

## **Neues Fußballstadion Freiburg**

### **Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzept zur Realisierung eines neuen Fußballstadions im Wolfswinkel**

Das Organisations- Investitions- und Finanzierungskonzept zur Errichtung eines neuen Fußballstadions im Wolfswinkel wurde auf Grundlage einer eingehenden Prüfung der Interessen der am Neubau beteiligten Akteure erstellt.

Das Interesse des SC Freiburg ist vorrangig auf eine nachhaltige Sicherung des Verbleibs in der Bundesliga gerichtet. Dazu gehört neben dem sportlichen Erfolg auch die wirtschaftliche Leistungskraft des Vereins, die im Wesentlichen begründet ist durch eine wettbewerbsfähige und wirtschaftlich zu betreibende Spielstätte. Das bisherige Stadion an der Schwarzwaldstraße entspricht jedoch seit langem nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Fußballstadion, das die sportlichen, wirtschaftlichen und funktionalen Erfordernisse des Bundesligabetriebs erfüllt. Die wichtigsten Argumente sind zusammengefasst:

- Der aktuelle Standort entspricht nicht mehr den Lizenzierungsanforderungen der Deutschen Fußball Liga (DFL). Die DFL hat den laufenden Spielbetrieb in der Bundesliga daher nur im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung unter Auflagen zugelassen und dabei ausdrücklich festgestellt, dass die infrastrukturellen Bedingungen im Stadion an der Schwarzwaldstraße „auf Dauer nicht tragfähig“ seien.  
Dies betrifft insbesondere den Stadioninnenraum: Die Spielfläche ist zu klein und weist eine erhebliche Nord-Süd-Neigung auf. Es fehlt an einer Möglichkeit zur Umfahrung des Spielfeldes auf einer befestigten Fläche, die Stell- und Auslauflächen sind mit Blick auf bestehende Standards zu knapp bemessen. Die anfahrbaren Plätze für Rollstuhlfahrer weisen Sichtbeschränkungen auf und können nicht verbessert werden. Weiterhin fehlt es an der Möglichkeit, eine nach DFL-Standards erforderliche zusammenhängende Sicherheitszentrale für Polizei, Feuerwehr, Sanitätsdienst und Ordnungsdienst einzurichten. Veraltet und unterdimensioniert sind weiterhin die Kioske für Speisen und Getränke sowie die sanitären Anlagen – all dies wird den hohen Publikumszahlen in qualitativer und quantitativer Hinsicht auf Dauer nicht mehr gerecht.
- Eine Modernisierung bzw. ein Umbau des Stadions an der Schwarzwaldstraße ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Der bestehende Vergleich mit den Anliegern schließt jede bauliche Veränderung am bestehenden Standort aus, welche zu einer Erhöhung der Zuschauerkapazität führen oder den Bestand der Anlage grundlegend verändern würde. Im Übrigen wäre ein Umbau bzw. eine Erweiterung am bestehenden Standort auch wirtschaftlich nicht darstellbar, sondern würde nach einer Untersuchung des Gutachters Ernst + Young aus den Jahren 2011/2012 zu einem dauerhaften Defizit führen.
- Die verkehrliche Erschließung ist am bisherigen Standort in mehrfacher Hinsicht u.a. aufgrund der Lage in einem Wohngebiet, mangels Parkmöglichkeiten und mangels Anbindung an Hauptverkehrsstraßen unzureichend.

- Die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit des Vereins im Profifußball kann nur durch eine Erhöhung der Zuschauerkapazität und eine Erweiterung von wirtschaftlich ertragreichen Hospitality-Bereichen erhalten werden, die aus den o.g. Gründen am vorhandenen Standort nicht zu realisieren sind. Mit diesen zusätzlichen Einnahmemöglichkeiten soll der Verein in die Lage versetzt werden, die Profimannschaft dauerhaft zu stärken und somit die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Diese infrastrukturelle Entwicklung haben nahezu sämtliche Vereine, mit denen der SC Freiburg heute im Wettbewerb steht, bereits abgeschlossen. Dazu kommen aufstrebende Vereine, die teilweise von Investoren oder Sponsoren in erheblicher Weise unterstützt werden und mit denen der SC Freiburg zukünftig ebenfalls im Wettbewerb steht.

