

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage	Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 02.06.2006
Dezernat I Amt: Sportamt	an den Magistrat ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung:
Vorlage-Nr. 2006/0348 Magistratsbeschluss-Nr.	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	Dezernat VI ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Internet ☐ ja ☐ nein Tagesordnung ☐ I ☐ II	

Betreff: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.02.2006
Verlegung des Fußballstadions am Böllenfalltor

Vorlage vom: 18.05.06

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat nimmt von dem Bericht Kenntnis.

Anlagen: Anlagen zu Verlegung des Fußballstadions am Böllenfalltor

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage vom 18.05.2006:

Am 14. Februar 2006 hat die Stadtverordnetenversammlung folgenden Antrag beschlossen:

„Der Magistrat wird beauftragt, zu prüfen, in welchem Zeit- und Kostenrahmen eine Verlegung des Fußballstadions am Böllenfalltor nach Arheilgen-West möglich wäre.“

I. Insbesondere ist für den bisherigen Standort darzustellen:

- a) welchen Anteil die Stadt am Grundeigentum hat (Stadiongelände incl. Nebenfelder und Parkplatz) und ob für die übrigen Geländeteile eine Ausgleichsabgabe nach §§ 165-171 BauGes vorgesehen werden kann.
- b) welche planungsrechtlichen Schritte nötig sind, um an der Nieder-Ramstädter Straße Mischnutzung (Läden, Arztpraxen usw.) und ansonsten Wohnbebauung möglich zu machen.
- c) ob ggf. andere Eigentümer bei einer Neuausweisung als Wohngebiet zu einer Ausgleichsabgabe herangezogen werden können.
- d) ob der Reinertrag der Umnutzung zum Wohngebiet zweckgebunden für die Kosten von Verlegung bzw. Neubau verwendet werden kann.

II. Für den neuen Standort ist zu prüfen:

- a) wie die Grundeigentumsverhältnisse im skizzierten Bereich südlich Weiterstädter Landstraße sind (siehe Planskizze in der Anlage).
- b) wie die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden können, um auf diesem Gelände sowohl Gewerbenutzung wie auch eine Multifunktionsarena mit allen Nebenflächen realisieren zu können.
- c) ob am neuen Standort alle Auflagen des DFB für einen vollen Lizenzbetrieb erfüllt werden können.
- d) wie unter Einbeziehung des Betrags, der durch Flächennutzung am alten Standort erwirtschaftet wurde, eine ansonsten für die Stadt kostenneutrale Lösung mit einem Investor in einer PPP-Lösung dargestellt werden kann.
- e) für welche anderen Sportarten außer Fußball diese neuen Flächen mitgenutzt werden könnten.

Die Beantwortung des Antrages ist durch Beiträge und Stellungnahmen der nachfolgenden Ämter entstanden:

Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, Amt für Wirtschaft- und Stadtentwicklung und Sportamt.

Verlegung des Fußballstadions am Böllenfalltor - Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.02.2006

In die Beantwortung des Prüfauftrages gehen Stellungnahmen des Bauaufsichtsamtes, des Liegenschaftsamtes, des Grünflächen- und Umweltamtes, des Stadtplanungsamtes und des Amtes für Wirtschaft und Stadtentwicklung ein, da fachübergreifende Anforderungen und Belange bei der Einschätzung und Bewertung der alternativen Standorte notwendig und zu berücksichtigen sind.

Eingangs ist festzustellen, dass eine Bewertung zu einer Verlegung des Fußballstadions am Böllenfalltor nach Arheilgen-West - wie im Prüfauftrag beschrieben – immer unter dem Gesichtspunkt der planungsrechtlichen Vorgaben und der schwierigen Grundstücksverhältnisse zu betrachten ist.

