 €
Ertüchtigung Medientechnik	40.000 €
Austausch der Videoanlage (Verkabelung)	35.000 €
Markierung der Rettungswege	10.000 €
Planungsleistungen	50.000 €
Summe Maßnahmen Ergebnishaushalt netto	660.000 €

Maßnahmen im Finanzhaushalt	Kosten netto
Herstellung Fluchtwege Vortribünen	10.000 €
Ertüchtigung Medientechnik	90.000 €
Austausch der Videoanlage (Geräte)	85.000 €
Herstellung zweiter Rettungsweg Haupttribüne	50.000 €
Summe Maßnahmen Finanzhaushalt netto	235.000 €

Dadurch ergibt sich eine Gesamtsumme von netto 895.000 €

Die Umsetzung dieser Maßnahmen gewährleistet den Weiterbetrieb des Donaustadions und die Nutzung als Veranstaltungsstätte für große Sportveranstaltungen.

Parallel zu Planung und Umsetzung dieser kurzfristig umzusetzenden Maßnahmen erfolgen Überlegungen zur Bearbeitung weiterer notwendiger Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen des Donaustadions. Diese weiteren Maßnahmen umfassen als wesentliche Einzelmaßnahmen die Erneuerung der Sprachalarmanlage und die Generalsanierung der Flutlichtanlagen sowie den Einbau einer Rasenheizung. Nach einer ersten groben Kostenermittlung geht die Verwaltung derzeit für die weiteren Maßnahmen von einem Kostenrahmen zwischen 6 und 8 Mio. € aus. Diese Maßnahmen werden Bestandteil von Verhandlungen mit dem Land hinsichtlich einer Förderung sein.

Diese weiteren Maßnahmen sollen in einem nächsten Schritt dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Mit der weiteren Ertüchtigung und den weiteren Investitionen in den kommenden Jahren werden die Leitlinien für die Entgeltfestsetzung für das Ulmer Donaustadion überarbeitet und der SSV Ulm 1846 Fußball entsprechend beteiligt werden.

3.1. Steuerthematik

Beim Betrieb in und um das Stadion handelt es sich um einen Betrieb gewerblicher Art (BgA). Sämtliche Einzahlungen und Auszahlungen, welche dem Donaustadion zuzuordnen sind, sind sowohl ertragssteuerlich, als auch umsatzsteuerlich relevant.

Die Abteilung Zentrale Steuerung und Dienste / Steuern und Beteiligungen (ZSD/SB) wurde bereits um die anstehenden Maßnahmen informiert. Aktuell geht die Verwaltung davon aus, dass für das Vorhaben nur ein Vorsteuerabzug von rd. 20 % möglich ist, d. h. 80 % der anfallenden Vorsteuer müssen nachträglich an das Finanzamt abgeführt werden.

4. Zeitlicher Ablauf

voraussichtlicher Baubeginn	April	2023
voraussichtliche Fertigstellung:	August	2023

5. Kosten und Finanzierung

5.1. Kosten

- a) Entsprechend der beiliegenden Kostenschätzung des Büros nps und des Zentralen Gebäudemanagements vom 14.03.2023 fallen für die Sanierungsmaßnahmen im Ergebnishaushalt (Bauunterhalt) Gesamtaufwendungen für Hochbau in Höhe von 660.000 € netto (brutto voraussichtlich 761.000 €), vgl. Anlage 2 an.
- b) Entsprechend der beiliegenden Kostenschätzung des Büros nps und des Zentralen Gebäudemanagements vom 14.03.2023, vgl. Anlage 1, fallen für die Durchführung der Maßnahme im Finanzhaushalt Auszahlungen für

Hochbau	150.000 € netto
Ausstattung/Mobiliar	85.000 € netto
Gesamtinvestitionsauszahlungen	235.000 € netto
Aktivierte Eigenleistungen	28.000 € brutto
Gesamtinvestitionskosten	263.000 € netto

somit voraussichtlich 271.000 € brutto ohne Aktivierte Eigenleistungen bzw. 299.000 € brutto (inkl. Aktivierte Eigenleistungen).

5.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Ertüchtigung des Donaustadions keine Mittel zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 895.000 € netto (brutto voraussichtlich 1.032.000 €), ohne Aktivierte Eigenleistungen. Die außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen werden genehmigt.

Die Deckung der zusätzlich benötigten Mittel ist wie folgt vorgesehen:

- a) im Ergebnishaushalt 2023, PRC 4241-610 (Donaustadion), in Höhe von 660.000 € netto (brutto voraussichtlich 761.000 €). Die Deckung der Aufwendungen in Höhe von 761.000 € brutto erfolgt aus Allgemeinen Finanzmitteln.
- b) im Finanzhaushalt 2023, PRC 4241-610 (Donaustadion), in Höhe von 235.000 € netto (brutto voraussichtlich 271.000 €). Hierfür müssen Mittel in Höhe von 271.000 € brutto aus dem Finanzhaushalt 2023 für die Sanierung der Feuerwehrgerätehäuser im Rahmen einer Zwischenfinanzierung herangezogen werden, Projekt-Nr. 7.12600008 (Sanierungskonzept Feuerwehrgerätehäuser), Kostenart 78710072. Die Mittel müssen bei dieser Projekt-Nummer im Haushaltsjahr 2024 ff. wieder zusätzlich bereitgestellt werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

5.3. Risiken

Die Maßnahmen im Rahmen der Ertüchtigung müssen unter hohem Zeitdruck geplant und umgesetzt werden. Basis der genannten Kosten ist deshalb ein früher Planungsstand, der mit entsprechenden Unsicherheiten bezüglich der Umsetzung und damit der zu erwartenden Kosten einhergeht. Gemäß derzeitigem Stand sind Abweichungen von bis zu 30 % im Rahmen des Möglichen. Das würde eine Differenz von ca. 268.000 € netto zur Kostenberechnung bedeuten.

Durch die Umsetzung der Maßnahmen im laufenden Betrieb des Stadions durch Schulen, Vereine und Veranstaltungen sind Behinderungen und Erschwernisse möglich, die die Ausführungszeit verlängern und die Kosten erhöhen.

Auch die angespannte Marktlage im Baubereich kann durch höhere Preise und mangelnde Verfügbarkeit von Fachfirmen zu Kosten- und Terminproblemen führen.

5.4. Zuschüsse

Für die geplanten vorliegenden Maßnahmen sind keine Zuschüsse oder Förderprogramme aus Bundes- oder Landesmitteln möglich.

5.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2023 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	201.000	25 Jahre	8.000
	Ausstattung/Mobiliar	98.000	11 Jahre	8.900
Summe Abschreibung				16.900
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	0	0	0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	$\frac{299.000}{2}$	2,2 %	3.300
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
Summe Kalkulatorische Kosten				20.200
Summe Folgekosten/Jahr				20.200

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 4241-610 (Donaustadion) ab dem Haushaltsjahr 2023.