Aufgrund dieser Interessenlage des Vereins soll die Finanzierungsverantwortung für das Stadionbauwerk im Wesentlichen beim SC Freiburg liegen. Die Realisierung ist jedoch nicht ohne Beteiligung der Kommune bzw. Privater Dritter möglich, da die finanzielle Leistungsfähigkeit von Fußballvereinen in wechselseitiger Abhängigkeit vom sportlichen Erfolg steht. Dies entspricht auch den Erfahrungen anderer Stadionprojekte. Ein entsprechendes Engagement der Stadt Freiburg ist aufgrund des öffentlichen Interesses an der Realisierung des Stadionprojekts begründet:

Der Stadt Freiburg ist in hohem Maße an einer langfristigen Sicherung des Bundesligastandorts Freiburg gelegen. Bundesligafußball in Freiburg ist die Sportart mit dem weitaus höchsten Publikumsinteresse; keine andere Sportart und keine andere Einrichtung aus dem sportlichen oder im weitesten Sinne kulturellen Bereich hat mehr Anhänger als der Fußball. Eine vom SC Freiburg im Jahr 2010 in Auftrag gegebene Expertise weist aus, dass der Verein über ca. 380.000 Fans verfügt und es ca. 1,3 Mio. fußballinteressierte Menschen in der Region Freiburg gibt. Dabei kommen pro Jahr etwa ca. 400.000 Menschen ins Stadion. Bundesligafußball ist damit das bedeutendste kollektiv-kulturelle Ereignis mit identitätsstiftendem Charakter für Stadt und Region.

Verschiedene Studien haben gezeigt, dass der aus der Bundesligazugehörigkeit des SC Freiburg resultierende Bekanntheitsgrad und werbliche Effekt für die Stadt Freiburg von herausragender Bedeutung sind: So wurde im Rahmen einer vom SC Freiburg in Auftrag gegebenen Wertschöpfungsstudie ermittelt, dass allein die Medienpräsenz des SC Freiburg einen Wert von ca. 29,5 Mio. € / Jahr aufweist. In Verbindung mit der von der Technischen Universität Braunschweig ermittelten Markenprägung, die für den SC Freiburg die Kategorie „sehr sympathisch“ und den 2. Rang aller 36 Bundesligisten ausweist (vgl. TU Braunschweig, Fußballstudie 2013, Die Markenlandschaft der Bundesliga, S. 11), führt die mediale Präsenz des Vereins zu einem enormen Ausstrahlungseffekt zugunsten der Stadt Freiburg. Dieser Effekt ist für die auf Sichtbarkeit und Marke angelegten Standortmarketing- und Wirtschaftsförderungsstrategien von zentraler Bedeutung. Nach einem von der Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe (FWTM) in Auftrag gegebenen Gutachten der Firma Trendscape aus dem Jahr 2014 rangiert der SC Freiburg gleich hinter der Albert-Ludwigs-Universität als entscheidender Imagefaktor für Freiburg, deutlich vor allen anderen Attributen wie der historischen Altstadt oder dem Image als „Green City“.

## **Eckpunkte des Investitions- und Finanzierungskonzepts**

So sehr eine Beteiligung am Stadionprojekt also auch im Interesse der Stadt Freiburg liegt, ist der Stadt ebenso daran gelegen, ihren finanziellen Einsatz überschaubar und angemessen zu halten und ihrer Haushaltsverantwortung auch für den Fall des Ausbleibens sportlicher Erfolge gerecht zu werden. Deshalb wurde für das vorliegende Stadionprojekt ein Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzept entwickelt, das die für die Interessen der Beteiligten relevanten Aspekte ausgewogen berücksichtigt sowie zwischen Stadionbauwerk samt Nebenanlagen (vgl. Ziffer 1) und Infrastrukturmaßnahmen (vgl. Ziffer 2) differenziert. Die wesentlichen Eckpunkte des Konzepts lauten wie folgt:

- Bauherrin und Eigentümerin des neuen Stadions wird eine städtische Objektträgergesellschaft unter Beteiligung des SC Freiburg als atypisch stiller Gesellschafter.
- Die Stadt bringt das zur Realisierung des Projekts notwendige Grundstück in die Gesellschaft ein, während der SC Freiburg finanzielle Einlagen leistet, die zur Finanzierung der Bauinvestitionskosten herangezogen wird und damit nachhaltig der Kapitalausstattung der Objektträgergesellschaft dienen.
- Mit Hilfe eines Landeszuschusses und ggf. durch weitere Drittmittel wird der über Kredite zu finanzierende Anteil an den Bauinvestitionskosten weiter reduziert.
- Um insbesondere günstige Kommunalkredite erhalten zu können, wird der Kredit durch eine städtische Bürgschaft zu Gunsten der Objektträgergesellschaft abgesichert.
- Der Kapitaldienst hinsichtlich der verbleibenden Kreditfinanzierung wird über eine Pachtverpflichtung des SC Freiburg sichergestellt. Dabei wird die Pachthöhe insofern differenziert ausgestaltet, als eine schnellstmögliche Tilgung des Kredits unter Berücksichtigung des sportlichen Erfolgs des SC Freiburg angestrebt wird. Sofern der SC Freiburg wie in den vergangenen 36 Jahren einen Verbleib in der 1. oder 2. Bundesliga sicherstellen kann, wird die Finanzierung des Stadions somit allein durch die Pachtzahlungen des SC Freiburg bestritten. Die Stadt Freiburg wird in diesem Fall keine eigenen Haushaltsmittel zur Finanzierung des Stadionkörpers aufwenden müssen. Die Finanzierungslast für Stadionbauwerk samt Nebenanlagen (Trainingsplätze und baurechtlich notwendige Stellplätze) liegt somit beim SC Freiburg.
- Eine städtisches Finanzierungsrisiko hinsichtlich des Stadionbauwerks kann allenfalls bei einem Abstieg in die 3. Liga entstehen.
- Ein unmittelbarer finanzieller Aufwand entsteht für die Stadt jedoch aufgrund der zur Realisierung des Stadionprojekts notwendigen Infrastrukturmaßnahmen. Hierzu wurde eine fundierte Investitionskostenprognose erstellt, die u.a. für verkehrliche Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen etc. saldierte Gesamtinvestitionen in Höhe von rd. 38 Mio. € brutto, d.h. einschließlich Mehrwertsteuer prognostiziert, die verteilt auf mehrere Haushaltsjahre aus dem städtischen Haushalt zu tragen sind.

## 1. Stadionbauwerk und Nebenanlagen

### a) Bauinvestitionskosten

Für den Neubau des Stadions mit einer Zuschauerkapazität von bis zu 35.000 Plätzen (entsprechend 30.000 Sitzplätze bei internationalen Begegnungen), für die Errichtung der dem Objektträger zuzurechnenden baurechtlich notwendigen Stellplätze sowie für den Bau von zwei Trainingsplätzen werden Bauinvestitionskosten in Höhe von max. 70 Mio. € netto (d.h. ohne Umsatzsteuer / vgl. Hinweis in Tabelle) prognostiziert.

Diese Investitionskostenermittlung erfolgte durch das renommierte Institut für Sportstättenberatung (IFS), Euskirchen, deren Gutachten eine Kostenprognose in Höhe von 63 Mio. € netto ausweist. Der durch IFS ermittelte Investitionskostenansatz wurde anschließend durch die Fa. Proprojekt GmbH, Frankfurt am Main, plausibilisiert. Die Fa. Proprojekt bestätigte dabei in weiten Teilen die Investitionskostenansätze von IFS, dennoch ergaben sich bei einzelnen Positionen Abweichungen, die im Gesamtumfang jedoch zu weniger als 5 % Investitionsmehrkosten führten. Angesichts dessen wurde bei der Baukostenprognose für das Stadionbauwerk ein entsprechender Zuschlag berücksichtigt.

