

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0131/2012
Auskunft erteilt: Herr Schultheiß
Ruf: 492-7070
E-Mail: Schultheiss@stadt-muenster.de
Datum: 07.03.2012

Betrifft

Städtisches Stadion Hammer Straße - Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen

Beratungsfolge

15.03.2012	Sportausschuss	Vorberatung
15.03.2012	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
21.03.2012	Hauptausschuss	Vorberatung
21.03.2012	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass sich die Kosten der kurz-, mittel- und langfristig erforderlichen Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden und Außenanlagen des städtischen Stadions an der Hammer Straße sowie des Neubaus einer Toilettenanlage auf brutto insgesamt ca. 1.840.000 € belaufen (Kostenaufstellung - **Anlage 1**).
2. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - 2.1 die planerischen Grundlagen für eine Sanierung des Hauptspielfeldes incl. der technischen Vorinstallation für den Einbau einer Rasenheizung zu schaffen. Hierzu sind Finanzmittel i.H.v. ca. 706.000 € brutto erforderlich. Eine Realisierung soll in der Spielpause im Sommer 2012 erfolgen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die technischen Einrichtungen für die Wärmeerzeugung und die Energieversorgung außerhalb des Spielfeldes für einen Betrieb der Rasenheizung zusätzlich erforderlich sind. Die Kosten für diese Bauteile belaufen sich auf ca. 165.000 € brutto.

Für die Versorgung der Rasenheizung mit Energie (Errichtung Gasleitung, Wärmeerzeuger und Schornsteinanlage etc.) entstehen weitere Aufwendungen i.H.v. 196.000 € brutto. Hierzu sollte die Möglichkeit geprüft werden, die Beheizung der Rasenheizung über ein Wärmecontracting mit der Stadtwerke Münster GmbH zu realisieren.

- 2.2 eine Planung für den Bau einer ausreichend dimensionierten Toilettenanlage incl. Funktionsräume im Bereich der Nordtribüne bis zum Sommer 2012 zu erstellen und den politischen Gremien vorzustellen. Die Baukosten belaufen sich nach einer ersten groben Schätzung auf rd. 204.000 € brutto. Eine Realisierung ist für 2013 vorzusehen.

2.3 die für die Realisierung erforderlichen vertraglichen Regelungen (Errichtungs- und Zuschussvertrag) mit dem Verein zu vereinbaren.

3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass

3.1 die Auszahlung der Finanzmittel in den Jahren 2012 - 2014 entsprechend der Bereitstellung im Haushaltsplan 2012 (je 300.000 Euro in den Jahren 2012 – 2014) erfolgt. Insofern sind durch den Verein die über die 300.000 Euro der Jahre 2012 - 2014 hinausgehenden Beträge zunächst vorzufinanzieren. Hierüber sind mit dem Verein SCP entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu treffen.

3.2 das städtische Vermögen – in Wahrnehmung der Eigentümerfunktion - dauerhaft zu sichern und das Stadion in einem akzeptablen Zustand zu erhalten ist. Über die Fortschreibung des Finanzierungsprogramms ist im Rahmen der Haushaltsplanung 2013 zu entscheiden.

3.3 die Verwaltung in Absprache mit dem SCP mögliche Bausteine für eine Gegenfinanzierung (z.B. Solidarbeitrag Eintrittspreise, Tombola, Benefizspiele, etc.) prüft.

3.4 die Beauftragung und die Bauherrenschaft zur Realisierung der Spielfeldsanierung und des Toilettenneubaus beim SCP liegt. Für die Umsetzung wird ein projektbezogener Arbeitskreis, bestehend aus Vertreter des Vereins, der bauausführenden Firmen und der Verwaltung, eingerichtet.

3.5 die vertraglichen Regelungen des „Überlassungsvertrages“ über die Instandhaltung und den Betrieb des gesamten Stadions incl. der sanierten Bauteile zunächst nicht verändert werden. Bei Bedarf ist über eine Vertragsanpassung zu entscheiden.

3.6 die Beteiligung der Stadt an den Gesamtkosten für den Betrieb und für die Instandhaltung des Stadions aufgrund dieser Investitionsmaßnahme zunächst unverändert bleibt. Über die mit dem Betrieb der Rasenheizung entstehenden zusätzlichen Energiekosten ist zu gegebener Zeit und je nach Realisierungsmodell (z.B. Contracting) zu entscheiden.

