



Dezernat IV

15.01.2021

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Dr. Cappenberg

Telefon: 492-7043

CappenbergC@stadt-  
muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Ausbau des städtischen Stadions an der Hammer Straße: Verfahrensentscheidungen, Ausbauvarianten und vorgezogene Maßnahmen

Beratungsfolge

27.01.2021	Sportausschuss	Vorberatung
28.01.2021	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
02.02.2021	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
02.02.2021	Ausschuss für Personal, Digitalisierung, Organisation, Sicherheit und Ordnung	Vorberatung
03.02.2021	Ausschuss für Verkehr und Mobilität	Vorberatung
04.02.2021	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
09.02.2021	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
10.02.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
10.02.2021	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

**I. Sachentscheidung**

**1. Bau- und Betriebsmodell:**

Der Rat stimmt zu, dass der Stadionausbau durch ~~eine städtische Gesellschaft~~ **die Westfälische Bauindustrie GmbH (WBI)** realisiert werden soll. ~~Der Rat beauftragt die Verwaltung, den Gründungsbeschluss einer Stadiongesellschaft mit folgenden Eckpunkten vorzubereiten und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen:~~

- a. Aufgabe der Gesellschaft **WBI** ist **sollen** der Bau, der immobilienwirtschaftliche Betrieb und die laufende Bauunterhaltung des Stadions **die Abwicklung des Baus, des immobilienwirtschaftlichen Betriebs und der laufenden Bauunterhaltung des Stadions sein. Die Verwaltung wird beauftragt, eine ggf. erforderliche Anpassung des Gesellschaftsvertrags vorzubereiten und mit der Kommunalaufsicht abzustimmen.**
- b. Der ~~Gesellschaft~~ **WBI** wird das Grundstück dazu in geeigneter Weise (z.B. als Einlage oder über ein Erbbaurecht) zur Verfügung gestellt.

- c. Die ~~Gesellschaft~~ **WBI** soll die Verpachtung des Stadions an den SC Preußen Münster (SCP) übernehmen.
- d. Die ~~Gesellschaft soll derart ausgestaltet werden~~ **WBI soll die Projektstrukturen derart ausgestalten**, dass unter Berücksichtigung der gemeindefinanziellen Rahmenbedingungen eine Einbindung von Investoren **in das Projekt** grundsätzlich ermöglicht werden kann.

## 2. Ausbauvarianten und Verfahrensentscheidung:

- a. Der Rat stimmt zu, dass im Einvernehmen mit dem SCP die „Grundvariante mit Logen“ sowie optional der Ausbau der Ecktribünen weiterverfolgt werden.
- b. Der Rat stimmt zu, dass die Verwaltung **und die WBI in Abstimmung mit dem SCP** einen „Design-and-Build-Wettbewerb“ (Totalunternehmer-/Totalübernehmer-Verfahren) vorbereitet und die Eckpunkte der Ausschreibung dem Rat zur Beschlussfassung vorlegt. Zur Ausgestaltung ~~des Verfahrens dieses Planungs- und Bauverfahrens, zur Absicherung einer umfassenden Grundlagenermittlung~~ und zur detaillierten Abstimmung des Raumprogramms mit dem SC Preußen Münster wird eine externe Verfahrensbegleitung ausgeschrieben.

## 3. Bauabschnitte und vorgezogene Maßnahmen:

- a. Der Rat nimmt den Sachstandsbericht zum Bau der beiden neuen Trainingsplätze zur Kenntnis. Der Rat bekräftigt, dass die Stadt Münster den SCP beim Aufbau eines Nachwuchsleistungszentrums unterstützt.
- b. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass als weitere vorgezogene Maßnahme nach Errichtung der Trainingsplätze das Parkhaus an der Hammer Straße im Süden des Plangebiets errichtet werden muss, um während des Stadionausbaus Stellplätze zur Verfügung stellen zu können. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob und wie das Parkhaus als erste Ausbaustufe einer zukünftigen Mobilstation (Park-and-Ride und weitere Angebote an der Bushaltestelle „Alte Reitbahn“) genutzt werden kann. Hierfür stehen 5 Mio. Euro aus Stellplatzablösemitteln zur Verfügung (vgl. V/0972/2019). **Die WBI wird in Abstimmung mit der Verwaltung beauftragt, die für den Stadionausbau notwendige Aktualisierung des Verkehrs- bzw. Mobilitätskonzepts für eine innovative Konzeption der gesamten Mobilitätsstation zu nutzen.**
- c. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Westtribüne in jedem Fall den ersten Bauabschnitt der Ausbaumaßnahmen am Stadion darstellen muss. Der Rat beauftragt daher die Verwaltung, den zeitnahen Abbruch der Westtribüne als vorgezogene Maßnahme zu planen.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.-jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0103	OB, BM und Verwaltungsführung			
	11	Personalaufwendungen	2021 ff.	96.490	1 VZÄ (üp.) EGr. 14 Projektmanagement
Produktgruppe	0801	Sportentwicklung, Sportanlagen und -stätten			
Zeile	11	Personalaufwendungen	2021 ff.	76.810	1 VZÄ (üp.) EGr. 11 Bauingenieur/-in

