Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle
IV/52/52/3

Vorlage-Nr.
**4336/2008**

Freigabedatum

## Dringlichkeitsentscheidung und Genehmigung

In **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

Nationales Fußball-Museum des Deutschen Fußball-Bundes (DFB) am Standort Köln

**Begründung für die Dringlichkeit:**

**Zur Entscheidung**

☐ im Hauptausschuss gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 GO NW und Genehmigung durch den Rat

☒ durch den Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied gemäß § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NW und Genehmigung durch den Rat

☐ durch den Bezirksbürgermeister und ein Mitglied der Bezirksvertretung gemäß § 36 Abs. 5 Satz 2 GO NW und Genehmigung durch die Bezirksvertretung

☐ durch den Oberbürgermeister und den Ausschussvorsitzenden oder ein Mitglied des Ausschusses gemäß § 60 Abs. 2 Satz 1 GO NW und Genehmigung durch den Ausschuss

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Rat begrüßt die Bemühungen der Verwaltung, das Nationale Fußballmuseum des Deutschen Fußball-Bundes in Köln anzusiedeln und ermächtigt die Verwaltung -mit Hinweis auf die in der Anlage dargestellten Bedingungen - die „Verbindliche Erklärung der Stadt Köln zur Errichtung des Deutschen Fußball-Museums des DFB in Köln“ zu unterzeichnen und die weiteren Verhandlungen zu einem positiven Abschluss zu führen.

| Datum | Abstimmungsergebnis | Unterschrift | Unterschrift |
|---|---|---|---|
| | | | |

Der Rat genehmigt gemäß § 60 Abs. 1 Satz 3 GO NW vorstehende Dringlichkeitsentscheidung des

☐ Hauptausschusses

☐ Oberbürgermeisters und eines Ratsmitgliedes

☐ Die Bezirksvertretung genehmigt gemäß § 36 Abs.5 Satz 2 i.V.m § 60 Abs. 1 Satz 3 GO NW vorstehende Dringlichkeitsentscheidung des Bezirksbürgermeisters und eines Mitglieds der BV

☐ Der Ausschuss genehmigt vorstehende Dringlichkeitsentscheidung nach § 60 Abs. 2 Satz 2 GO NW

**Haushaltsmäßige Auswirkungen**

| ☐ Nein | ☒ ja, Kosten der Maßnahme | Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses | ☐ nein ☐ ja | Jährliche Folgekosten a) Personalkosten | b) Sachkosten |
|---|---|---|---|---|---|
| | _____ € | _____ % | _____ € | _____ € | _____ € |

| Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) | Einsparungen (Euro) |
|---|---|
| | |

**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**

## 1. Einführung in die Thematik:

Anfang des Jahres 2007 hat der Deutsche Fußball-Bund (DFB) mehrere Städte, darunter auch die Stadt Köln, informiert, dass er im Nachgang zur FIFA Fußballweltmeisterschaft die Planungen für ein vereinsübergreifendes Fußballmuseum aufgenommen hat. Gleichzeitig hat er den Städten angeboten, ein entsprechendes Bewerbungskonzept um die Ansiedlung des Projektes einzureichen.

Auf die Ausschreibung hin haben sich 14 deutsche Großstädte beworben. Zu den Städten gehörten: Berlin, Dortmund, Frankfurt, Gelsenkirchen, Hamburg, Hannover, Kaiserslautern, Karlsruhe, Leipzig, München, Nürnberg, Oberhausen, Stuttgart und Köln.

Das DFB-Präsidium hat danach beschlossen, zunächst die vier Bewerberstädte aus NRW zu favorisieren, wofür vor allem die generelle Bedeutung des Bundeslandes auf der „Fußball-Landkarte“ ausschlaggebend war. Das bevölkerungsreichste Bundesland verfügt nicht nur über ein großes Einzugsgebiet, sondern auch über eine Vielzahl von Traditionsvereinen mit einer ausgeprägten Fanszene.

Um eine transparente und objektive Entscheidungsgrundlage zur Standortvergabe zu haben, hat der DFB die Agentur Wenzel Consulting AG aus Hamburg beauftragt, das Standortauswahlverfahren für das Nationale Fußballmuseum des DFB gutachterlich zu begleiten.

Originäres Ziel des DFB ist es, die Stadt auszuwählen, die durch die Attraktivität des Standortes, der Affinität zum Thema Sport und im Besonderen zum Fußball, ein Garant für hohe Besucherzahlen und damit für den Erfolg des Museums darstellt.

Die Agentur Wenzel Consulting AG hat gemeinsam mit einer Delegation, bestehend aus Vertretern des DFB und des Landes NRW alle vier Städte (Köln, Dortmund, Gelsenkirchen, Oberhausen) im August 2007 besucht und die von den Städten vorgeschlagenen Standorte besichtigt.