3.7 das gesamte Stadion sowohl in der Wasserschutzzone II liegt als auch im Altlastenkataster als „Altlastenverdachtsfläche“ gekennzeichnet ist. In Abhängigkeit vom Aufbau der Tragschichten des neuen Rasens und der Höhenlage sind Altlastensanierungsaufwendungen nicht auszuschließen. Die Marge der Unwägbarkeiten ist dabei beachtlich.

3.8 nach Beendigung der Maßnahmen zur Erneuerung des Spielfeldes das neu geschaffene Vermögen entschädigungslos in das Eigentum der Stadt Münster übergeht.

3.9 auch im Fall der Errichtung eines (nicht kommunalen) Fußballstadions an der Niederdingstraße das Preußen-Stadion an der Hammer Straße weiterhin als kommunale Sportstätte der Stadt Münster zur Verfügung stehen soll.

4. Der gemeinsame Antrag der CDU- und SPD-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0078/2011 „Rahmenkonzept für das städtische Stadion an der Hammer Strasse erarbeiten und umsetzen“ ist damit erledigt.

5. Die im Antrag der Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL zur HA-Vorlage V/0071/2012 aufgeworfenen Fragen werden mit dieser Vorlage beantwortet.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Sachentscheidung zu Nr. 2 Auszahlungsermächtigungen in den Jahren 2012 und 2014 von insgesamt 900.000 € bestehen. Entsprechend der Be-

schlussziffer 3.2 ist über die Fortschreibung des Finanzierungsprogramms im Rahmen der Haushaltsberatungen 2013 zu entscheiden. An zusätzlichen Aufwendungen entstehen jährliche bilanzielle Abschreibungen. Die weiteren städtischen Aufwendungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Stadions entsprechen den bisherigen Aufwendungen.

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0801	Sportentwicklung, Sportanlagen und -stätten			
Investitionsmaßnahme	4280	Sanierung Stadion Hammer Strasse			
Auszahlungen			2012	300.000	Ansatz
			2013	300.000	Ansatz
			2014	300.000	Ansatz
Einzahlungen					
Summe aller Auszahlungen/Saldo				900.000	

Die Sperrvermerke im Haushaltsplan 2012 -2014 werden hiermit aufgehoben.

Die durch die Stadt Münster zu tragenden Folgeaufwendungen (Abschreibungen) werden für das Jahr 2012 aus dem vorhandenen Budget getragen. Ab 2013 werden die zusätzlichen Mittel in den Haushaltsplan 2013 ff. aufgenommen.

Begründung:

Ausgangslage/Chronologie:

Das Preußen-Stadion wurde am **13.06.1926** eingeweiht. Seitdem ist die Anlage – mit Ausnahme der neu erstellten Tribüne - und ihr unmittelbares Umfeld nahezu unverändert geblieben.

Ausgelöst durch den Aufstieg des SC Preußen 06 e. V Münster (SCP) am Ende der Saison 1989 in die 2. Bundesliga begann die Diskussion um eine Sanierung und Verbesserung des städtischen Preußen-Stadions. Die Maßnahmen beschränkten sich auf die Verbesserung der Verkehrssicherheit im Stadion und die Erneuerung der im Juni 1988 aus Sicherheitsgründen abgebauten Flutlichtanlage.

Aufgrund des Zustandes des Stadions wurden im August 1989 drei Planungsbüros beauftragt, ein langfristiges Entwicklungskonzept für das städtische Preußen-Stadion zu erarbeiten (**Vorlage Nr. 68/89 Bau**). Bevor die Planungen zum Abschluss gebracht werden konnten, wurde am 05.11.1993 in einer ersten Präsentation das ECE-Konzept zum „Preußen-Park Münster“ vorgestellt. Ende 1998 (**Vorlage Nr. 856/98**) hat der Rat dem Verkauf einer Fläche an der Hammer Straße/Berg Fidel zur Errichtung eines Einkaufszentrums zugestimmt. Im Gegenzug sollte ECE das städtische Preußen-Stadion zu einem bundesligatauglichen Münsterlandstadion mit 22.500 überdachten Tribünensitzplätzen umbauen. Am 07.12.2000 erging das Urteil des Oberverwaltungsgerichts (OVG) für das Land Nordrhein-Westfalen, das im Normenkontrollverfahren den Bebauungsplan Nr. 400 "Preußen-Park" der Stadt Münster für nichtig erklärte und damit das Projekt beendete.

