

Bürgerpark und Fußballakademie in Frankfurt-Niederrad

VGF – Vielfach Gefragte Fragen*

Am 21. Juni findet ein Bürgerentscheid über die Nutzung des Geländes der bisherigen Galopprennbahn in Niederrad statt.

Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung sollen dort entstehen

- ein neuer Bürgerpark für Erholung im Grünen, Freizeitsport und Vereinssport
- das neue Leistungszentrum des deutschen Fußballs, die DFB-Akademie; für die Spitzenstellung des deutschen Fussballs in der Welt und damit Frankfurt Hauptstadt des deutschen Fußballs bleibt.

Der Park wird für alle Bürger dasein, und von der Fußballakademie profitieren nicht nur die Profis der Männer. Dort werden auch die Nationalmannschaften der Frauen und Jugend trainiert, Trainer und Schiedsrichter ausgebildet, und die Akademie wird dem Breitensport neuen Schub geben.

Die Initiatoren der Abstimmung wollen erreichen, dass die Galopprennbahn auf dem Gelände erhalten bleibt und wollen deswegen den Beschluss der Stadtverordneten aufheben.

Wir haben hier versucht, die wichtigsten Fragen und Einwände aufzuführen, die bisher in der Diskussion aufgetaucht sind, und dazu die Antworten aus unserer Sicht zu geben.

1. Allgemeines	2
1.1 Wieso kommt es überhaupt zu dieser Diskussion?	2
1.2 Warum braucht der deutsche Fußball die DFB-Akademie?	3
1.3 Warum ist der Galopprennsport in Frankfurt wirtschaftlich am Ende?	3
2. Zukünftige Nutzung des Geländes	4
2.1 Wie dicht wird das Gelände bebaut?	4
2.2 Wie sind die ökologischen Auswirkungen auf das Gelände?	4
2.3 Wie wird das Gelände künftig öffentlich zugänglich sein?	4
2.4 Warum werden dort keine Wohnungen gebaut?	4
2.5 Wie wird gewährleistet, dass der DFB das Gelände nicht kommerziell verwertet?	4
2.6 Stimmt die Behauptung, das Gelände werde für den DFB und seine Wirtschaftsgesellschaften in Bauland umgewandelt?	5
2.7 Stimmt die Behauptung, der DFB werde seine Verwaltung von der Otto-Fleck-Schneise auf das Rennbahnareal verlegen?	5
3. Warum das Rennbahngelände	5
3.1 Verdrängt der DFB die Galopprennbahn?	5
3.2 Wem gehört das Grundstück?	5
3.3 Steht die Rennbahn unter Denkmalschutz?	6
3.4 Gibt es nicht in Niederrad schon genügend Grünflächen?	6
4. Finanzen	6
4.1 Zahlt der DFB einen angemessenen Preis?	6
4.2 Stimmt die Behauptung, dass der DFB ein 84 Mio. €-Geschenk bekommen soll?	6
4.3 Wieviel Geld haben Rennklub und Hippodrom GmbH in den letzten Jahren von der Stadt bekommen?	7
4.4 Wieviel Geld hat die Stadt bisher vom Rennklub/der Hippodrom GmbH erhalten?	8

* Eindeutschung aus den englischen „Frequently Asked Questions“ – FAQ

4.5	Stimmt die Behauptung, es könnten Kontoauszüge vorgelegt werden, aus denen hervorgehe, daß der Rennclub seit 2010 alle Forderungen der Stadt bezahlt habe.	8
4.6	Welche vertragliche Verbindung gibt es zum Golfbetreiber?	8
4.7	Stimmt die Behauptung, im Jahr 2010 sei das Hotelgrundstück mit einem Wert von 8 Mio.€ vom Rennclub an die Stadt abgetreten worden und 1,7 Mio. € seien an die Stadtkasse gegangen?	8
4.8	Stimmt die Behauptung, dass der DFB weniger bezahlt als die Hippodrom GmbH / Der Rennclub.	9
4.9	Warum musste das Hotel 982 €/ m ² bezahlen?	9
4.10	Welchen Erbpachtzins müsste die Stadt vom Rennclub bzw. der Hippodrom GmbH bekommen, wenn der Wert wirklich bei 48 Millionen Euro liegen würde?	9
4.11	Stimmt die Behauptung, Frankfurt subventioniere das Stadion am Brentanobad und das FSV-Stadion mit 40 Mio. €?	10
4.12	Kann die Stadt die Pflege des Bürgerparks finanzieren?	10
5.	Folgen des Bürgerentscheids	10
5.1	Was passiert, wenn sich eine Mehrheit gegen die Errichtung des Bürgerparks und der DFB-Akademie ausspricht?	10

