

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0086/2013
Auskunft erteilt:	Herr Schultheiß Herr Adams
Ruf:	492-7070/7072
E-Mail:	Schultheiss@stadt-muenster.de Adamsr@stadt-muenster.de
Datum:	13.02.2013

Betrifft

Städtisches Stadion Hammer Straße - Sachstandsbericht zu Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen

Beratungsfolge

07.03.2013	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Bericht
12.03.2013	Sportausschuss	Bericht
13.03.2013	Hauptausschuss	Bericht
13.03.2013	Rat	Bericht

Bericht:

Ausgangslage:

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 09.05.2012 über die Kosten der kurz-, mittel- und langfristig erforderlichen Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden und Außenanlagen des städtischen Stadions an der Hammer Strasse beraten.

1. Im Rahmen der Beschlussfassung über die Vorlage V/0131/2012/1 beauftragte der Rat die Verwaltung, einen Sanierungsplan zu erstellen, der einen sukzessiven Abbau des Sanierungsstaus in den kommenden Jahren beinhaltet. Dieser Sanierungsplan ist kontinuierlich zu aktualisieren. Über dessen Realisierung wird jeweils im Rahmen der jährlichen Haushaltsberatungen entschieden.
2. Das Amt für Wirtschaftlichkeitsprüfung und Revision erhielt den Auftrag, die vertraglichen Regelungen des „Überlassungsvertrages“ über die Instandhaltung und den Betrieb des gesamten städtischen Preußen Stadions zu überprüfen.

Zu 1:

Die städtische Liegenschaft „Preußen Stadion“ wurde am 13.06.1926 eingeweiht. Seitdem ist die Anlage – mit Ausnahme der Überdachung der Gegengeraden, der neu erstellten Tribüne und der Flutlichtanlage - und ihr unmittelbares Umfeld baulich nahezu unverändert geblieben.

Trotz vielfältiger Diskussionen um eine Sanierung und Verbesserung des städtischen Preußen Stadions und trotz einer umfassenden Standortuntersuchung für ein möglichst multifunktionales und voll nutzbares Fußballstadion zeichnet sich ab, dass kurz- bis mittelfristig ein Stadionneubau – zumindest mit kommunalen Mitteln - an der Nieberdingstraße nicht realisierbar ist. Trotz dieser

Perspektive haben sich die Baumaßnahmen in der städtischen Liegenschaft „Preußen-Stadion“ an der Hammer Straße nur auf zwingend erforderliche Bauunterhaltungen beschränkt. Ziel ist es, das Stadion in den nächsten Jahren zumindest in einen mittelmäßig akzeptablen baulichen Zustand zu bringen.

Im Zuge der Haushaltsberatungen 2012 hatten alle Fraktionen darum gebeten, vor weiteren Investitionsentscheidungen die zukünftig anfallenden Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen im Sinne eines Rahmenkonzeptes zu benennen und die Sanierungs- und Unterhaltsleistungen am/im Stadion darzustellen. Auch die Bezirksregierung Münster als Kommunalaufsicht der Stadt Münster hatte mitgeteilt, dass kommunale Mittel nicht zur Unterstützung des Profifußballs genutzt werden dürfen. Diese Gemengelage hatte dazugeführt, dass die Stadt Münster in der Anlage 1 zur Vorlage V/0131/2012/1 sämtliche kurz-, mittel- und langfristigen Investitionen und Sanierungsmaßnahmen innerhalb der städtischen Liegenschaft „Preußen Stadion“ sowie deren voraussichtliche Realisierungszeiträume dargelegt hat.

Der aktuelle **Sanierungsstand 2012** bzw. der **Sanierungsplan für 2013** stellen sich wie folgt dar:

	Gesamtkosten V/0131/2012/1	2012 Ist-Kosten	2013 (geplant)
Erneuerung des Hauptspielfeldes	1.367.000		
• Erneuerung des Rasens	511.000	511.000	
• Technische Vorinstallation Rasenheizung unterhalb des Rasens	195.000	195.000	
• Altlastensanierung	300.000	337.036	
• Technische Einrichtung Wärmeerzeugung	*165.000	*trägt SCP	
• Energieversorgung der Rasenheizung	*196.000	*trägt SCP	
Neuerrichtung eines Sanitärgebäudes	205.000		
• Rückbau Altgebäude	26.000		26.000
• Neubau Sanitärgebäude	179.000		179.000
Anforderungen Brandschutzkonzept	253.000		
• Sicherheitsbeleuchtung (Gegentribüne, Stadion)	92.000	80.000	12.000
• Blitzschutz (Gegentribüne, Fernsehturm)	5.000	5.000	
• Rettungswegkennzeichnung Stadion	13.000	13.000	
• Fluchttore zum inneren Bereich	84.000		
• Zusätzliche Fluchttore	59.000	15.000	

2012:

Die unter sportfachlichen Gesichtspunkten und zur Sicherstellung des Spielbetriebs vordringlichste Maßnahme - die komplette **Erneuerung des** völlig überalterten **Rasens** – wurde in der Spielpause (Sommer 2012) umgesetzt. Unter bautechnischen Gesichtspunkten und um eine nachträgliche Zerstörung des Rasens zu vermeiden, erfolgte zeitgleich mit der Sanierung des Hauptspielfeldes der Einbau der für den Betrieb einer Rasenheizung erforderlichen technischen Infrastruktur. Die Investitionen blieben in dem geschätzten Kostenrahmen. Die Kosten der Wärmeerzeugung für die Rasenheizung sowie deren Energieversorgung gehen zu Lasten des SCP.