<b>Baukostenprognose – Stadionbauwerk und Nebenanlagen</b>		
Nr.	Position / Kategorie	Mio. €
A.1	Stadionbauwerk mit Trainingsplätzen (Prognose IFS)	63,000
A.2	Plausibilisierungszuschlag	3,000
A.3	Baurechtlich erforderliche 900 Stellplätze	3,000
A.4	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur Stadionbauwerk	0,500
	Zwischensumme	69,500
<b>A</b>	<b>Baukostenprognose Stadion (netto*, gerundet)</b>	<b>70,000</b>
* ohne Umsatzsteuer, da der SC Freiburg als Pächter in vollem Umfang vorsteuerabzugsberechtigt ist		

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist im Rahmen eines öffentlichen Vergabeverfahrens die Beauftragung eines Generalunternehmers vorgesehen, der mit der schlüsselfertigen Erstellung betraut wird und damit vollumfänglich für eine zeit-, termin- und kostengerechte Auftragserfüllung haftet.

### b) Eigengesellschaft, Kapitalbedarf und Pachtverpflichtung

Bauherrin, Eigentümerin und Verpächterin des neuen Stadions wird die städtische Objektträgergesellschaft unter Beteiligung des SC Freiburg e.V. als atypisch stiller Gesellschafter. Die Gesamtinvestitionskosten für Stadionerrichtung, Trainingsplätze und baurechtlich erforderliche Stellplätze werden von dieser Gesellschaft finanziert.

Der hierzu erforderliche Kapitalbedarf wird durch eine sogenannte atypisch stille Einlage des SC Freiburg reduziert, die eigenkapitalähnlichen Charakter hat, da der SC mit dieser Einlage an Gewinn- und Verlusten sowie eventuellen stillen Reserven in Höhe der Einlage beteiligt wird und dadurch das städtische Risiko maßgeblich mindert. Diese Einlage wird in Höhe von mindestens 15 Mio. € in die Gesellschaft eingebracht. Für jedes Jahr, in dem der SC Freiburg in der 1. Bundesliga vertreten ist, erhöht sich ab 2016 die Einlage jährlich um 1 Mio. € auf maximal 20 Mio. €.

Weiterhin wird von einer Reduzierung des Kapitalbedarfs durch einen Landeszuschuss in Höhe von 11 Mio. € ausgegangen. Bei einer möglichen Beteiligung privater Dritter wird der dargestellte Fremdkapitalbedarf weiter reduziert.

<b>Fremdkapitalbedarf</b>	<b>Einlage SC 15 Mio. EUR</b>	<b>Einlage SC 20 Mio. EUR</b>
Kostenprognose Stadion gesamt (netto, d.h. ohne Mehrwertsteuer, gerundet)	70,000 Mio. €	70,000Mio. €
abzgl. Landeszuschuss <sup>1</sup>	- 11,000Mio. €	- 11,000Mio. €
abzüglich Kapitaleinlage SC <sup>2</sup>	- 15,000Mio. €	- 20,000Mio. €
<b>Fremdkapitalbedarf</b>	<b>44,000Mio. €</b>	<b>39,000Mio. €</b>
<sup>1</sup> Sollte der Landeszuschuss nicht dem Stadionbauwerk zufließen können, sondern stattdessen die Finanzierung der städtischen Infrastrukturmaßnahmen entlasten, dann würden die bei der Infrastruktur freiwerdenden städtischen Mittel zur Finanzierung des Stadionbauwerks umgeleitet. <sup>2</sup> Einlage des SC erhöht sich jährlich um 1 Mio. € auf max. 20 Mio. € bei einem Verbleib in der ersten Bundesliga und reduziert den möglichen Fremdmittelbedarf erheblich.		

Um für den Fremdkapitalbedarf kommunalkreditähnliche Konditionen zu erhalten, bedarf es einer Bürgschaftsverpflichtung der Stadt. Diese ist beschränkt auf max. 80 % des Kapitalbedarfs. Aus beihilfe- und kommunalrechtlichen Gründen erhält die Stadt hierfür eine Bürgschaftsprovision, die vom SC Freiburg zu tragen ist.

Auf der Grundlage von Gesprächen mit verschiedenen Kreditinstituten ist dem vorliegenden Finanzierungsmodell ein Zinssatz inklusive Bürgschaftsprovision in Höhe von jährlich 3,5 % p.a. sowie ein durchschnittlicher Abschreibungssatz in Höhe von jährlich 3,6 % p.a. zugrunde gelegt. Für die Gesamttilgung des Darlehens wird ein Zeitraum von 25 bis 30 Jahren veranschlagt.

Der bei der Eigengesellschaft für Kapitaleinlage, Nebenkosten und Verwaltungskosten anfallende finanzielle Aufwand wird umfassend durch eine langjährige Pachtverpflichtung des SC Freiburg gedeckt. Die Pachtvereinbarung zwischen Eigengesellschaft und SC Freiburg sieht flexibilisierte Pachthöhen in Abhängigkeit vom sportlichen Erfolg des SC Freiburg vor:

Bei Spielbetrieb des SC in der 1. Bundesliga wird eine Kostenpacht vereinbart, auf deren Grundlage der o.g. Gesamtaufwand der Eigengesellschaft für Kapitaldienst einschließlich Tilgungsleistung, Nebenkosten und Verwaltungskosten finanziert werden kann. Für die 2. Bundesliga wird eine reduzierte Pacht vereinbart, mit der mindestens der Zinsdienst sowie Neben- und Verwaltungskosten gedeckt werden können und ggf. auch eine reduzierte Tilgung geleistet werden kann. Demnach errechnet sich eine anfängliche Kostenpacht für die 1. Bundesliga in Höhe von rund 3,8 Mio. € zzgl. Mehrwertsteuer p.a., für die 2. Bundesliga in Höhe von rund 2,5 Mio. € zzgl. Mehrwertsteuer p.a.

Für den Fall eines Abstiegs in die 3. Liga ist ein neuer Pachtzins zu vereinbaren, der die finanzielle Leistungsfähigkeit des SC Freiburg unter den dann gegebenen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt. Weiterhin wurde vereinbart, dass der SC Freiburg in wirtschaftlich erfolgreichen Erstligazeiten über die Pachtvereinbarung hinausgehende Zahlungen leistet, womit Sondertilgungen ermöglicht und Risiken für die 3. Liga weiter minimiert werden.

### **c) Grundstückseinlage der Stadt**

Die Stadt bringt das zur Errichtung von Stadion und Nebenanlagen notwendige Grundstück erschließungs- und ausgleichsflächenfrei als Sacheinlage in die Objektträgersgesellschaft ein. Vor Einbringung wird der Verkehrswert des Grundstücks auf Grundlage der dann vorliegenden Planungen vom unabhängigen Gutachterausschuss bewertet.

Das Grundstück bleibt auch bei vollständiger Tilgung des Darlehens im Alleineigentum der Objektträgersgesellschaft. Für diesen Fall der vollständigen Tilgung des Darlehens soll der SC Freiburg die Möglichkeit zum Eigentumserwerb am Stadionkörper im Rahmen eines Erbbaurechts erhalten – der Verein hätte dann eine Erbpacht zu Gunsten der Stadt zu entrichten.

### **d) Übersteigende Investitionsbaukosten und Unterhaltungskosten**

Investitionsbaukosten, die über den o.g. genannten Betrag hinausgehen und die weder von der Haftung des Generalunternehmers abgedeckt sind, noch auf einen Grundstücksmangel zurückzuführen sind, werden vom SC Freiburg getragen.