1. Allgemeines

1.1 Wieso kommt es überhaupt zu dieser Diskussion?

Oliver Bierhoff, der frühere Nationalspieler und jetzt Manager der Nationalmannschaft, betreibt seit 2009 das Projekt, ein Leistungszentrum des deutschen Fußballs zu gründen, das mit innovativen Trainingsmethoden an einem festen Platz die Weltklasse der deutschen Mannschaften sichern kann. Sportdezernent Markus Frank (CDU) hatte davon früh gehört und in intensiven Gesprächen dafür geworben, das Zentrum, das „DFB-Akademie“ heißen soll, nach Frankfurt zu holen. Er hatte damit Erfolg, obwohl sich viele andere deutsche Städte sehr dafür interessierten, indem der DFB in 2013 den Grundsatzbeschluss fasste, die Akademie in Frankfurt zu bauen. Er stellte dafür aber genaue Anforderungen für das Baugelände: Es sollte 15 ha groß sein, mit einer Erweiterungsoption um 5 ha, und weitere Anforderungen erfüllen, z.B. leichte Erreichbarkeit vom Flughafen. In einer dicht bebauten Stadt wie Frankfurt, umgeben von einem Grüngürtel, in dem grundsätzlich nicht gebaut werden darf, ist so ein Gelände schwer zu finden.

Zur gleichen Zeit wurde klar, dass der Galopprennsport in Frankfurt keine Zukunft mehr hat. Schon zweimal hintereinander ist der jeweilige Betreiber, der Rennclub, in die Insolvenz gegangen, was den Steuerzahler schon Millionen gekostet hat. Der letzte Betreiber hat schon seit 2010 die mit der Stadt vereinbarte Pacht für das große Gelände nicht bezahlt. Die Zahl der Renntage ist auf zuletzt fünf (5) Tage im ganzen Jahr gesunken.

Weil sonst kein Gelände gefunden wurde, das groß genug ist und vom DFB akzeptiert wurde, hat man ihm deswegen angeboten, einen Teil der bisherigen Rennbahn für die Trainingsplätze zu nutzen und am Rand die notwendigen Gebäude unterzubringen. Das hat der DFB akzeptiert. Im Frühjahr 2015 hat dann die Stadtverordnetenversammlung nach intensiver öffentlicher Diskussion mit den Stimmen von CDU, Grünen und SPD, also mit einer breiten Mehrheit beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, der die DFB-Akademie ermöglicht, und den anderen Teil des Geländes für einen Bürgerpark zu nutzen.

Diesen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans möchten die Initiatoren des Bürgerentscheids aufheben.

1.2 Warum braucht der deutsche Fußball die DFB-Akademie?

Die sportliche Leitung des DFB hat die Ziele der Akademie wie folgt formuliert:

- Sie will die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Nationalmannschaften sowie des Vereinsfußballs in der Weltspitze nachhaltig sicherstellen und ausbauen.
 - es gibt eine zunehmende Leistungsdichte im internationalen Vergleich, andere Verbände und Ligen holen auf, deswegen muss mehr geschehen als bisher.
- Sie will die Elite- und Talentförderung für Spieler und Trainer, unter Hinzuziehung der erforderlichen Kompetenzen, auf höchstem Niveau weiterentwickeln.
 - die Akademie soll in den relevanten Arbeitsbereichen führend sein – auch international.
- Sie will die Synergien des Verbundsystems „Spitzen- und Breitenbereich“ zum Wohle des deutschen Fußballs intensiv nutzen und fördern.
 - dafür soll es einen innovativen und kommunikativen Verbund geben – aktives Wissensmanagement als Erfolgsfaktor.
- Sie will auch bei den nicht unmittelbar sportlich tätigen Bereichen im DFB die emotionale Verbundenheit zum Fußball aufrechterhalten und stärken.
 - Die Akademie soll eine sportliche „DFB-Heimat“ für Nationalspieler, Trainer, Schiedsrichter, Verbands- und Vereinsmitarbeiter werden.

Vor allem aus dem letzten Grund ist es dem DFB sehr wichtig, dass direkt neben dem sportlichen Leistungszentrum auch die Verwaltung des DFB unterbracht wird (die sich bisher in einem zu klein gewordenen Bürogebäude hinter der Commerzbank-Arena befindet).

1.3 Warum ist der Galopprennsport in Frankfurt wirtschaftlich am Ende?

Wir Stadtverordnete sind keine Spezialisten für diesen Bereich. Was man uns gesagt hat, ist dies: Der Galopprennsport ist ein Sport mit ganz wenigen hochbezahlten Profisportlern – den Jockeys – und teuren Pferden aus spezialisierten Vollblut-Zuchten. Die wesentliche finanzielle Grundlage dafür sind die Pferdewetten, denn ein bedeutender Teil der Wetteinsätze wird nicht an die Gewinner ausgezahlt, sondern bleibt bei den Rennbetreibern. Während früher sehr viele Menschen, die gerne solche Wetten abschließen, ihr Wettgeld bei Pferdewetten ausgaben, ist das Wettgeschäft inzwischen dramatisch eingebrochen, weil es im Internet viele andere Angebote dafür gibt.

Wir Stadtverordnete wissen aber genau, was die Auswirkungen des wirtschaftlichen Niedergangs jedenfalls in Frankfurt waren: Zweimal nacheinander ist der Betreiber der Rennen, ein „Rennclub“, insolvent geworden, obwohl dabei früher viele vermögende und sehr ehrenwerte Bürger der Stadt führende Mitglieder waren. Die Stadt wurde in Millionenhöhe für Bürgschaften in Anspruch genommen, die eigentlich nur dazu dienen sollten, die Zinsen für die Bankkredite an den Verein zu verbilligen. Nach der zweiten Insolvenz wurde 2010 eine neue Betreibergesellschaft, die Hippodrom-GmbH, und ein neuer Rennclub gegründet, die eng mit der GmbH verbunden war. Dass diese Gesellschaft finanziell auch nicht funktionierte, merkte die Stadt daran, dass sie über Jahre hinweg die vertraglich mit der Stadt vereinbarten Pachten und Nebenkosten nicht zahlte (obwohl sie hohe Einnahmen aus der Vermietung des Innenraums der Rennbahn an einen Golfplatzbetreiber hatte) – das konnte so nicht weitergehen. Die Zahlungsklage wurde schon vorbereitet, und das hätte die nächste Insolvenz und eine Räumungsklage zur Folge gehabt.

2. Zukünftige Nutzung des Geländes

2.1 Wie dicht wird das Gelände bebaut?

Vom Areal wird der DFB nach der derzeitigen Planung ca. 15 Hektar nutzen. Ob er eine Erweiterungsoption für weitere 5 ha später in Anspruch nimmt, ist noch nicht sicher. Es gilt der planerische Grundsatz, die Flächenversiegelung des 38 Hektar großen Plangebiets auf ein Minimum zu reduzieren.

Derzeit beträgt die Versiegelung auf dem Areal 1,2 Hektar. Nach der Planung des Siegerentwurfs im Wettbewerb wird eine Versiegelung von ca 1,4 Hektar erreicht.

2.2 Wie sind die ökologischen Auswirkungen auf das Gelände?

Das Gelände der Rennbahn liegt zum größten Teil im Landschaftsschutzgebiet Zone 1. Dort sind unter anderem Sportplätze und dazugehörige Gebäude zulässig. Auch heute sind bereits 1,2 Hektar mit Gebäuden und Plätzen versiegelt. Die Neuanlage der DFB-Akademie soll möglichst schonend mit der Umwelt umgehen. Es wird nicht in den Bannwald eingegriffen.

Im südlichen Bereich befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet. Dies bedeutet nicht, dass dort nicht gebaut werden darf. Die Bebauung muss jedoch das Gebiet berücksichtigen. Im Übrigen befinden sich derzeit auch Gebäude in diesem Bereich.

Auf dem Gelände befindet sich ebenfalls schützenswerter Magerrasen. Dieser ist vorwiegend im Norden angesiedelt und soll in den Bürgerpark integriert werden. Für alle Eingriffe in den Landschaftsschutz wird es einen ökologischen Ausgleich geben. Der Bürgerpark wird eine besondere ökologische Qualität bekommen.

2.3 Wie wird das Gelände künftig öffentlich zugänglich sein?

Im Gegensatz zur heutigen Nutzung als Galoppbahn und Golfanlage wird der Bürgerpark künftig jederzeit allen Bürgerinnen und Bürgern zur Erholung und für Freizeitaktivitäten offen stehen. Hier entstehen dann zusammen mit dem Bürgerpark und dem Waldgebiet circa 18 Hektar Grün- und Erholungsräume.

Für die Öffentlichkeit soll eine größtmögliche Zugänglichkeit für das Gesamtgelände der DFB-Akademie erreicht werden – unter anderem wird es eine Fan-Anlaufstelle und einen Fan-Shop geben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die sportlichen Einrichtungen des DFB, vergleichbar mit allen städtischen Sportanlagen, eingezäunt werden. Zudem plant der DFB auch öffentliche Veranstaltungen für die Bürgerinnen und Bürger.

Der DFB-Campus wird nicht mit hohen Mauern umgeben, sondern erhält eine für den Zweck angemessene Einfriedung, die sich an den üblichen Sicherheitsstandards von städtischen Sportanlagen orientiert.

2.4 Warum werden dort keine Wohnungen gebaut?

Das Gelände der zukünftigen DFB-Akademie liegt in der Einflugschneise des Frankfurter Flughafens. Dies ist Siedlungsbeschränkungsgebiet. Wohnungen dürfen hier nicht errichtet werden.

2.5 Wie wird gewährleistet, dass der DFB das Gelände nicht kommerziell verwertet?

Im Erbbaurechtsvertrag ist festgelegt, dass der DFB das Gelände nur zum satzungsmäßigen Zweck des DFB verwenden darf. Die Satzung und die Zwecksetzung (§4) des Deutschen Fußball-Bundes finden Sie hier: http://www.dfb.de/fileadmin/dfbdam/2014124_02_Satzung.pdf.

Der DFB ist als ein gemeinnütziger Verein anerkannt. In der Satzung heißt es:

„Der DFB verfolgt ausschließlich, unmittelbar und selbstlos gemeinnützige Zwecke im Sinne des 3. Abschnitts „steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung. Er verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke. Die Mittel des DFB dürfen nur für die satzungsgemäßen Zwecke verwendet werden. Die Mitglieder erhalten keine Gewinnanteile oder sonstige Zuwendungen aus den Mitteln des DFB. Es darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck des DFB fremd sind oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.“

Der DFB erfüllt seine Aufgaben selbst oder durch Hilfspersonen im Sinne des § 57 Absatz 1, Satz 2 AO, sofern er nicht im Wege der Mittelbeschaffung gemäß § 58 Nr. 1. AO tätig wird.“

Der DFB darf sich dadurch auch Dritter zum Beispiel eigener GmbHs bedienen. Die Gewinne solche GmbHs kommen allein dem DFB zu Gute, der diese nur zu gemeinnützigen Zwecken verwenden darf.

Umgekehrt unterliegt derzeit über die Hälfte des Areals einer kommerziellen Nutzung. Hierzu gehört der zu einem kommerziellen Betreiber gehörende Golfplatz (Weiland Investment GmbH Co. KG), Götze Sport und Mode GmbH, Wettbetreiber (Quotenhaus Wettannahme GmbH) und das Bistro Weinberg. Die Gewinne aus diesen Unternehmen kommen allein den entsprechenden Privatunternehmern zu Gute.

2.6 Stimmt die Behauptung, das Gelände werde für den DFB und seine Wirtschaftsgesellschaften in Bauland umgewandelt?

Es gibt keine Umwandlung in Bauland. Das Gelände bleibt einer Sportnutzung, für die wie bisher auch (z. B. Tribüne) entsprechende Gebäude erlaubt sind. Der DFB darf das Gelände nur für seine satzungsgemäßen, gemeinnützigen Zwecke ausführen. Dafür darf sich der DFB auch Dritter wie etwa eigener GmbHs bedienen.

2.7 Stimmt die Behauptung, der DFB werde seine Verwaltung von der Otto-Fleck-Schneise auf das Rennbahngelände verlegen?

Ja, das ist nach der Planung vorgesehen. Der DFB will damit unter anderem erreichen, dass die Verwaltung enger mit dem sportlichen Betrieb verzahnt wird. Baurechtlich ist das in Ordnung. Auch die Verwaltung des DFB gehört zum Sport. Damit wird das Gelände in der Otto-Fleck-Schneise für neue oder für die Erweiterung in der Nachbarschaft schon bestehender Nutzungen (Sportverbände) frei, ohne dass in den Wald eingegriffen werden muss.

3. Warum das Rennbahngelände

3.1 Verdrängt der DFB die Galopprennbahn?

Nein. Der Galopprennsport konnte auf dem städtischen Gelände nur mit erheblichen öffentlichen und privaten Mitteln aufrechterhalten werden. Nach Bekunden des damaligen Präsidenten des Rennklubs gab und gibt es niemanden, der in Zukunft ähnliche finanzielle Mittel in den Betrieb der Rennbahn investieren möchte. Eine dauerhafte Subvention des Galopprennsports ist von Seiten der Stadt Frankfurt nicht geplant.

3.2 Wem gehört das Grundstück?

Das Grundstück, auf dem sich derzeit die Galopprennbahn und der Golfclub befinden, gehört mindestens seit dem 15. Jahrhundert der Stadt Frankfurt am Main. Gerüchte, dass die Galopprennbahn einst im Besitz der Brüder Carl und Arthur von Weinberg gestanden habe und nur

für die Nutzung als Galopprennbahn überlassen wurde, entbehren jeglicher Grundlage. Auch die Behauptung, die Brüder hätten die Galopprennbahn 1938 unter Druck der Nationalsozialisten verkaufen müssen, ist nicht zutreffend.

3.3 Steht die Rennbahn unter Denkmalschutz?

Auf dem Gelände sind lediglich das Kassenhäuschen in der Schwarzwaldstraße 125 und die Hügelgräber im nördlichen Bereich an der Niederräder Landstraße denkmalschutzrechtlich geschützt. Beide Denkmäler bleiben erhalten und werden in die zukünftige Nutzung integriert.

3.4 Gibt es nicht in Niederrad schon genügend Grünflächen?

Viele Frankfurter Grünanlagen sind übernutzt, es besteht eine starke Nachfrage nach Grünflächen zur Erholung und für – auch vereinsungebundenen – Sport. Das bestätigt auch der Sportentwicklungsplan. Trotz Stadtwald und Elly-Lucht-Park wird der Bürgerpark daher eine große Anziehungskraft ausüben und eine Bereicherung für die Niederräder und Frankfurter Bürger sein, zumal er zusammen mit den Bürgern geplant wird und die Angebote auf die Vorstellungen der Bürger ausgerichtet sein werden.

4. Finanzen

4.1 Zahlt der DFB einen angemessenen Preis?

Der DFB zahlt für die Nutzung des Geländes für die Dauer der Erbpacht (99 Jahre) einen Betrag von 6,8 Millionen Euro. Das ist der so genannte kapitalisierte Erbbauzins.

Der Erbbauzins wurde nach den Richtlinien der Stadt, die auch sonst gelten, mit 4% p.a. vom Bodenrichtwert bemessen. Der im Vertrag mit dem DFB zugrunde gelegte Bodenrichtwert beträgt 46 €/qm. Aus der Größe des vom DFB gepachteten Geländes ergibt sich daraus ein Erbbauzins von 276.000 Euro jährlich. Der Kapitalisierungsbetrag von 6,8 Millionen Euro ergibt sich aus den üblichen finanzmathematischen Formeln.

Der vom unabhängigen Gutachterausschuss festgestellte Bodenrichtwert für das Gelände beträgt 50 €/qm. Er ist für den Vertrag auf 46 €/qm reduziert worden, weil der DFB auf eigene Kosten bestehende Gebäude beseitigen muss (außer der Tribüne), die eigentlich die Stadt als Eigentümer beseitigen müsste.

Grund für diesen Bodenrichtwert ist die baurechtlich eingeschränkte Nutzbarkeit des Geländes. Es liegt im Landschaftsschutzgebiet 1, in dem nur sportliche Nutzung erlaubt ist, und ist für Gemeinbedarf ausgewiesen. Ein Vergleich mit Bodenwerten für eine Wohn- oder Gewerbenutzung ist deswegen nicht möglich. Die Nutzung als Fußball-Akademie und DFB-Zentrale ist eine sportliche und nicht-kommerzielle.

Zum Vergleich: Reines Sportgelände wird sonst mit 20 €/qm bewertet, es werden also örtliche Besonderheiten (umgebende Wohnbebauung) und die künftige planungsrechtliche Ausweisung als „Sondergebiet Sport“ schon wertsteigernd bewertet.

4.2 Stimmt die Behauptung, dass der DFB ein 84 Mio. €Geschenk bekommen soll?

Nein. Der DFB zahlt im Gegenteil an die Stadt einen kapitalisierten Erbbauzins von einmalig 6,8 Millionen Euro.

Die von der Initiative aufgemachte Rechnung enthält folgende angeblichen Positionen:

- a) Es soll eine Erbpacht-Subvention 48 von Millionen Euro geben, weil der DFB den Erbbauzins auf der Grundlage eines Bodenwerts von 46 €/qm zahlt obwohl angeblich der Bodenwert 500 €/qm betragen soll.

Der Bodenrichtwert für das Gelände beträgt tatsächlich 50 €/qm, festgestellt vom unabhängigen Gutachterausschuss. Er ist auf 46 €/qm reduziert worden, weil der DFB auf eigene Kosten bestehende Gebäude beseitigen muss (außer der Tribüne), die eigentlich die Stadt als Eigentümer beseitigen müsste.

Grund für die Festsetzung des Bodenrichtwerts ist die baurechtlich eingeschränkte Nutzbarkeit des Geländes. Es liegt im Landschaftsschutzgebiet 1, in dem nur sportliche Nutzung erlaubt ist, und ist für Gemeinbedarf ausgewiesen. Ein Vergleich mit Bodenwerten für eine Wohn- oder Gewerbenutzung ist deswegen nicht möglich. Die Nutzung als Fußball-Akademie und DFB-Zentrale ist eine sportliche und nicht-kommerzielle.

Zum Vergleich: Reines Sportgelände wird sonst mit 20 €/qm bewertet, es werden also örtliche Besonderheiten (umgebende Wohnbebauung) und die künftige planungsrechtliche Ausweisung als „Sondergebiet Sport“ schon wertsteigernd bewertet.