Anfang 2001 beauftragte der Rat (**Vorlage Nr. 92/01 E1**) die Verwaltung, neue Standortvorschläge für ein bundesligataugliches, möglichst multifunktionales und voll nutzbares Fußballstadion zu er-

arbeiten. Aus einer umfassenden Standortuntersuchung mit dargestellten 34 potenziellen Standortbereichen für den Neubau eines „Münsterland-Stadion“ im gesamten Stadtgebiet entscheidet sich der Rat für einen eindeutig priorisierten Standort an der Nieberdingstraße zwischen DEK und B 51. Mitte 2003 erhält die Verwaltung den Auftrag (**Vorlage Nr. 412/2003**), das förmliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt einzuleiten mit dem Ziel, den Standort "Nieberdingstraße" als "SO-Gebiet-Stadion" darzustellen und nachfolgend Voruntersuchungen (Projektstudien) für einen Bebauungsplan durchzuführen.

Über den gesamten Zeitraum beschränkten sich die Baumaßnahmen in der städtischen Liegenschaft „Preußen-Stadion“ an der Hammer Straße auf zwingend erforderliche Bauunterhaltungen.

Im Oktober 2003 (**Vorlagen Nr. 413/2003**) erklärte der Rat verbindlich seine Absicht, für das Projekt „Münsterlandstadion“ (trotz der kurzfristig kaum gegebenen Realisierungschancen) eine investive Zuschussperspektive zu eröffnen. Dazu wurde bereits im Jahr 2004 (**V/0939/2004**) ein einmaliger, städtischer Investitionsbeitrag in Höhe von 5 Mio. € zweckgebunden entweder für eine perspektivische Stadion-Neubau-Investition an einem neuen Standort im Stadtgebiet oder für den Neubau einer Tribüne am bestehenden Stadionstandort Hammer Straße zugunsten des Vereins SC Preußen 06 e.V. bereitgestellt. Dem vom SCP vorgeschlagenen Neubau der Haupttribüne stimmte der Rat am 18.06.2008 zu (**V/0411/2008**). Im Juni 2009 wurde die Baumaßnahmen durch das Paderborner Unternehmen „Bremer Aktiengesellschaft“ abgeschlossen und übergeben.

Seit Mitte 2001 regelt ein zwischen der Stadt Münster und dem SCP abgeschlossener „Überlassungsvertrag“ die Nutzung und die Unterhaltung des Stadions durch den Verein. Die Stadt beteiligt sich an den Gesamtkosten für den Betrieb und die Unterhaltung des Stadions mit einem jährlichen Betrag i.H.v. 167.187,00 €; die Stadt übernimmt darüber hinaus die Kosten für Grundbesitzabgaben, Heizung, Strom und Wasser. Dieser „Überlassungsvertrag“ wurde zuletzt Ende 2008 bis zum 31.12.2025 verlängert (**V/0903/2008**). Nach den vom SCP vorgelegten Unterlagen übersteigt der erforderliche Unterhaltungsaufwand durch den Verein die zur Verfügung gestellte Summe maßgeblich (siehe **Anlage 2**).

Im Rahmen des Zulassungsverfahrens zur 3. Fußballbundesliga musste die veraltete Flutlichtanlage erneuert werden. Dazu wurden dem SCP im Mai 2011 Finanzmittel in Höhe von max. 400.000 € brutto für die Aufrüstung der Flutlichtanlage zweckgebunden bereitgestellt (**V/0350/2011**).

Im September 2011 stellte der Rat Finanzmittel i.H.v. 604.000 € für die Sanierung und den Umbau des Umkleidegebäudes am städtischen Preußen-Stadion zur Verfügung (**V/0612/2011**). Neben Schwarz-Weiß Münster 07 e.V. nutzen der SC Preußen 06 e.V. Münster (Jugend- und Amateurbereich - Fußball und Leichtathletik) und nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme die Nutzer der Sporthalle Berg Fidel (z.B. USC Münster) einen Teilbereich dieses Gebäude.

Zu 1. – 3.:

Mit Schreiben vom 11.10.2011 reagiert der SCP auf die Kostenschätzung der Verwaltung zur Sanierung der Westkurve. Der Verein hatte in dem Schreiben darum gebeten, die ermittelten Kosten i.H.v. 800.000 € mit Unterstützung eines Fachunternehmens nochmals einer Reflektion - mit dem Ziel einer Kostenreduzierung - zu unterziehen. Weiterhin sollte geprüft werden, wie die Sanierung der Westkurve sukzessive realisiert werden kann.

Im Zuge der Haushaltsberatungen 2012 haben die CDU- und SPD-Fraktion gemeinsam beantragt (A-R/0078/2011), vor weiteren Investitionsentscheidungen die zukünftig anfallenden Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen im Sinne eines Rahmenkonzeptes zu benennen. Die von der Verwaltung im Haushaltsplan 2012 eingestellte Summe von 800.000 € wurde nicht beschlossen. Bis zur Vorlage eines Investitionsplans wurden für die dringenden Erhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen des Stadions in den Jahren 2012 – 2014 jeweils 300.000 € mit Sperrvermerk zur Verfügung gestellt. Eine Freigabe der Haushaltsmittel bedarf eines politischen Beschlusses. Auch die Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL hat in ihrem Änderungsantrag zur HA-Vorlage

V/0071/2012 darum gebeten, die Sanierungs- und Unterhaltsleistungen am/im Stadion darzustellen.

Mit Schreiben vom 02.11.2011 hat auch die Bezirksregierung Münster als Kommunalaufsicht der Stadt Münster mitgeteilt, dass kommunale Mittel nicht zur Unterstützung des Profifußballs genutzt werden dürfen. Deshalb wurde vereinbart, dass die Stadt Münster sämtliche kurz-, mittel- und langfristigen Investitionen und Sanierungsmaßnahmen innerhalb der städtischen Liegenschaft „Preußen Stadion“ sowie deren voraussichtliche Realisierungszeiträume darlegt.

Mittlerweile hat die Verwaltung den baulichen Zustand der Gebäude und der Außenanlagen im städtischen Stadion an der Hammer Straße aufgenommen. Auf der Grundlage sportfachlicher und bauaufsichtlicher Anforderungen sowie unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherungspflicht und notwendiger Instandsetzungen wurden die Kosten der kurz-, mittel- und langfristig erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Stadion beziffert. Auch die Kosten für den Neubau der Toilettenanlage sind grob geschätzt worden. Details sind der beigefügten Kostenzusammenstellung (**Anlage 1**), die mit dem Verein rückgekoppelt wurde, zu entnehmen.

In sportfachlicher und bautechnischer Hinsicht sind die vordringlichsten Maßnahmen die Erneuerung des völlig überalterten und nicht mehr den technischen Anforderungen entsprechenden Rasens sowie die Ausstattung der Stehränge (Nordstehtribüne) mit einer Toilettenanlage. Die Sanierung des Rasens ist zur Sicherstellung des Spielbetriebs dringend und zwingend erforderlich. Nach Erkenntnissen der Verwaltung ist der Rasen seit mehr als 50 Jahren (!) nicht grundsaniert bzw. erneuert worden. Da kein einheitliches Oberflächengefälle mehr vorhanden ist, weist das Spielfeld große Höhenabweichungen auf, sodass die Erstellung eines neuen Planums zwingend erforderlich ist. Ferner ist der gesamte Unterbau nicht mehr sicherfähig und muss vollständig saniert werden. Dadurch bedingt sind ebenfalls die Vorschriften der DIN 18035 (Sportplätze) nicht mehr erfüllt. Aufgrund der in diesem Sommer stattfindenden Fußball-Europameisterschaft dauert die Spielpause ungewöhnlich lange. Es ergibt sich die einmalige Gelegenheit, die Spielpause von 10 Wochen (19. – 29. KW) zu nutzen, um das Rasenhauptspielfeld zu erneuern (gewöhnlich 6 Wochen Spielpause). Die Sanierung des Hauptspielfeldes sollte auf jeden Fall genutzt werden, um die für den Betrieb einer Rasenheizung erforderliche Infrastruktur einzubauen. Um eine Zerstörung des Rasens zu vermeiden, sollte gleichzeitig mit der Nutzung des sanierten Spielfeldes auch die Rasenheizung in Betrieb genommen werden. Die Kosten der Spielfeldsanierung und der Rasenheizung (ohne Energieversorgung) belaufen sich auf insgesamt ca. 870.000 € brutto.

Nach der Sanierung des Hauptspielfeldes sollte in 2013 der Neubau einer ausreichend dimensionierten Toilettenanlage incl. Funktionsräume im Bereich der Nordstehtribüne realisiert werden. Die Planungen incl. einer detaillierten Kostenschätzung sind bis zum Sommer 2012 zu erstellen und den politischen Gremien zu präsentieren. Nach einer ersten Kostenschätzung belaufen sich die Rückbau- und Neubaukosten auf ca. 203.000 € brutto.

Aufgrund des ermittelten Sanierungsstatus an den Gebäuden und den Außenanlagen im städtischen Stadion werden darüber hinaus in den nächsten Jahren (kurz-, mittel- und langfristig) zahlreiche weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich, deren Kosten sich in der Summe auf ca. 571.000 € brutto aufsummieren. Dabei wird berücksichtigt, dass die Westkurve zunächst nicht saniert sondern ggf. durch ein „blowUp-Banner“ provisorisch und optisch ansprechend abgedeckt wird; hierzu liegt noch keine Kostenschätzung vor.

Nach Beschlussfassung durch den Rat und der damit verbundenen Aufhebung der Sperrvermerke im HHPlan 2012-2014 wird die Verwaltung mit dem SCP einen Errichtungs- und Zuschussvertrag abschließen, in dem u. a. die Bauausführung, Projektabwicklung und städtische Beteiligung während der Umsetzung geregelt wird. Zur Abwicklung der Maßnahmen wird ein projektbezogener Arbeitskreis eingesetzt, der sich aus Vertretern des Vereins, der bauausführenden Firmen und der Verwaltung zusammensetzt.

Durch die beabsichtigte Erneuerung des Rasenhauptspielfeldes, durch den Neubau der Toilettenanlage und durch die Sanierungsmaßnahmen erfährt das im Eigentum der Stadt befindliche Stadion eine deutliche Aufwertung.

Da es sich bei dem Stadion an der Hammer Straße um eine städtische Liegenschaft handelt, wird sich in der Bilanz der Stadt Münster nach erfolgter Sanierung der Bestand des Anlagevermögens um die nachgewiesenen Kosten für die Aufrüstung des Spielfeldes erhöhen. Auf der anderen Seite sind durch die Stadt die sich über die voraussichtliche Nutzungsdauer ergebenden jährlichen Abschreibungsaufwendungen zu tragen.

Zu 4.:

Mit den Beschlüssen zu Beschlusspunkt 1-3 ist der gemeinsame Antrag der CDU- und SPD-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0078/2011 „Rahmenkonzept für das städtische Stadion an der Hammer Strasse erarbeiten und umsetzen“ erledigt.

Zu 5.:

Mit Beschluss vom 16.07.2003 hat der Rat die Darstellung "SO-Gebiet-Stadion" im Flächennutzungsplan der Stadt zur Standortsicherung eines bundesligatauglichen Stadions beschlossen. Hintergrund ist insbesondere die Vorsorge, die dauerhafte Genehmigungsfähigkeit an dem Standort "Nieberdingstraße" für ein Stadion zu sichern (z.B. Verhinderung heran rückender Wohnbebauung). Die Darstellung im FNP zur Standortsicherung ist angemessen und vorsorgend für ein Oberzentrum wie Münster. Hiermit wird keine Aussage zu Investitionen durch die Stadt Münster getroffen.

Die Sanierungsmaßnahmen am städtischen Preußen-Stadion an der Hammer Straße tangieren weder die Sicherung des Stadionstandortes an der Nieberdingstraße noch schließen sich Planungen durch den Verein oder von privater Seite aus. Im Falle der Errichtung eines Fußballstadions an der Nieberdingstraße verbleibt das bisherige Preußen-Stadion in kommunalem Eigentum.

Die im Änderungsantrag der Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL zur HA-Vorlage V/0071/2012 gestellten Fragen sind damit beantwortet.

In Vertretung

Gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

Anlage 1: Kostenzusammenstellung Gebäude und Außenanlagen des Preußen-Stadions

Anlage 2: jährlicher Unterhaltungsaufwand städt. Stadion (Stand 2010)