Im Rahmen der Erneuerung des Hauptspielfeldes wurde die **Altlastensanierung** dieser Fläche vorgenommen. Die von einem externen Gutachter begleiteten Maßnahmen wurden sach- und fachgerecht ausgeführt. Die eingereichten Unterlagen wurden durch den Gutachter auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft und schlussgerechnet. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Bo-

denproben ergaben sich Gesamtkosten für die Beseitigung von belasteten Auffüllungen (Aushub, Transport und Entsorgung der Aushubmaterialien) und die Verlegung einer HDPE-Bahn zur Abdichtung im Sohlbereich (Wasserschutzzone II) i.H.v. 337.036,65 €. Die Mittel wurden u.a. per Dringlichkeitsentscheidung vom 13.07.2012 bereitgestellt.

Den Anforderungen des **Brandschutz- und des Sicherheitskonzeptes** wurde hohe Priorität eingeräumt. Während die Maßnahmen „Blitzschutz“ und „Rettungswegkennzeichnung“ vollständig umgesetzt sind und – soweit erforderlich - auch schon durch das Bauordnungsamt abgenommen wurden, sind bei der „Sicherheitsbeleuchtung“ noch einzelne Positionen offen, die aber kurzfristig in 2013 realisiert werden. Die sich aus dem Brandschutzkonzept noch ergebenden baulichen Maßnahmen wie „zusätzliche Fluchttore“ und „Fluchttore zum inneren Bereich“ werden technisch sukzessive in den Folgejahren umgesetzt. Bis dahin wird die Sicherheit an den Fluchttoren über Ordnungskräfte gewährleistet.

Entsprechend des Ratsbeschlusses vom 09.05.2012 wurden (2012) und werden (2013 + 2014) für die vorstehenden, Maßnahmen in der Bauherrenschaft des SCP durchgeführt. Finanzielle Aufwende, die den Rahmen der jährlich zweckgebundenen städtische Zuschüsse in Höhe von jeweils 300.000 € (insgesamt 900.000 €) übersteigen, hat der Verein vorfinanziert.

2013:

		Ist-Kosten 2012	2013 ge- plant
Sanierungsmaßnahmen	1.339.000		424.000
• Beseitigung akuter Mängel (Geschäftsstelle, Betriebsgebäude, Fanport, Kassenhäuser, Haupteingang, Vorplatz, Außenanlagen,	89.000		89.000
• Marathontor, Betonsanierung, neue Toranlage (einschl. Abbau / Wiederaufbau Fernsehturm)	100.000		100.000
• Stehränge	800.000		155.000
• Einfriedungen	160.000		50.000
• Platzbeleuchtung Haupteingang	20.000		20.000
• Erneuerung Treppenanlage neben der Haupttribüne	170.000		10.000

Bei den **Sanierungsmaßnahmen** hat die Faninitiative bereits im Sommer 2012 durch ehrenamtliches Engagement und unter fachkundiger Anleitung bereits eine Teilfläche der Stehränge in der Ostkurve (Block O) saniert. Für diese Arbeiten ist – auf der Grundlage des Gutachtens der Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH - ein Finanzvolumen von 50.000 € anzusetzen. Ein weiterer Teil der Stehränge in der Ostkurve (Block N) wird in 2013 saniert; Volumen 105.000 €.

In 2013 genießt die Errichtung einer ausreichend dimensionierten **Toilettenanlage** für die Gegengerade oberste Priorität. Die Planungen sehen zwei aufgeständerte Sanitärgebäude in einer Holzrahmenbauweise im Bereich der Nordtribüne (Block K-L) sowie die Instandsetzung der vorhandenen Räumlichkeiten für die Funktionen (technische Anlagen Rasenheizung und Sanitäranlagen für Einsatzkräfte der Polizei) im bestehenden Sanitärgebäude vor. Dieses Sanitärgebäude wurde im Rahmen der Maßnahmenplanung für die Stadionsanierung zwar als abgängig eingestuft, jedoch ist aus städtischer Sicht der Erhalt dieses Gebäudes unbedenklich (Bauunterhaltung durch Verein). Seitens der Stadt wird der vorgestellten Konzeption (**Anlage 1**) zugestimmt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Finanzrahmen i.H.v. 205.000 € nicht überschritten wird. Mit einer Fertigstellung der Sanitärgebäude ist noch im 3. Quartal 2013 zu rechnen.

Weiterhin sollen in 2013 die akuten Mängel an den baulichen Anlagen auf der Sportanlage beseitigt, Schäden am Marathontor behoben und eine neue Toranlage eingebaut werden, ein Teil der

Einfriedungen erneuert, die Platzbeleuchtung des Haupteingangs erneuert und die Planungen für eine Erneuerung der Treppenanlagen beidseits der Haupttribüne aufgenommen werden.

Für diese Sanierungsmaßnahmen sind im Haushalt 2013 Finanzmittel in Höhe von 424.000 € bereit gestellt worden. Diese Sanierungsarbeiten setzt der SCP – in enger Abstimmung mit der Verwaltung - im Rahmen der Bauherrenfunktion um.

Sanierungsmaßnahmen/-volumen ab 2014:

	2014-2016	2017-2020
Brandschutzkonzept/Sanierungsmaßnahmen	639.000	404.000
• Fluchttore zum inneren Bereich	84.000	
• Zusätzliche Fluchttore		44.000
• Stehränge	345.000	300.000
• Einfriedungen	50.000	60.000
• Erneuerung beider Treppenanlagen neben der Haupttribüne	160.000	

Mittelfristig (2014 – 2016) ist vor allem die Installation/Erneuerung von Fluchttoren zum inneren Bereich des Stadions vorgesehen. Es handelt sich um Fluchttore, vor denen zurzeit während eines Spiels Ordnungskräfte positioniert sind. Die Sanierung der Stehränge in der Ostkurve und der Einfriedungen erfolgt sukzessiv entsprechend des Sanierungsaufwandes.

Für diese mittelfristig erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wird die Verwaltung in den Haushaltsjahren 2014 – 2016 Finanzmittel i.H.v. 213.000 € jährlich (insgesamt 639.000 €) in den jeweiligen Haushaltsplanentwurf veranschlagen.

Fazit:

Durch die erfolgte Erneuerung des Rasenhauptspielfeldes, durch die Altlastensanierung, durch den Neubau der Toilettenanlage und durch die Sanierungsmaßnahmen erfuhr und erfährt das im Eigentum der Stadt befindliche Stadion eine deutliche Aufwertung. Die Sanierungsmaßnahmen am städtischen Preußen Stadion an der Hammer Straße tangieren weder die Sicherung des Stadionstandortes an der Nieberdingstraße noch schließen sie 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 und wird auch weiterhin als Trainingsstätte bzw. ein eventuelles Nachwuchsleistungszentrum benötigt.

Zu 2.:

Das Amt für Wirtschaftlichkeitsprüfung und Revision hat auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 09.05.2012 die vertraglichen Regelungen des Überlassungsvertrages über die Instandhaltung und den Betrieb des Preußen Stadions geprüft. Die im Zuge der Prüfung getroffenen Feststellungen wurden in der Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses am 13.11.2012 vorgestellt und ausführlich beraten. Auf dieser Grundlage beauftragte der Ausschuss die Verwaltung, einige vertragliche Regelungen in dem „Überlassungsvertrag“ mit dem Ziel einer verbesserten Transparenz und einer genaueren Bestimmung der Verantwortlichkeiten der Vertragspartner zu überarbeiten.

Weiterhin ist die im Rahmen des Handlungsprogramms 2012-2017 beschlossene Sofortmaßnahme Nr. 180 „Kürzung des Zuschusses um 10 % aus dem Überlassungsvertrag Stadt - SCP“ in die Aufarbeitung der vertraglichen Regelungen einzubeziehen.

Vor dem Hintergrund der Erörterung mit der Bezirksregierung Münster ist nochmals deutlich zu machen, dass es bei den Investitionen für die Stadionsanierung nicht um eine (unzulässige) Förderung des Profisports geht. Die Kommunalaufsicht ist der Auffassung, dass mit dem Aufstieg in die 3. Fußballbundesliga der SC Preußen Münster als Profifußballverein einzustufen ist. Daher bestehe (Zitat) „ein Spannungsverhältnis zwischen möglichen städtischen Investitionen/Aufwendungen für das Stadion und einer unzulässigen Förderung des Profisports.“

Angesichts der Vielzahl der Aufträge erscheint es sinnvoll, eine grundsätzliche Neugestaltung der vertraglichen Beziehungen zwischen der Stadt Münster und dem SC Preußen 06 e.V. Münster in Erwägung zu ziehen.

Die Verwaltung favorisiert ein zweistufiges Vorgehen, dessen Realisierung aber zeitgleich geprüft wird:

1. inhaltliche Überprüfung und Neufassung der Bestimmungen des Überlassungsvertrages in Absprache mit dem Verein. Ggfs. ergeben sich Überschneidungen zu Ziffer 2.
2. Darstellung/Schaffung von nachhaltigen Organisations- und Finanzierungsstrukturen zum Betrieb, zur Bewirtschaftung und zur Unterhaltung des Preußen Stadions im Rahmen der Nutzung durch eine Profimannschaft.

Die Verwaltung stellt die Ergebnisse – Änderungen/Neufassung der Bestimmungen des Überlassungsvertrages, Schaffung möglicher Organisations-/Finanzierungsstrukturen - in den jeweiligen Fachausschüssen sowie im Rat noch vor den Sommerferien 2013 vor.

In Vertretung

Gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

Planung Sanitärgebäude