Die Stadt Köln hat sich mit einem Konzept im Rheinauhafen beworben, welches eine Kombination aus dem bereits etablierten Deutschen Sport & Olympia Museum und dem Nationalen Fußballmuseum des DFB vorsah.

Dem DFB wurden dabei die zwei alternativen Modelle, Aufstockung des vorhandenen Gebäudes des Deutschen Sport & Olympia Museums (DSOM) oder Neubau in einem noch nicht bebauten Baufeld - unmittelbar in der Nähe des DSOM- vorgestellt:

Nach der Standortbesichtigung hat der DFB nachgefragt, ob auch der Standort „Breslauer Platz“ grundsätzlich zur Bebauung mit dem DFB-Museum in Erwägung gezogen werden könnte, die Verwaltung stimmte diesem Wunsch grundsätzlich zu.

Das Ergebnis der Agentur Wenzel Consulting wurde den Städten Anfang März 2008 zur Verfügung gestellt.

## 2. Fazit des Gutachtens der Agentur Wenzel Consulting AG:

### 2.1 Zentrale Aussagen des Gutachtens:

- Mehr als 45 Millionen in Deutschland lebende Menschen bezeichnen sich als „fußballinteressiert“, hohe ermittelte Einschaltquoten, insbesondere zur WM 2006,
  16,2 Millionen Fußball spielende Menschen in Deutschland.
  Schlussfolgerung: Der Bedarf zur Errichtung eines Fußballmuseums ist gegeben.

- Bislang europaweit kein Vorbild für ein vereinsübergreifendes Fußballmuseum.

- Geplant: Keine Beschränkung auf eine „klassische Vitrinenschau“ --> eigenständige Erlebniswelt mit Alleinstellungsmerkmal (Besucherattraktionen, Erlebnisausstellungen, interaktive Installationen). Schwerpunkte des inhaltlichen Konzepts liegen bei „Entwicklung des Fußballs“, „Hall of Fame“ und „Dimensionen des vergangenen und aktuellen Fußballs“.

- Geschätzte Besucherzahlen rund 370.000 Gäste / Mittelwert aus den 4 Bewerberstädten.

- Baukörper sollte ein architektonisches Unikat internationalen Anspruches darstellen.

- Benötigte Gesamtfläche im Innenbereich 5.495 qm, Bruttogeschossfläche 6.320 qm.

### 2.2 Standortauswahl

- Untersucht wurden insgesamt 14 Standorte in den Bewerberstädten Dortmund (2 Standorte), Gelsenkirchen (3 Standorte), Oberhausen (6 Standorte) und Köln (3 Standorte)

- Bewertungsgrundlage waren die Standortbesichtigung am 27./28.08.2007 und die eingereichten Standorterhebungsbögen

- Die Bewertung fand anhand eines „Scoring-Modells“ (unterschiedliche Bewertungskriterien mit verschiedenen Gewichtungsfaktoren) statt.

- Ziel des Gutachten war es, den am besten geeigneten Standort je Bewerberstadt zu analysieren, danach ein Ranking der vier Standortalternativen in den vier Städten festzulegen und abschließend eine Besuchsprognose für die unterschiedlichen Standorte abzugeben.

- Die Gutachter sind nach entsprechender Auswertung zu dem Ergebnis gekommen, dass letztendlich von den drei in Köln angebotenen Standorten/ Grundstücken die Fläche „Breslauer Platz“ am besten geeignet ist.

Köln erreicht darüber hinaus als einziger Standort der vier Bewerberstädte - wenn auch nur knapp mit 231 Punkten - das Prädikat „TOP-Standort“.

Es folgen mit Oberhausen (216 Punkte) und Dortmund (200 Punkte) „Standorte von besonderer Qualität“ und Gelsenkirchen (178 Punkte) als „Standort mit guter bis mittelmäßiger Eignung“.

Der DFB hat mit Schreiben vom 03.09.2008 den bereits angekündigten „Letter of Intent“ (LOI bzw. die „Verbindliche Erklärung der Stadt Köln zur Errichtung des Deutschen Fußball-Museums des DFB in Köln“; Anlage 1) zum Deutschen Fußball-Museum an alle vier Bewerberstädte übersandt. Die Stadt Köln hat mit der Unterschrift des LOI´s in Bezug auf den Bau des Deutschen Fußball-Museums folgende Leistungen verbindlich bis zum 10.10.2008 abzugeben:

## 3. Aktueller Sachstand / Verbindliche Erklärung der Stadt Köln zur Errichtung des Deutschen Fußball-Museums des DFB in Köln

Zur besseren Übersicht wurden die 17 Punkte des LOI/der Erklärung in 3 Blöcke gegliedert, die im Folgenden kurz erläutert und aus Sicht der Verwaltung bewertet werden.

### 3.1 Leistungen betreffend Grundstück Breslauer Platz einschließlich aller erforderlichen Erschließungen und zur Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens (Punkte 1-13 LOI)

1. *„Eigentümerin des im Grundbuch der Stadt Köln eingetragenen Grundstücks gemäß Grundbuchauszug ist die Stadt. Die Stadt verpflichtet sich, dem Deutschen Fußball-Bund für die Dauer von Bau und Betrieb des Nationalen Fußball-Museums, das vorgenannte Grundstück unentgeltlich, insbesondere kosten- und pachtfrei sowie frei von rechten Dritter zur alleinigen zweckentsprechenden Nutzung zu überlassen. Nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Nutzungszweck als Museum endet, endet auch die Überlassungsverpflichtung und das Grundstück fällte an die Stadt zurück. Die Wiederherstellung des zum Zeitpunkt der Überlassung an den DFB bestehenden Zustandes einschließlich einer Entfernung eingebrachter Einrichtungen ist vom DFB nicht geschuldet. Der DFB ist berechtigt, von ihm eingebrachte Sachen zu entfernen."*

Zurzeit bestehen gemäß Angabe der planenden Architekten und des Stadtplanungsamtes folgende Eigentumsanteile am möglichen (2.300 qm großen) Baugrundstück für das Museum:

- Deutsche Bahn AG = 1.125 m², ca. 49 % der Fläche
- Stadt Köln = 966 m², ca. 42 % der Fläche
- Aurelis = 200 m², ca. 9 % der Fläche.

Die Stadt befindet sich zurzeit wegen der gesamten städtebaulichen Entwicklung des Breslauer Platzes in Ankaufsverhandlungen mit der Deutschen Bahn und Gesprächen mit der Firma Aurelis.

Die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH hat zwischenzeitlich ihr Kaufpreisangebot für den Erwerb des kompletten Bahngrundstücks (ca. 4.000qm, zur gesamten städtebaulichen Entwicklung des Breslauer Platzes) übersandt. Gefordert wird ein Kaufpreis in Höhe von 1.490,00 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche (Gesamt 5.960.000,00 EURO; bezogen auf die Fläche des DFB-Museums 1.676.250,00 Euro).

Im Zusammenhang mit dem derzeit stattfindenden kooperativen Werkstattverfahren Breslauer Platz (Gesamtkonzept zur Aufwertung des Breslauer Platzes) ist der Ankauf dieser Fläche vorgesehen und muss vom Rat entsprechend beschlossen werden werden.

Zur kosten-, pacht- und lastenfreien Überlassung eines Grundstücks durch die Stadt Köln hat die grundsätzliche Prüfung ergeben, dass dieses Verfahren beihilferechtlich unbedenklich ist. Bei einer Entscheidung des DFB für den Standort Köln sollte zur Absicherung ein Notifizierungsverfahren bei der Europäischen Kommission eingeleitet werden.

Es wird betreffend dieses Punktes vorgeschlagen, in einer Erläuterung der Stadt Köln zum LOI folgenden Text zu verwenden:

Die Stadt Köln stellt dem DFB das städtische Grundstück am Breslauer Platz gemäß den Anforderungen des LOI zur Verfügung. Darüber hinaus ist mit dem DFB eine Lösung zu entwickeln, ob und ggf. wie die nicht im städtischen Eigentum befindliche Teilfläche in die Gesamtkonzeption für den Standort Breslauer Platz aufgenommen werden soll, ohne die Stadt Köln finanziell im Saldo zu belasten.

Nach Prüfung der Sachverhalte der Punkte 2 bis 13 des LOI erfolgt seitens der Verwaltung hinsichtlich der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen eine positive Bewertung. Die Anforderungen an das Grundstück, einschließlich der erforderlichen Leistungen sowie die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens, insbesondere in Bezug auf das Planungsrecht und das Baugenehmigungsverfahren, sind darstellbar.

### Zu 3.2: Leistungen zum Betreiberkonzept insbesondere zur Beteiligung der Kommune (Punkt 14 LOI)

14. *„Die Parteien gehen davon aus, dass mindestens drei Parteien – der DFB, das Land Nordrhein-Westfalen und die Stadt – an den Kosten des Gesamtprojekts beteiligt sein werden. Die Errichtung des Museums einschließlich der Ausstattung ist Angelegenheit des Landes Nordrhein-Westfalen und des DFB, die darüber eine gesonderte Vereinbarung schließen werden. Rechts- und Organisationsstruktur des Träger- und Betreibermodells des Deutschen Fußball-Museums stehen noch nicht fest. Vor diesem Hintergrund wird der DFB prüfen, welche Träger- bzw. Betreibermodelle geeignet sind, dieser Partnerschaft Rechnung zu tragen, nicht zuletzt um die finanziellen Chancen und Risiken des Projektes angemessen zu verteilen. Die Stadt erklärt insoweit ihre Bereitschaft zur Beteiligung an einem gemeinsamen*

*Rechtsträger unter Zusicherung einer angemessenen Beteiligung am wirtschaftlichen Risiko des Betriebs und der Anerkennung der Federführung des DFB. Näheres hierzu ist im Betriebsmodell der Stadt (Anlage ) festgelegt. Die Stadt und das Land Nordrhein-Westfalen erklären sich bereit, die Errichtung und den Betrieb des Museums entsprechend den Grundlagen des Eckpunktepapiers des DFB (Anlage ), basieren auf den Gutachten der Wenzel Consulting AG „Standortauswahlverfahren Nationales Fußballmuseum", Hamburg, September 2007 bzw. „Nationales Fußballmuseum – Businessplanbewertung", Hamburg, März 2008, umzusetzen."*

Nach rechtlicher Prüfung wird eine Beteilung der Stadt Köln an einer Betreibergesellschaft hinsichtlich der beihilferechtlichen Fragestellung als grundsätzlich unbedenklich eingeschätzt. Zur weiteren Absicherung ist ein Gespräch mit dem Land NRW zur Klärung der kommunalrechtlichen Aspekte geplant.

Eine Beteiligung der Stadt an einem Betreiberkonzept stellt aus Sicht des DFB eine zwingend notwendige Anforderung dar. Hier ist die Stadt Köln aufgefordert, Vorschläge zum Betreibermodell zu unterbreiten.

Ergänzend zu diesem Passus im LOI schreibt der DFB in seinem Anschreiben vom 03.09.2008, dass „ich Sie deswegen um einen konkreten Vorschlag dahingehend bitte, in welcher Form Sie sich eine kommunale Beteiligung in einer künftigen Betreibergesellschaft vorstellen können".

Es wird betreffend dieses Punktes vorgeschlagen, folgenden Text zu verwenden:

Die Stadt Köln beteiligt sich selbst oder in Form eines städtischen Tochterunternehmens an der zu gründenden Betreibergesellschaft. Aufgabe dabei soll insbesondere die standortspezifische Vernetzung des Fußballmuseum sein, wozu die Stadt ihr eigenes oder das Know How eines Tochterunternehmens einbringen wird.

Es wird dabei unbedingt angestrebt, dass die Stadt an dem Bilanzergebnis der Betreibergesellschaft nicht partizipiert.

**Zu 3.3 Allgemeine rechtliche Vereinbarungen (Punkte 15-17 LOI)**

15. *„Der Stadt ist bekannt, dass durch die Abgabe dieser Verpflichtungserklärung kein Anspruch auf die endgültige Auswahl als Standort für das Deutsche Fußball-Museum des DFB begründet wird. Die Stadt erklärt, dass im Zusammenhang mit der Bewerbung und der Auswahlentscheidung keinerlei Ansprüche gegen den DFB geltend gemacht werden."*

Punkt 15 des LOI ist aus Sicht der Verwaltung unbedenklich.

16. *„Die Stadt erklärt, dass sämtliche zur Realisierung des Gesamtprojekts relevanten rechtlichen Grundlagen (u. a. bauordnungs-, bauplanungs-, beihilfe-, vergabe-, erschließungs-, umwelt-, steuer- und gemeinderechtliche Vorgaben) geprüft und beachtet werden und einer Umsetzung des Projekts (Bau und Betrieb des Museums) nicht entgegenstehen. Die Stadt wird den DFB von Ansprüchen Dritter freistellen, die diese im Zusammenhang mit einer möglichen Verletzung der vorgenannten Rechtsvorschriften gegen den DFB geltend machen; dies gilt auch für etwaige Prozesskosten"*

Die kommunalrechtlichen Belange werden seitens der Verwaltung als unbedenklich eingestuft. Dennoch soll die Frage der kommunalrechtlichen und -wirtschaftlichen Unbedenklichkeiten mit dem Land in seiner Funktion als Kommunalaufsicht noch erörtert werden. Ebenso soll eine Klärung im Zusammenhang mit der beihilferechtlichen Machbarkeit erfolgen sowie ein Notifizierungsverfahren eingeleitet werden.

17. *„Einzelheiten und ergänzende Regelungen zur Durchführung des Projekts werden in einer noch zu schließenden Vereinbarung niedergelegt."*

Punkt 17 des LOI ist aus Sicht der Verwaltung unbedenklich.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1**