Zu den Punkten im Prüfauftrag ist im Einzelnen zu berichten:

- I. a) Im Bereich des Böllenfalltorstadions verfügt die Stadt Darmstadt über einen Grundbesitz in einer Größe von rund 43 000 qm. Hierbei handelt es sich um den Parkplatz vor der Sporthalle, das Grundstück der Sporthalle selbst, den Stadionbereich mit der Tribüne, die Zufahrt zum Stadion sowie das Nebefeld südlich der Tankstelle an der Nieder-Ramstädter-Straße (siehe Anlage 1).

Im grob skizzierten Bereich des zu prüfenden Entwicklungskonzeptes (s. Anlage 2, Darstellung aus dem Antrag), das für eine Neunutzung zur Verfügung stehen soll, befinden sich nur ca. 25.000 qm im städtischen Eigentum.

Alle weiteren Flächen, die für eine potentielle Wohnbebauung ausgewiesen sind, liegen im Eigentum des Landes Hessen und des TEC Darmstadt.

Zum angesprochenen Aspekt der Ausgleichsabgabe ist zunächst folgendes festzustellen:

Die Ausgleichsabgabe ist das Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Die Anwendungsmöglichkeiten dieses Instrumentes sind durch § 165 BauGes vorgegeben.

Folgende Voraussetzungen müssen demnach erfüllt sein, um ein Gebiet als städtebaulichen Entwicklungsbereich festzulegen:

- Die besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde.
- Das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten.
- Dass die angestrebten Ziele durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können.
- Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. ...

Soweit mit der Ausgleichsabgabe der Ausgleichsbetrag nach § 166 (3) 2. gemeint sein sollte, so ist dieser zunächst für die Kosten und die Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden. Ein evtl. Überschuss ist nach § 171 (1) an die Alteigentümer zu verteilen.

Ohne eine weitere Prüfung dieses Instrumentes vorzunehmen, ist festzuhalten, dass die Erlöse standortgebunden also nur für Gemeinbedarfseinrichtungen einer Entwicklungsmaßnahme „Wohnen am Böllenfalltor“ zu verwenden sind.

- b) Um die Flächen des derzeitigen Standortes des Stadions als Mischgebiet bzw. Wohngebiet auszuweisen, sind folgende planungsrechtlichen Schritte notwendig. Das Areal ist derzeit als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt, zur Ausweisung

eines Mischgebietes und Wohngebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Ebenso ist hier ein Bebauungsplan notwendig, da der Gebietscharakter sich ändert.

c) Wie unter a) bereits erwähnt, ist als weiterer Eigentümer der im Antrag skizzierten Entwicklungsfläche (Anlage 2) das Land Hessen zu nennen. Hinzu kommt eine kleine private Parzelle.

d) Die skizzierte Entwicklungsfläche zur Neunutzung des Geländes am Böllenfalltor schließt nur ca. 2,5 ha Fläche ein, die sich im Eigentum der Stadt Darmstadt befindet (s.o. unter a)).

Um sich Vorstellungen über den „Reinertrag“ aus dem Grundstücksgeschäft machen zu können, ist der Ansatz eines realistisch zu erzielenden Preises für das noch zu entwickelnde Grundstück, also der Wert des baureifen Entwicklungsgeländes zu erarbeiten. D. h., der Richtwert ist um die Kosten der Baureifmachung zu reduzieren. Fachsprachlich handelt es sich um die „deduktive Ableitung eines Bauerwartungslandwertes“. Für eine annäherungsweise, grobe Berechnung wurde ein Grundstückswert in Höhe von 420,00 Euro/qm für das gesamte Grundstück angenommen. Gemäß branchenüblicher Methodik sind vom Richtwert diverse Positionen, wie z. B. Abbruchkosten, aber auch die Kosten für die Schaffung von Infrastruktur für die künftige Wohnnutzung in Abzug zu bringen.

Aus einer diesen Annahmen abgeleiteten, ersten Überschlagsrechnung verbleibt einen Betrag von ca. 200,00 Euro/qm für das erschlossene Bauerwartungsland. Den getroffenen Annahmen gemäß könnte folglich ein Betrag von ca. 5 Mio. Euro Erlöst werden.