Der DBF muss auf dieser Grundlage einen jährlichen Erbauzins von 276.000 Euro zahlen, der kapitalisiert mit einer Einmalzahlung von 6,835 Mio. € abgegolten wird. Von Subvention kann also keine Rede sein.

Bisher war mit der Hippodrom GmbH/dem Rennclub ein jährlicher Pachtzins von 36.000 € zzgl. Nebenkosten vereinbart (der tatsächlich nie gezahlt wurde). Es würde also künftig einen erheblichen finanziellen Vorteil für die Stadt gegenüber der Rennbahnnutzung geben.

- b) Eine „Wertvernichtung Rennbahn“ wird mit 25 Mio. € angesetzt, weil nach einem vom Rennclub beauftragten Gutachter ein Neubau der Rennbahn 25 Mio. € kosten würde.

Das ist eine Phantomzahl, weil niemand einen Neubau plant. Im Jahresabschluss der Stadt ist für die Rennbahn kein Wert angesetzt, weil es objektiv keine Aussichten für einen weiteren Rennbetrieb gibt.

- c) Es werden Pächter-Abfindungen von 10 Mio. € angesetzt.

Erstens sind das keine Zahlungen an den DFB, sondern es sind Kosten für die die Bereinigung der gescheiterten bisherigen Situation und zur Bereitstellung des Geländes. Zweitens werden es sehr viel geringere Kosten sein.

Im Zusammenhang mit der Übernahme der Geschäftsanteile der Hippodrom GmbH wurden 2,9 Mio. € als Ausgleich für Einzahlungen des Gesellschafters abgegolten.

Der Betreiber des Golfplatzes hat gegenüber der Stadt keine rechtlichen Ansprüche auf finanzielle Entschädigungen. Um eine gerichtliche Auseinandersetzung zu vermeiden, ist eine Abfindungszahlung denkbar. Im Gespräch sind 1,2 Mio. € Die dafür genannte Summe von 7 Mio. ist absurd.

- d) Der Abriss der Tribüne auf Kosten der Stadt soll 1 Mio. € kosten. Zu diesem Abriss ist die Stadt als Eigentümer verpflichtet. Es ist also kein Geschenk an den DFB. Die Kosten sind bisher nicht ermittelt, aber die Größenordnung könnte stimmen.

4.3 Wieviel Geld haben Rennclub und Hippodrom GmbH in den letzten Jahren von der Stadt bekommen?

Zusammengerechnet hat die Stadt Frankfurt in den Betrieb und die Anlage der Rennbahn seit 1995 circa 9,4 Millionen Euro investiert bzw. auf Einnahmen verzichtet.

Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Zahlungen aus einer Bürgschaft für den insolventen Rennclub	3.323.000 €
---	-------------

e.V.:

Verzicht auf Miete und Nebenkosten 2004 – 2008:	652.000 €
Erlass von Forderungen – hier: Gewerbesteuer 1995 – 1999:	333.000 €
Sportförderung Frankfurter Rennklub 2000 – 2003:	308.000 €
Sportförderung Frankfurter Rennklub 2004 – 2013:	370.000 €
Zuschuss für die Ertüchtigung des Rennbahngeländes an Hippodrom:	3.000.000 €
Überlassung der Einnahmen aus Untervermietung 2010 – 2015:	1.440.000 €

4.4 Wieviel Geld hat die Stadt bisher vom Rennklub/der Hippodrom GmbH erhalten?

Die Hippodrom GmbH hat die vereinbarte Pacht von 36.000 Euro und die erheblichen Nebenkosten nie bezahlt. Die Stadt Frankfurt hat bei Übertragung der Geschäftsanteile der Hippodrom GmbH auf die Stadt Frankfurt im Oktober 2014 auf diese Zahlungen verzichtet.

4.5 Stimmt die Behauptung, es könnten Kontoauszüge vorgelegt werden, aus denen hervorgehe, daß der Rennklub seit 2010 alle Forderungen der Stadt bezahlt habe.

Nein. Die Hippodrom GmbH war Vertragspartner der Stadt und hatte das Rennbahngrundstück gepachtet. Die Hippodrom GmbH hatte den Frankfurter Renn-Klub 2010 e.V. über einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Durchführung des Rennbetriebs beauftragt. Dafür hat der Rennklub von der Hippodrom GmbH eine Vergütung erhalten. Es gab kein Vertragsverhältnis zwischen Rennklub und Stadt und damit auch keine Zahlungsverpflichtungen des Rennclubs an die Stadt oder Forderungen der Stadt an den Rennklub. Es können also keine Kontoauszüge des Rennclubs vorliegen, die eine Bezahlung von Forderungen der Stadt belegen.

4.6 Welche vertragliche Verbindung gibt es zum Golfbetreiber?

Die Stadt Frankfurt selbst hat keinen Vertrag mit dem Golfbetreiber. Der Vertrag zur Nutzung des Innenbereichs der derzeitigen Rennbahn wurde zwischen der Hippodrom GmbH und dem Golfbetreiber als Untermietvertrag geschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufhebung des Nutzungsvertrages über die Rennbahn zwischen der Stadt Frankfurt und der Hippodrom GmbH beschlossen. Damit verlieren die Untermieter ebenfalls das Recht auf Nutzung des Geländes. Um unbillige Härten und lange juristische Auseinandersetzungen zu vermeiden, verhandelt die Stadt Frankfurt trotzdem mit dem Golfbetreiber, um eine einvernehmlichen Aufhebung des Vertrages zu erwirken. Die Verhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.

4.7 Stimmt die Behauptung, im Jahr 2010 sei das Hotelgrundstück mit einem Wert von 8 Mio.€ vom Rennklub an die Stadt abgetreten worden und 1,7 Mio. € seien an die Stadtkasse gegangen?

Nein. Das Grundstück war und ist im Eigentum der Stadt und konnte daher nicht vom Rennklub an die Stadt abgetreten werden.

Der Rennklub war in 2010 damit einverstanden, dass ein Teilstück des Geländes, das bis dahin zum Rennbahngelände gehörte, aber dafür nicht benötigt wurde, für das Hotel zur Verfügung gestellt wurde. Die Huarong-Group hatte dafür einen einmaligen Erbbauzins von 7 Mio. € zu zahlen. Dieser Betrag wurde nahezu vollständig für die Rennbahn und den neuen Rennklub verwendet: 3,3 Mio. für Verbindlichkeiten des insolventen alten Rennclubs bei der Frankfurter Sparkasse, 3 Mio. für Investitionen des neuen Rennclubs in die Rennbahn.

Es hat also nicht die Stadt Werte von Rennklub erhalten, sondern die Stadt hat den größten Teil der ihr zustehenden Erbpachterlöse für die Rennbahn verwendet.

4.8 Stimmt die Behauptung, dass der DFB weniger bezahlt als die Hippodrom GmbH / Der Rennklub.

Dies lässt sich allein aus der zu zahlenden Erbpacht gegenüber der bisher mit der Hippodrom GmbH / Rennklub vereinbarten Pacht ersehen. Der Vertrag der Stadt mit der Hippodrom GmbH sah vor, dass für das gesamte Gelände **und** die darauf stehenden Gebäude eine Pacht von 36.000 Euro entrichtet werden muss. Das entspricht einem Pachtzins pro Quadratmeter Gelände von 13 Cent ($36.000 \text{ €} : 280.000 \text{ m}^2 = 0,13 \text{ €/ m}^2$). Dabei bleiben die Gebäude, die alle der Stadt Frankfurt am Main gehören unberücksichtigt.

Der DFB bezahlt ein Erbbauzins von 276.000 Euro im Jahr, der kapitalisiert wurde, **nur** für das Gelände. Kapitalisiert bedeutet, dass die Gesamtsumme sofort bezahlt wird und nicht jährlich erhoben wird. Dies entspricht einer jährlichen Pacht von 184 Cent pro Quadratmeter ($276.000 \text{ €} : 150.000 \text{ m}^2 = 1,84 \text{ €/ m}^2$).

Ungeachtet der Unterschiede zwischen Pacht und Erbpacht entsprechen die Einnahmen vom DFB dem 14-fachen oder 1.400 Prozent derjenigen Summe, die mit der Hippodrom GmbH vereinbarten war. Abgesehen davon wurde seit 2010 kein einziger Cent Pacht durch die Hippodrom GmbH entrichtet.

4.9 Warum musste das Hotel 982 €/ m² bezahlen?

Von den 8.147 Quadratmetern des Hotel-Geländes sind circa 5.300 Quadratmeter über- und unterbaut. Das Gelände des Hotels ist somit zu fast zwei Drittel (65 Prozent) mit Gebäuden versehen. Hinzu kommt noch, dass das Rennbahnhotel sieben Geschosse hat. Dies entspricht einer maximalen Ausnutzung der Liegenschaft, wie sie in der Regel nur in innerstädtischen Bereichen zu finden ist. Hierfür war und ist dieser Preis angemessen. Im Gegensatz hierzu wird der DFB höchstens 10–20 Prozent seines Geländes für bauliche Zwecke nutzen. Davon ist ein großer Anteil Sport- und Seminargebäuden vorbehalten. Der DFB und die Stadt Frankfurt gehen von einer Höhe von höchstens vier Geschossen aus. Der Rest des Geländes wird Sport- und Freiflächen (80–90 Prozent) vorbehalten bleiben. Hinzu kommt, dass das Rennbahnhotel eine ausschließlich kommerzielle Nutzung darstellt. Die Gewinne kommen ausschließlich dem Privatinvestor zu Gute. Eine Gleichsetzung beider Nutzungsarten wäre in etwa so, als würde man ein Hochhausgrundstück mit einem Einfamilienhaus-Grundstück vergleichen.

4.10 Welchen Erbpachtzins müsste die Stadt vom Rennklub bzw. der Hippodrom GmbH bekommen, wenn der Wert wirklich bei 48 Millionen Euro liegen würde?

Rund 3,6 Millionen Euro jährlich (statt tatsächlich bisher 36.000 Euro)

Üblicherweise wird für Liegenschaften bei der Stadt Frankfurt ein Erbbauzinssatz zwischen 2,5 Prozent (für Wohnnutzung) bis 6 Prozent (für höhere gewerbliche Nutzung) des Wertes einer Liegenschaft berechnet. Der DFB bezahlt 4 Prozent als Mittelwert. Daraus ergäbe sich folgende fiktive Rechnung: $48.000.000 \text{ €} : 150.000 \text{ m}^2 = 320 \text{ €/ m}^2$! Für das gesamte Gelände ergäbe sich hieraus ein Bodenwert von $280.000 \text{ m}^2 * 320 \text{ €} = 89.600.000 \text{ €}$ Das bedeutet: Bei gleichen Konditionen wie für den DFB müsste der Rennklub eine jährliche Miete von $89.600.000 \text{ €} * 0,04 (4 \%) = 3.584.000 \text{ €}$ bezahlen. Dies entspricht dem 100-fachen des bisherigen Pachtzinses.

4.11 Stimmt die Behauptung, Frankfurt subventioniere das Stadion am Brentanobad und das FSV-Stadion mit 40 Mio. €?

Ja, und wir halten das für richtig. Es besteht eine hohe Nachfrage nach diesen Sportflächen. Das Stadion am Brentanobad wird nicht nur von der Frauenbundesligamannschaft des 1. FFC Frankfurt genutzt, sondern auch für den ehrenamtlichen Breitensport: Nachwuchsmannschaften; SG Rot-Weiß Frankfurt 1901; ESV Blau-Gold. Im FSV-Stadion finden nicht nur Fußballspiele statt, sondern auch weitere Veranstaltungen, z. B. Football-Spiele von Frankfurt-Galaxy. Der FSV bezahlt eine sechsstellige Miete, der Betrieb ist jetzt ausgeschrieben, um eine noch bessere Gegenfinanzierung des Stadionumbaus zu erreichen.

Frankfurt unterstützt in hohem Maße finanziell die Sport- und Kulturinfrastruktur (Palmengarten, Zoo). Dies steigert die Attraktivität sowohl für die Bewohner wie auch für Besucher. Entscheidend ist aber auch die Nachfrage und die Dauerhaftigkeit der geförderten Angebote und Einrichtungen.

Die Pferderennen sind schon seit Jahren auf dem absteigenden Ast, trotzdem aber bis 2014 mit hohen städtischen Mitteln gefördert worden; für eine weitere Subventionierung eines solchen eigentlich kommerziellen Betriebs gibt es keine politische Unterstützung.

4.12 Kann die Stadt die Pflege des Bürgerparks finanzieren?

Die Mittel für die Grünflächenpflege sind seit 2009 – 2013 von 7,76 auf 10,35 Mio. € angestiegen. Es gibt zwar auch einen großen Flächenzuwachs (Hafenpark, Grünflächen Riedberg), aber wenn der Bürgerpark entsteht, wird er auch gepflegt werden, so wie es beim neuen Hafenpark auch geschieht.

5. Folgen des Bürgerentscheids

5.1 Was passiert, wenn sich eine Mehrheit gegen die Errichtung des Bürgerparks und der DFB-Akademie ausspricht?

Der Bürgerentscheid wendet sich gegen den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans zur Errichtung des Bürgerparks und der DFB-Akademie. Sollte eine Mehrheit und gleichzeitig mehr als 25 % der Stimmberechtigten mit Ja stimmen, können der Bürgerpark und die DFB-Akademie nicht auf dem Gelände entstehen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass dort weiterhin eine Galopprennbahn unterhalten werden muss. Es ist aus Sicht der Stadt Frankfurt nicht gewährleistet, dass der Rennbetrieb ohne Zuschüsse weiter gehen kann.

Es ist aus Sicht der Stadt zudem fraglich, ob der Deutsche Fußball-Bund, wenn er seine Pläne in einer anderen Stadt verwirklichen muss, weiterhin seinen Hauptsitz in Frankfurt behält.