



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	21.09.2023		
Geschäftszeichen	GM-HG-SA		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 24.10.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 341/23

---

Betreff: Donastadion Ulm, Stadionstraße 51  
Einbau einer Rasenheizung  
- Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 18.09.2023 (Anlage 1)  
Baubeschreibung vom 18.09.2023 (Anlage 2)  
Lageplan (Anlage 3)

### Antrag:

- Die Planung für den Einbau einer Rasenheizung bestehend aus:
  - der Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 18.09.2023

Hochbau	1.300.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>0 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.300.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>133.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.433.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 1.300.000 € an.  
Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 1.433.000 € an.

- der Baubeschreibung des Zentralen Gebäudemanagements vom 18.09.2023.
  - dem Lageplan des Zentralen Gebäudemanagements  
zu genehmigen.
- Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 3, RPA, ZSD/HF

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

3. Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Einbau einer Rasenheizung keine Mittel zur Verfügung.

Zur Finanzierung der notwendigen Mittel in 2023 in Höhe von 25.000 € wird als Deckung der Investitionsauftrag 761142400090 - Westbad (PRC 4240-611) genutzt.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.275.000 € (ohne Aktivierten Eigenleistungen) bzw. 1.408.000 € (mit Aktivierten Eigenleistungen).

Die zusätzlich benötigten Mittel werden über die Änderungsliste in Haushalt 2024 aufgenommen. Die Finanzierung erfolgt über vorhandene liquide Mittel im Haushalt 2024.

4. Für die Beauftragung in 2023 für Leistungen in 2024 wird eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.275.000 € benötigt.

Im Haushaltsplan 2023 steht für den Einbau einer Rasenheizung keine Verpflichtungsermächtigung zur Verfügung.

Die Deckung der zusätzlich benötigten Verpflichtungsermächtigung erfolgt über das Projekt Nr. 7.55200006 Starkregen und Hochwasserschutz Einsingen.

5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 113.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

**Sachdarstellung:**

**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: 7.42410016 (Einbau Rasenheizung Donaustadion)			
		Ordentliche Erträge Gesamt* <sup>2</sup>	1.300.000 €
Einzahlungen	0 €	Ordentliche Erträge jährlich* <sup>2</sup>	87.000 €
Auszahlungen	1.300.000 €	Ordentlicher Aufwand	97.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	133.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	96.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	16.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.433.000 €	Nettoressourcenbedarf	26.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		2024	
Auszahlungen (Bedarf):	25.000 €	<b>Innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC 4241-610 (Donaustadion)	1.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	0 €		
<b>Ggf. Mehr-/Minderbedarf</b>	<b>25.000 €</b>	<b>Fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	0 €
Deckung Mehrbedarf bei PRC 4240-611 Investitionsauftrag 761142400090 (Westbad)	25.000 €	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln (Kalk. Abschreibung + Verzinsung)</b>	25.000 €
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.275.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus * <sup>2</sup>	1.275.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\*<sup>1</sup> Vorschlag: Änderungsliste

\*<sup>2</sup> Die Verwaltung empfiehlt eine Refinanzierung durch den Verein über die Nutzungsdauer in Form einer Miete in Höhe von jährlich rd. 87.000 € (15 Jahre). Dadurch ergibt sich der Gesamtbetrag in Höhe von 1.300 000 €.

## **1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates**

### 1.1. Beschlusslage

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 28.03.2023, Projekt- und Baubeschluss GD 110/23; Donaustadion Ulm - Weitere Ertüchtigung für Brandschutz, Rettungswege, technische Infrastruktur und weitere Maßnahmen.

### 1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

## **2. Erläuterung zum Vorhaben**

Der SSV Ulm 1846 Fußball GmbH & Co. KGaA (SSV) ist in der Saison 2022/2023 Meister der Regionalliga Südwest geworden. Mit der Meisterschaft in der Regionalliga folgt der Aufstieg in die 3. Liga des Deutschen Fußball-Bundes (DFB).