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass zur weiteren Durchführung des Projekts Personalressourcen erforderlich sind. Im Jahr 2020 wurde bereits überplanmäßig die Stelle für eine/n Bauingenieur/-in (EGr. 11) bis zum 31.12.2025 im Sportamt eingerichtet, die im November 2020 ausgeschrieben worden ist. Der Rat stimmt zu, dass für das übergeordnete Projektmanagement (Koordination aller Planungs-

und Bauaktivitäten, Abstimmungen mit dem SCP, ~~Aufbau einer Stadionsgesellschaft~~) eine weitere überplanmäßige Stelle (EGr. 14) notwendig ist. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Personalaufwendungen im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung 2021 innerhalb des Personalaufwandsbudgets der Kernverwaltung aufzufangen.

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0801	Sportentwicklung, Sportanlagen und -stätten			
Investitionsmaßnahme	4360	Ausbau/Modernisierung Stadion Hammer Straße	2021	4.070.200	
			VE	6.000.000	
			2022	6.000.000	
			2023	15.000.000	
			2024	15.000.000	
Investitionsmaßnahme	4460	Trainingsplätze u. Beachvolleyballanlage	2021	2.250.000	Zum HHPE angemeldete Maßnahme auf Basis der Vorlage V/0318/2020

Die zur Finanzierung des Ausbaus des Stadions an der Hammer Straße sowie zur Errichtung der Trainingsplätze und der Beachvolleyballanlage erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan-Entwurf 2021 bei den o. g. Investitionsmaßnahmen veranschlagt.

### Begründung:

#### Zu den Änderungen im Beschlusspunkt I.1)

Die Verwaltung hatte die Gründung einer neuen Gesellschaft vorgeschlagen, um die Einbindung von Investoren ggf. auch durch eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung zu ermöglichen. Diese Option kann jedoch fallen gelassen werden, wenn eine anderweitige Einbindung von privaten Kapitalgebern auch ohne gesellschaftsrechtliche Beteiligung für private Geldgeber hinreichend attraktiv ausgestaltet werden kann. Dies ist z.B. durch die Abgrenzung von Teilinvestitionen, wie die Logen oder das Nachwuchsleistungszentrum möglich. Bei einer rein städtischen Gesellschaft bleibt zudem die städtische Hoheit über das Vermögen erhalten.

Wie in der zugrundeliegenden Vorlage erläutert wurde, haben die Verwaltung und die bestehenden Gesellschaften keine Kapazitäten und kein spezifisches Know-how für den Ausbau des Stadions zu einer zweitligatauglichen Spielstätte. Dies trifft auch auf eine neue Stadionsgesellschaft zu, sodass diese Kapazitäten in jedem Fall aufgebaut werden müssen. Bei der Nutzung einer bestehenden Gesellschaft kann jedoch der Aufbau der originären Gesellschaftsstrukturen eingespart werden.

Naheliegen könnte aufgrund des Gesellschaftszwecks die Westfälischen Bauindustrie GmbH (WBI), wobei hier voraussichtlich eine Anpassung des Gesellschaftszwecks nötig wäre. Die WBI ist zwar – wie auch in der zugrundeliegenden Vorlage dargestellt – bereits mit vielen Projektaufgaben betraut. Für die Entwicklung der Mobilitätsstation für das Stadion wäre sie jedoch ohnehin diejenige städtische Gesellschaft, der solch eine Aufgabe zukommt. Die Planung der Mobilitätsstation ist jedoch stark von der Planung des Stadions abhängig, da die Planung der Mobilitätsstation das Verkehrskonzept für das Stadion berücksichtigen muss. Neben den Abhängigkeiten sind zudem Synergien in den Planun-

gen zu erwarten: Das Parkhaus nördlich der Nordtribüne ist in den Überlegungen der Machbarkeitsstudie (vgl. Vorlage V/0317/2020) über einen Steg mit dem Businessbereich der neuen Nordtribüne verbunden, sodass sich unter anderem hierbei eine nicht nur abgestimmte, sondern von vorneherein gemeinsame Planung anbietet.

Die WBI hat in Gesprächen mit der Verwaltung signalisiert, dass sie nicht nur die Projektaufgabe der Mobilitätsstation, sondern auch den Stadionausbau übernehmen und die erforderlichen Projektstrukturen aufbauen würde.

### **Zu den Änderungen in Beschlusspunkt I.2)**

Die Änderungen in diesem Beschlusspunkt dienen vor allem der Klarstellung: Die Verwaltung schlägt in diesem Beschlusspunkt die Vorbereitung eines TU-Verfahrens vor. Vor einer solchen Ausschreibung sind umfangreiche Vorarbeiten zu leisten, wie auch in der zugrundeliegenden Vorlage beschrieben wurde. Um mögliche Risikoauflösungen eines Totalunternehmers zu minimieren, ist ein hoher Detailgrad der Ausschreibungsunterlagen insbesondere der funktionalen Leistungsbeschreibung von grundlegender Bedeutung. Daher schlägt die Verwaltung die Einbeziehung eines externen Büros vor, das Erfahrung im Stadionbau aufweist, um diese Detailtiefe zielgenau zu erarbeiten und die erforderlichen Grundlagen zu schaffen. Hierbei sind verschiedene Gutachten zu aktualisieren (z.B. das Verkehrskonzept aus dem Bebauungsplanverfahren) oder neue Expertisen einzuholen, wie z.B. Altlastenuntersuchungen. Auch die baulichen Anforderungen möglicher Betriebskonzepte für Logen, für ein innovatives Energie- und Wassermanagement etc. sollten definiert werden, um als Zielvorgaben und im Hinblick auf Standards und Qualitäten in die funktionale Leistungsbeschreibung einfließen zu können.

Bei der Entwicklung der Ausschreibung ist auch genauer zu prüfen, inwieweit welche Planungsaufträge für die verschiedenen Bauabschnitte beauftragt werden sollen: Für einen ersten auch zur Bauausführung beauftragten Bauabschnitt ist die vollständige Planung vorzulegen, ggf. ist vorab eine Präzisierung der Machbarkeitsstudie notwendig. Für spätere Bauabschnitte sollten zumindest diejenigen Planungsschritte ausgearbeitet werden, die eine Grundlage für Detailplanungen und Bauausführung zu einem späteren Zeitpunkt schaffen. Dies ist im Hinblick auf verschiedene Aspekte (Marktgängigkeit, Genehmigungsfähigkeit, Praktikabilität etc.) abzuwägen. Für die konkrete Ausgestaltung und Begleitung dieser Planungs- und Bauvergabe soll die Erfahrung des externen Büros als technisch-wirtschaftliche Projektbegleitung genutzt werden. Des Weiteren gehört zu dessen Aufgaben die detaillierte Abstimmung des Raumprogramms zwischen Verwaltung, WBI und SCP und der weiteren Standards und Qualitäten für die funktionale Leistungsbeschreibung der Vergabe, die Qualitätssicherung der erforderlichen Vergabeunterlagen und die anschließende Beurteilung der Angebote der potenziellen Totalunternehmer.

### **Zu den Änderungen in Beschlusspunkt I.3)**

Der Stadionausbau löst einen hohen Stellplatzbedarf aus, der gedeckt werden muss. Im Bebauungsplan Nr. 568 wird daher gemäß Verkehrskonzept u.a. die Errichtung von Parkhäusern und einer hohen Zahl an Fahrradstellplätzen vorgesehen. Auf den Bahnhofspunkt Preußenstadion/Geist wird hingewiesen, jedoch wird dieser nicht im Verkehrskonzept als fix berücksichtigt. Dies entspricht auch der aktuellen Situation, da der Zeithorizont für den Bahnhofspunkt in der Größenordnung von 10 Jahren zu sehen ist (vgl. Vorlage V/0609/2019) und seine Realisierung nicht ausschließlich durch die Stadt Münster steuerbar ist. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Verkehrskonzept stammt aus dem Jahr 2016, sodass eine Aktualisierung geboten ist, unter anderem auch um zu prüfen, ob und wie die in der Machbarkeitsstudie gewünschte Heim-Gast-Verortung (vgl. Vorlage V/0317/2020) verkehrsmäßig abzubilden wäre. Das aktualisierte Mobilitätskonzept für den Betrieb des ausgebauten Stadions sollte die Einbindung des Bahnhofspunkts im Bereich Hammer Straße vordenken, konkrete notwendige verkehrlenkende Maßnahmen an den Spieltagen definieren, auf zukünftige Entwicklungen der Verkehrsmittelwahl eingehen und eine sicherheitsoptimierte Abwicklung der Fanströme integrieren.

Um eine zeitnahe Umsetzung des Stadionausbaus zu ermöglichen, muss das aktualisierte Mobilitätskonzept zunächst auch unabhängig von der schwer steuerbaren und langwierigen Realisierung des Bahnhofspunkts praktikabel sein. Wie bereits oben dargestellt, sind die Planungen zum Stadionausbau und zur Mobilitätsstation voneinander abhängig, sodass die Aktualisierung des Mobilitätskon-

zepts im Rahmen der Planungen des Stadionausbau gleichzeitig für die Konzeption einer innovativen Mobilitätsstation genutzt werden sollte.

In Vertretung

gez.

Thomas Paal  
Stadtdirektor