



Dezernat IV

20.04.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Dr. Cappenberg

Telefon: 492-7043

CappenbergC@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Städtisches Stadion an der Hammer Straße: Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Beratungsfolge

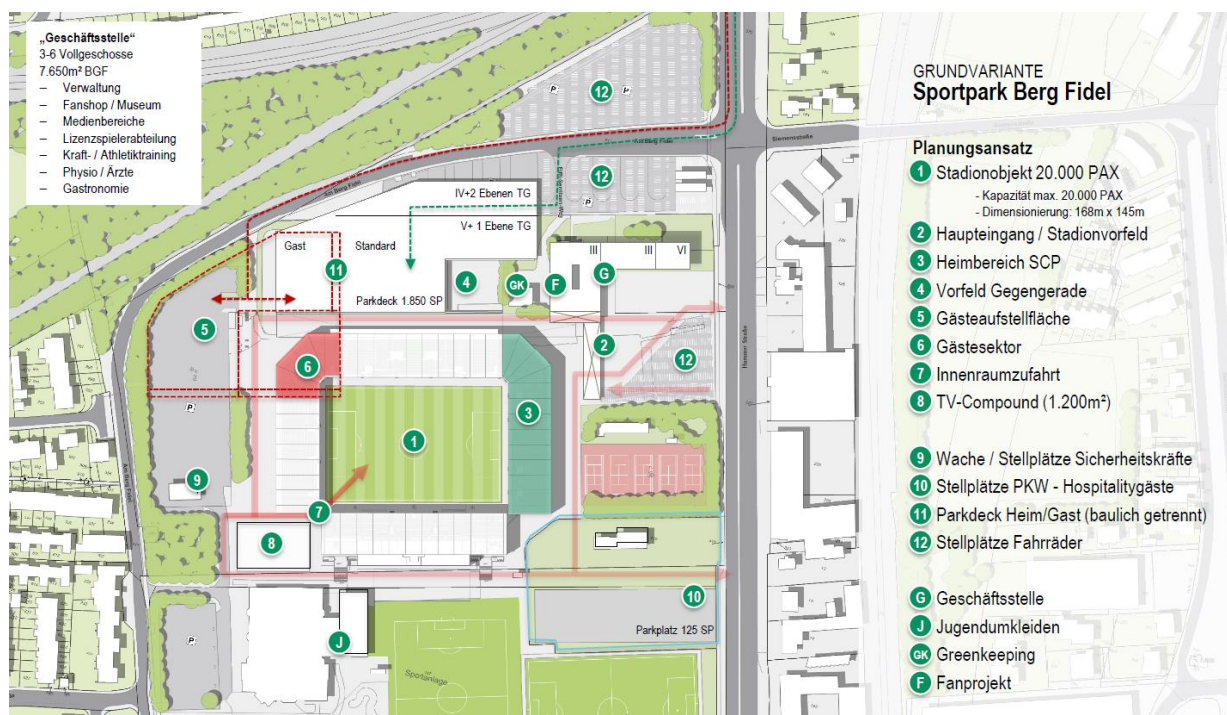
30.04.2020	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Bericht
05.05.2020	Sportausschuss	Bericht
05.05.2020	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Bericht
07.05.2020	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Bericht
13.05.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Bericht
13.05.2020	Rat	Bericht

Bericht:

1. Ausgangslage

Der Rat der Stadt Münster hat mit Beschluss der Vorlage V/0609/2019 den Haushaltsbegleitantrag der Fraktionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen/GAL umgesetzt und Vorgaben für den Planungsprozess und die Finanzierung des Ausbaus des Stadions an der Hammer Straße beschlossen. Die Verwaltung hat auf dieser Basis im August 2019 die Erstellung einer Machbarkeitsstudie (insbesondere hochbauliche und kostenabschätzende Studie) vergeben, um zu überprüfen, ob und welche Nutzerbedarfe des SC Preußen Münster am Standort Hammer Straße in den gegebenen Rahmenbedingungen realisierbar sind. Das Büro Albert Speer + Partner, das die Ausschreibung gewonnen hat, untersuchte im Auftrag der Verwaltung in den folgenden Monaten, auf welche Weise die Realisierung eines Stadions für 20.000 Zuschauer und eines Nachwuchsleistungszentrums einschließlich zugehöriger Infrastruktur baulich und im Rahmen des bisher vom Rat beschlossenen Investitionsbudgets gelingen kann. Ebenso sollte eine erste Kostenindikation erfolgen. Die Verwaltung hat gemeinsam mit dem SCP in mehreren Werkstattgesprächen die Vorschläge von Albert Speer + Partner diskutiert, um die Nutzerbedarfe soweit möglich auf der Fläche im Rahmen des geltenden Bebauungsplans abzubilden. Die Ergebnisse dieser Studie liegen nun vor.