Im März wurde im Rahmen der Beschlussvorlage GD 110/23 über den baulichen Zustand des Stadions verbunden mit den kurzfristigen Ertüchtigungen für den Fall des Aufstiegs des SSV in die 3. Liga berichtet. Die genannten Maßnahmen wurden nach dem Aufstieg im Mai in der Zeit bis Ende Juli 2023 allesamt umgesetzt. Der SSV hat bereits die ersten Heimspiele in der 3. Liga bestritten.

Über die kurzfristigen Ertüchtigungen hinaus, stehen weitere Sanierungsmaßnahmen rund um das Stadion an, hauptsächlich aus dem Grund da das Stadion in die Jahre gekommen ist. Aktuell werden hierbei die umfangreichen Sanierungsbedarfe zusammengetragen, ebenso findet ein Austausch mit dem Land Baden-Württemberg über eine mögliche Förderung bei einer umfangreichen Sanierung des Donaustadions statt.

Eine zusätzliche Anforderung des DFB ist eine eingebaute Rasenheizung in der Spielstätte eines jeden Drittliga-Vereins.

Aufgrund der Kurzfristigkeit des Aufstiegs des SSV in der Saison 2022/2023 wurde für die erste Saison in der 3. Liga von Seiten des DFB für den SSV eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Somit darf der SSV im Donaustadion aktuell seine Heimspiele bestreiten, ohne dass eine Rasenheizung eingebaut ist. Bei Bedarf und entsprechenden Witterungsverhältnissen ist für den Winter der Saison 2023/2024 vereinbart, dass der SSV im Stadion in Aalen - als Ausweichstadion - seine Heimspiele bestreiten kann. Dort ist eine Rasenheizung eingebaut.

Von Seiten des DFB wurde bereits klar kommuniziert, dass bei einer möglichen weiteren Saison des SSV in der 3. Liga keine weitere Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann. Infolgedessen könnte der SSV seine Heimspiele nicht mehr im Donaustadion bestreiten.

Da das Donaustadion seit jeher die Heimspielstätte des SSV darstellt, sieht sich die Stadt Ulm in der Pflicht eine Rasenheizung in das Donaustadion für die Zwecke des SSV einzubauen. Die Investition liegt bei der Stadt Ulm, die Kosten werden über die kommenden Jahre im Rahmen der Nutzungsgebühren allerdings komplett auf den SSV umgelegt werden.

Der Einbau einer Rasenheizung soll unmittelbar nach der Saison 2023/2024 erfolgen - einen weiteren Spielbetrieb in der 3. Liga vorausgesetzt.

Das letzte Heimspiel des SSV ist auf den 18. Mai 2024 terminiert. Im Anschluss kann somit ab dem 20. Mai 2024 der Einbau der Rasenheizung erfolgen.

Das Zeitfenster von Mai bis Juli 2024 sollte ausreichen, damit der Spielbetrieb im Stadion nach Einbau der Rasenheizung im August 2024 wiederaufgenommen werden kann.

Mit dem Einbau der Rasenheizung muss allerdings ein mögliches Team-Base Camp (GD 341/21) im Rahmen der Europameisterschaft 2024 aufgekündigt werden. Mit dem Team-Base Camp wäre für die Zeit von Mitte Mai bis Mitte Juli 2024 die Nutzung des Donaustadions dem DFB für die Europameisterschaft vorbehalten. Ein Einbau einer Rasenheizung wäre parallel hierzu nicht möglich.

Sollte sich der DFB argumentativ nicht auf eine weitere Ausnahmegenehmigung für die Saison 2024/2025 für die Rasenheizung aufgrund des Team-Base Camps einlassen, muss das Angebot zur Ausrichtung des Team-Base Camps zurückgezogen werden. Hierzu steht der SSV und die Abteilung Bildung und Sport im Austausch mit dem DFB.

Unabhängig vom Ausgang der Verhandlungen wird ein Schreiben von Seiten OB Czisch an das Präsidium des DFB zur Sinnhaftigkeit des Einbaus einer Rasenheizung adressiert werden.

Mit dem Beschluss im Fachbereichsausschuss werden die vorbereitenden Arbeiten für den Einbau einer Rasenheizung aufgenommen, die Planung wird begonnen und die Ausschreibung zur späteren Vergabe vorbereitet.

Sollte der Beschluss zum Einbau einer Rasenheizung keine Mehrheit finden, würde der SSV für eine weitere Spielzeit in der 3. oder evtl. auch 2. Liga keine Lizenz vom DFB bzw. der DFL erhalten. Eine Rasenheizung in der Heimspielstätte ist spätestens mit dem 2. Jahr im Profifußball Grundvoraussetzung.

### **3. Zeitlicher Ablauf**

voraussichtlicher Baubeginn	Mai	2024
voraussichtliche Fertigstellung:	August	2024

### **4. Kosten und Finanzierung**

#### **4.1. Kosten**

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 18.09.2023 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 1.433.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	1.300.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>0 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.300.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>133.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.433.000 €

#### 4.2. Finanzierung

##### 4.2.1. Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Einbau einer Rasenheizung keine Mittel zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.300.000 €, ohne Aktivierten Eigenleistungen.

Die zusätzlich benötigten Mittel werden über die Änderungsliste in Haushalt 2024 aufgenommen. Die Finanzierung erfolgt über vorhandene liquide Mittel im Haushalt 2024.

##### 4.2.2. Für die Beauftragung in 2023 für Leistungen in 2024 wird eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.275.000 € benötigt.

Im Haushaltsplan 2023 steht für den Einbau einer Rasenheizung keine Verpflichtungsermächtigung zur Verfügung.

Die Deckung der zusätzlich benötigten Verpflichtungsermächtigung erfolgt über das Projekt Nr. 7.55200006 Starkregen und Hochwasserschutz Einsingen.

#### 4.3. Steuermaterie

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 ein Vorsteuerabzug von 100 % möglich ist, d. h. es muss keine Vorsteuer an das Finanzamt abgeführt werden.

#### 4.4. Risiken

Die Maßnahme im Rahmen der Ertüchtigung für die 3. Liga muss 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. 390.000 € netto zur Kostenberechnung bedeuten.

Das Zeitfenster für die Maßnahme ist sehr eng bemessen. Unvorhersehbare Ereignisse - insbesondere bezüglich Wetter und Baugrund- können dazu führen, dass sich die geplante Bauzeit verlängert.

#### 4.5. Zuschüsse

Für die geplante Maßnahme sind keine Zuschüsse oder Förderprogramme aus Bundes- oder Landesmitteln möglich.

#### 4.6. Erträge zur Refinanzierung der Maßnahme

Die Kosten der Maßnahme in Höhe von 1,3 Mio. Euro netto werden der SSV Ulm 1846 Fußball KGaA über die Nutzungsdauer von 15 Jahren monatlich, solange die SSV Ulm 1846 Fußball KGaA den Spielbetrieb in den Profiligen aufrechterhält und das

Donaustadion als Spielstätte nutzt, in Rechnung gestellt. Eine vollständige Refinanzierung ist somit gewährleistet. Sollte der SSV Ulm 1846 Fußball KGaA aus der Profiligen absteigen sowie ggf. anschließend wieder aufsteigen, wird zusammen mit dem Verein eine ggf. gestreckte angepasste Refinanzierung vereinbart.

Des Weiteren sollen bei einer möglichen weiteren Sanierung des Donaustadions die Nutzungsentgelte für das Stadion neu kalkuliert und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

#### 4.7. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2024 an:

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	1.433.000 0	15 Jahre 0 Jahre	96.000 0
Summe Abschreibung				96.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	0	0	0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	<u>1.433.000</u> 2	2,2 %	16.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>112.000</b>
<b>Wartungskosten</b>				<b>1.000</b>
<b>Heizung*</b>				<b>0</b>
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>113.000</b>

\*Die Heizung wird als mobiler Heizcontainer ausgeführt, der bei Bedarf direkt durch den Verein betrieben und bezahlt wird.

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