Ein wesentlicher Aspekt des bestehenden und künftigen Pachtvertrages mit dem SC Freiburg als Betreiber des Stadions ist, dass der SC Freiburg die gesamten Unterhaltungskosten für das Stadion inkl. der Leistungsverpflichtung für „Dach und Fach“ trägt. Damit liegen alle wesentlichen Folgekosten ausschließlich beim SC Freiburg und werden ergänzend im Pachtvertrag geregelt.

## **2. Infrastrukturmaßnahmen**

Die Kostenprognose für die Erstellung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur (z.B. Straßen und Wege, Bus- und Kfz-Parkplätze, einschließlich Beleuchtung, Signalisierung, Begrünung) sowie der außerhalb des Standortes erforderlichen Folge-

maßnahmen (z.B. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) ergibt einen Gesamtbetrag in Höhe von **rd. 38 Mio. € brutto (inkl. Mehrwertsteuer)**. Da einige Kostenblöcke auf fachlich fundierten Schätzungen auf der Basis von Erfahrungswerten und Vergleichszahlen beruhen, ist bei dieser Kostenprognose ein Korridor zu berücksichtigen, der Abweichungen nach oben wie nach unten in Höhe von 10 % vorsehen kann.

### **3. Zusammenfassung**

Das vorliegende Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzept berücksichtigt in angemessener und ausgewogener Weise die Interessen des Sport-Club Freiburg und der Stadt Freiburg an einem neuen Stadion. Seitens des Landes wird die Bedeutung des Vorhabens durch den erwarteten Landeszuschuss unterstrichen.

Die Stadt sieht sich auch durch ein im Zusammenhang mit beihilferechtlichen Fragestellungen eingeholtes Gutachten der Firma PricewaterhouseCoopers (PwC) bestätigt, wonach das Finanzierungskonzept darauf ausgelegt sei, „auf der einen Seite die Belastungen der Stadt so gering wie möglich zu halten, und auf der anderen Seite den SC Freiburg so weit wie möglich in die finanzielle Verantwortung für den Betrieb des Stadions zu nehmen.“

Der überwiegende Teil der Finanzierungsverantwortung liegt beim SC. Mit der atypisch stillen Einlage übernimmt der SC Freiburg e.V. eine im Vergleich zu anderen Bundesligavereinen sehr weitgehende unternehmerische Verantwortung für den Stadionneubau. Das vorgeschlagene Modell einer städtischen Eigengesellschaft gewährleistet vollumfänglich, dass für die Stadt kein unkalkulierbares Risiko entstehen wird. Es entspricht somit einer fairen Partnerschaft zwischen dem Verein als künftigen Nutzer und Betreiber des Stadions und der Stadt als Eigentümerin, wie dies im Grundsatz heute bereits für das Schwarzwaldstadion gegeben ist.

Die Konzeption enthält ein finanzielles Engagement der Stadt in Höhe von rd. 38 Mio. € brutto, das in mehreren Haushaltsjahren zu erbringen ist. Die Folgeaufwendungen aus der Finanzierung des Stadionneubaus sollen hingegen umfassend über die Pachtzahlungen des SC Freiburg realisiert werden.

Diese finanziellen Ausgaben sind für den städtischen Haushalt keineswegs unerheblich. Im Wesentlichen werden die aus dem Haushalt zu finanzierenden Mittel jedoch für Investitionen in die Infrastruktur und somit zur Mehrung städtischen Vermögens eingesetzt. Der Bau eines Fußballstadions stellt eine erhebliche Verbesserung der sportlichen Infrastruktur und eine Investition in städtisches Vermögen dar, weil das Eigentum an der Anlage bei der städtischen Objektträgergesellschaft und damit im Konzern Stadt verbleibt.

Angesichts der dargestellten Breitenwirkung und herausragenden Bedeutung des SC Freiburg für Identitätsstiftung, Standortmarketing und Wirtschaftsförderung betrachtet das Bürgermeisteramt dieses Engagement als eine sinnvolle, angemessene und solide finanzierte Investition in die nachhaltige Sicherung des Bundesligastandorts Freiburg mit positiven Auswirkungen für Stadt und Region.