2. Ergebnisse der Studie von AS+P



Quelle: AS+P

Die Ergebnisse der Studie finden sich zusammengefasst in **Anlage 1**. Auf einige Punkte ist dabei besonders einzugehen:

Grundlegender Planungsansatz

Der grundlegende Planungsansatz von Albert Speer + Partner sieht einen geschlossenen Stadionbaukörper vor, um auf Basis der Inhalte und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 568 gegenüber der Bestandssituation, insbesondere dem westlich angrenzenden Wohngebiet Berg Fidel, eine Verbesserung der Lärmsituation zu erreichen. Dazu werden in Ergänzung zur bestehenden Haupttribüne insbesondere die übrigen drei Tribünen ausgebaut, um die Zuschauerkapazität von maximal 20.000 Zuschauern zu erreichen.

Die maximale Ausnutzung der verfügbaren Flächen und planungsrechtlich zulässigen Nutzungen ermöglicht es, sowohl den derzeitigen Mindestanforderungen der Deutschen Fußball-Liga (DFL) an ein zweitligataugliches Stadion gerecht zu werden als auch den darüber hinausgehenden vom SC Preußen Münster gemeldeten Bedarfen und Wünschen weitere Entwicklungschancen zu bieten. Im Rahmen der Studie werden diese Nutzungs- und Bedarfs-Elemente wie zusätzliche Logen, eine sogenannte Fankneipe und der Ausbau von Ecktribünen nach der Grundvariante als Entwicklungsbauwerke vorgestellt.

Der Planungsansatz von Albert Speer + Partner schlägt eine Verortung der Heimfans auf der Osttribüne und der Gästefans auf der Westtribüne vor. Dies entspricht der aktuellen Bestandssituation und ermöglicht den Fans des SC Preußen Münster den Zugang vom Haupteingang an der Hammer Straße aus direkt zur Heimtribüne. Im Zusammenspiel mit einem Neubau der Geschäftsstelle durch den SCP und weiterer Einrichtungen des SCP im vorgesehenen Baufeld in Eingangsnähe kann sich so ein neues Bild des Stadiongeländes bilden, sodass diese Zuordnung aus Nutzersicht vorteilhaft wäre. Demgegenüber wurden im Rahmen der Entwicklung des geltenden Bebauungsplans verschiedene Struktur- und Nutzungszuordnungskonzepte intensiv geprüft und im Hinblick auf die verkehrliche Abwicklung im Detail mit den Sicherheitsbehörden abgestimmt, um vor allem bei Risikospielen die von dort geforderte weitgehende Fantrennung gewährleisten zu können. Daraus ergab sich in der Abwägung zum rechtswirksamen Bebauungsplan, dass den Gästefans Busparkplätze, Stellplätze und ein

Parkhaus im Süden des Gebiets, erreichbar unmittelbar von der Hammer Straße, zugeordnet wurden und die Heimfans innerhalb des Stadions auf die (neue) Westtribüne wechseln.

Der in der Studie von AS+P vorgeschlagene veränderte Zuordnungswunsch von Heim- und Gästefans muss insofern auf seine Umsetzbarkeit hin geprüft werden, da er zwar für den internen Stadionbetrieb und ab Realisierung des avisierten Bahnhaltepunkts aus dem Blick der Sicherheitsbehörden Vorteile aufweist, jedoch Folgewirkungen in verkehrlicher, stellplatzfunktionaler und ggf. lärmtechnischer Hinsicht auslöst: Die verkehrskonzeptionellen, verkehrskapazitiven, verkehrsfunktionalen sowie in der Folge lärmtechnischen Implikationen sind nochmals intensiv zu prüfen.

Flankierend bietet sich die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzeptes für den Betrieb des ausgebauten Stadions an, das die Einbindung eines Bahnhaltepunkts im Bereich Hammer Straße vordenkt, konkrete notwendige verkehrslenkende Maßnahmen an den Spieltagen definiert, auf zukünftige Entwicklungen der Verkehrsmittelwahl eingeht und eine sicherheitsoptimierte Abwicklung der Fanströme integriert.

Ertüchtigung und Ausbau der Tribünen sowie vermarktbarere Flächen

Die bestehende Haupttribüne bietet eine Grundversorgung mit Sitzplätzen, Business-Seats und Logenplätzen sowie Funktionsräumen und Hospitality-Bereichen. Das Büro Albert Speer + Partner schlägt für die Haupttribüne kleinere Anpassungen für die bessere mediale Verwertung vor.

Da sich die wirtschaftlichen Potenziale eines Stadions vor allem auf der Vermarktung von Hospitality-Bereichen und Logenplätzen in verschiedenen Ausprägungen gründen, sollen beim Ausbau des Stadions auch Erweiterungsflächen für diese Nutzungen berücksichtigt werden. Der SC Preußen Münster hat nach eigenen Aussagen einen deutlichen Nachfrageüberhang und möchte daher im Rahmen des Stadionausbaus weitere vermarktbarere Flächen vorsehen. Albert Speer + Partner schlägt hierzu einen neuen Hospitality-Bereich in der umzubauenden Gegentribüne vor. Die vom SCP vorgelegte Businessplanung liefert erste Belege, dass diese Flächen (ohne Berücksichtigung der Investitionskosten) wirtschaftlich betrieben werden könnten. Daher ist im Rahmen der weiteren Ausbauplanungen auch zu entscheiden, wer das Investitionsrisiko für diesen Baustein übernimmt und wie sich dies in der Aufteilung der Erträge und Aufwendungen aus dem Betrieb widerspiegelt. Dies ist bei der weiteren Ausarbeitung des Bau- und Betriebsmodells angemessen zu berücksichtigen.

Die Westkurve und die Ostkurve sind als Tribünen mit Standard-Sitz- und Stehplätzen vorgesehen. In den drei ausgebauten Tribünen werden jeweils Räumlichkeiten für Kiosk und Sanitäreinrichtungen vorgesehen, die von einer überdachten Verteilerfläche unterhalb der Tribüne aus erreichbar sind.

Ein ergänzender Vorschlag von Albert Speer + Partner zur Umsetzung der vom SCP gewünschten zusätzlichen vermarktbareren Flächen ist die Einrichtung einer sogenannten Fankneipe (in der Ostkurve) sowie von zusätzlichen Logen über dem Hospitality-Bereich in der Gegentribüne. Die Möglichkeit eines wirtschaftlichen Betriebs ist für beide ergänzenden Elemente grundsätzlich gegeben. Gleichwohl sind diese Investitionsentscheidungen im Rahmen des Bau- und Betriebsmodells noch abschließend zu klären.

Werden sowohl der Logen-Bereich in der Gegentribüne als auch eine Fankneipe realisiert, wird die Maximalkapazität von 20.000 Zuschauern im Grundbaustein nicht mehr erreicht. Dem kann jedoch durch den Ausbau der weiteren beiden Ecktribünen begegnet werden. Im Grundbaustein ist dies durch Albert Speer + Partner zunächst nicht vorgesehen, sondern eine Schließung der Ecken ohne Tribünen, da die Zuschauerkapazität ausgereizt ist und angesichts des hohen Kostenaufwands für die Ecktribünen die Wirtschaftlichkeit gegenüber dem architektonisch ansprechenderen Bild eines durchgehenden „Stadionrunds“ überwiegt.

Nachwuchsleistungszentrum

Ab der 2. Bundesliga ist ein Nachwuchsleistungszentrum nachzuweisen. Hierfür sind verschiedene sportliche und organisatorische Vorgaben einzuhalten sowie Mindestanforderungen an die zur Verfügung stehende Infrastruktur zu erfüllen. Konkrete Angaben enthalten die derzeit gültigen Regelungen der Deutschen Fußball-Liga (DFL) insbesondere zur Zahl und Ausstattung der Trainingsplätze. Diese

sind am Standort Hammer Straße grundsätzlich erfüllbar, wenn auch durch Nutzung von Synergien mit den Trainingsplätzen der 1. Herrenmannschaft.

Die Entwicklungsmöglichkeiten sind dadurch grundsätzlich im Sportpark Berg Fidel durch den Neubau der beiden im Bebauungsplan zusätzlich vorgesehenen Trainingsplätze gegeben (siehe auch Vorlage V/0318/2020). Die Anforderungen an darüber hinausgehende Trainingsmöglichkeiten und Funktionsräume sind in den DFL-Anforderungen nicht konkret spezifiziert, wenn auch die zugehörigen Bedarfe durch ein Nachwuchsleistungszentrum unstreitig vorhanden sind. Hierzu muss bei der weiteren Ausarbeitung der Hochbauten (z.B. im Baufeld am Hauptzugang) das Raumprogramm des gewünschten Nachwuchsleistungszentrums parallel zum Raumprogramm der Geschäftsstelle und der weiteren Einrichtungen einbezogen werden.

Kostenidee

Das Büro Albert Speer + Partner war auch damit beauftragt, eine erste Kostenidee für den Stadionausbau zu entwickeln. Die dargestellte Kostenidee beschränkt sich auf die Anwendung von Benchmarks, die für vergleichbare Elemente in anderen Stadionbauten für die jeweiligen Massen, Flächen, Stückzahlen etc. ermittelt wurden. Es werden für die Funktionalplanung die Kostengruppen 200 bis 700 nach DIN 276 erfasst, die Kostengruppen 100 (Grundstück), 710 (Bauherrenaufgaben), 720 (Vorbereitung der Objektplanung), 750 (Künstlerische Leistungen) und 800 (Finanzierungskosten sind nicht enthalten, da diese u.a. vom Finanzierungs-, Vergabe- und Realisierungsmodell abhängen). Die Kostengruppe 600 umfasst nur die Ausstattung der Zuschauerplätze und die Trennwände, jedoch nicht Medientechnik für Businessclub/Logenbereiche und die darüberhinausgehende jeweilige Ausstattung der Entwicklungsbausteine. Enthalten sind neben den Baunebenkosten (KG 700), eine Steigerung des Baukostenindex und ein Ansatz von 10 % für Unvorhergesehenes.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist gemäß den Angaben von Albert Speer + Partner aufgrund der geringen Planungstiefe und nicht erfasster Risiken mit Abweichungen bis zu 40 % unter bzw. über dem ermittelten Kostenwert zu rechnen. Es wurden für die Kostenermittlung folgende Annahmen getroffen:

- Die Kosten für Altlasten, Behinderungen durch Kampfmittelfunde sowie Kosten für Tiefengründungen und Wasserhaltung sind nicht berücksichtigt.
- Die Kosten wurden ohne Fachplanerunterstützung ermittelt.
- Grundsätzlich wird von einem normalen Projekt- und Bauablauf (ohne Spielbetrieb) ausgegangen. Provisorien zur Aufrechterhaltung des Betriebs sind somit nicht enthalten.
- Kosten für die Ertüchtigung der Haupttribüne sind nicht enthalten.
- Kosten für unplanmäßige Verzögerungen in Vergabe, Planung und Bauumsetzung oder Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen oder Schichtarbeit sind nicht berücksichtigt.

Unter diesen Voraussetzungen ergeben sich Kosten für das Stadion in Höhe von 37,4 bis 47,8 Millionen Euro (netto, entspricht 44,5 bis 56,9 Mio. Euro brutto) für die verschiedenen Varianten sowie einschließlich der zugehörigen Anlagen (Parkdecks, Geschäftsstelle, Stadionwache und Trainingsplätze) in Höhe von 78,1 bis 88,4 Millionen Euro (netto, entspricht 92,9 bis 105,2 Mio. Euro brutto). Nicht enthalten ist die Anbindung an die bestehende Verkehrsinfrastruktur. Auf Basis dieser Kostenidee ist eine Ausdifferenzierung und Zuordnung der verschiedenen Finanzierungsquellen (Stadt, SCP, mögliche Investoren, Fördermittel) zu den unterschiedlichen Bausteinen des Stadions und der zugehörigen Infrastruktur nun möglich.

3. Weiteres Vorgehen

Mit der Machbarkeitsstudie von AS+P liegt eine Konkretisierung vor, welche bedarfsgerechten und planungsrechtlich möglichen Nutzungsbausteine am Sportstandort möglich sind. Damit ist die Basis geschaffen, um Teilprojekte definieren und ausarbeiten zu können. Durch die Kostenidee zur Grundvariante und den Entwicklungsbausteinen ist die Grundlage gegeben, die Finanzierungsmöglichkeiten insbesondere unter Berücksichtigung der Grenzen des EU-Beihilferechts und des politisch abgestimmten städtischen Budgets in der aktuellen Mittelfristplanung sowie das Bau- und Betriebsmodell abzustimmen. Die Verwaltung wird die gewünschte Zuordnung der Heim- und Gastfans aufgrund der

veränderten verkehrlichen und lärmtechnischen Wirkungen planerisch und rechtlich intensiv prüfen. Auf der Grundlage dieses Ergebnisses wird ein Architektenwettbewerb vorzubereitet und entsprechende Aufträge vergeben. Um zeitnah erste Entwicklungsperspektiven, insbesondere auch für das Nachwuchsleistungszentrum, zu eröffnen, schlägt die Verwaltung vor, mit dem Bau der beiden zusätzlichen Trainingsplätze im Sportpark Berg Fidel zu beginnen (siehe Vorlage V/0318/2020).

In Vertretung

gez.

Thomas Paal
Stadtdirektor

Anlagen:

Anlage 1: Ergebnisse der Machbarkeitsstudie von Albert Speer + Partner zum Ausbau des Stadions an der Hammer Straße einschl. zugehöriger Infrastruktur