Demgegenüber zu stellen sind die Ersatzinvestitionen für die wegfallenden Sportflächen und die Parkplätze, die für eine weitere qualifizierte Nutzung der Sporthalle erforderlich sind. Kosten für neu zu schaffende Verkehrsinfrastruktur sind hier noch nicht in die Berechnungen eingeflossen und müssten am neuen Standort ermittelt werden.

Das weitere Vorgehen in Bezug auf die Böllenfalltorhalle ist laut Antrag noch offen. In diesem Falle sollte Klarheit darüber hergestellt werden, dass die Kosten für den Neubau an anderer Stelle bei weitem die zu erwartenden Erlöse des Grundstücksgeschäftes übersteigen werden.

Ohne auch nur annähernd die Kosten für Grunderwerb und Infrastruktur am neuen Standort beziffern zu können, ist davon auszugehen, dass allein die Kosten für Ersatzbeschaffung der Anlagen des jetzigen Standortes Böllenfalltor ausreichen, um die potenziellen Erlöse aus dem Grundstücksgeschäft aufzuzehren

II. a) Im Standortgebiet zwischen dem Brühlgraben und der Weiterstädter Landstraße befinden sich städtische Flächen von etwa 170 000 qm, das sind ca. 50% der Gesamtfläche. Der übrige Grundbesitz befindet sich in Privateigentum (s. Anlage 3) Eine differenzierte Erfassung der privaten Flächen kann aufgrund der Vielzahl von Eigentümern nur sehr zeitaufwendig erfolgen und wurde zur Beantwortung und Behandlung dieses Antrages zum jetzigen Zeitpunkt zurückgestellt. Der städtische Grundbesitz ist aus der beigefügten Lageskizze (Anlage 3) ersichtlich.

b) Das Gebiet südlich der Weiterstädter Straße ist im Regionalplan als regionaler Grünzug ausgewiesen. Zur Beplanung dieses Areals ist ein Abweichungsantrag und die entsprechende Beschlussfassung bei der Regionalversammlung notwendig. Im Flächennutzungsplan ist das Untersuchungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche mit Aufwertung zu Grünland dargestellt. Folglich müsste eine Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Planung eines „Fußballstadions“ erfolgen.

c) Selbstverständlich können an einem neuen Standort die notwendigen Auflagen des DFB/DFL erfüllt werden, da eine grundlegende Berücksichtigung und Umsetzung der differenzierten Vorgaben im Zuge einer Neurealisierung erfolgen wird..

d) Zu den Erwartungen hinsichtlich eines Betrages, der durch die Umnutzung zu Wohnbebauung am Böllenfalltor sich ergeben könnte, verweisen wir auf die Erläuterungen unter Pkt. I.d).

Gleich welche PPP-Lösung in Erwägung gezogen wird, so ist festzustellen, dass kein privater Investor das finanzielle Risiko für Bau und Betrieb am alten oder auch an einem neuen Standort allein übernehmen wird. Unternehmerische Betätigung erfolgt nur unter Voraussetzung der Verzinsung des eingesetzten Kapitals.

e) In einem Sportstadion sind künftig außerhalb des Fußballs selbstverständlich auch andere Durchführungen von Sportveranstaltungen sinnvoll und wünschenswert. Beispielsweise durch American Football (Darmstadt Diamonds) könnte ein solches Stadion genutzt werden. Aber auch andere aufstrebende Fußballvereine in Darmstadt hätten grundlegend im Damen- und Herrenbereich hier Möglichkeiten, die Sportinfrastruktur zu nutzen.

Denkbar sind auch Nutzungen von Seiten der einschlägigen Verbände auf nationaler und internationaler Ebene.

Darmstadt, 24.05.2006

Dezernat I

Dezernat VI

Walter Hoffmann
Oberbürgermeister

Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlagen