

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>12.07.2013               | an den Magistrat<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beteiligt vor<br>Magistratsbeschlussfassung:                                                                            |
| Dezernat II<br><br>Amt: Dezernat II                                 | an die Stadtverordnetenversammlung<br><input type="checkbox"/> OBW zur Befassung<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss-<br>fassung Fachausschuss<br><br><b>Behandlung in</b> Ja Nein<br><b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Dezernat I<br>Dezernat III<br>Dezernat IV<br><br><input type="checkbox"/> OBW bei abschl.<br>Beschlussfassung Magistrat |
| Verteiler:                                                          | Ja Nein<br><b>Internetfähig</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vorlage-Nr. 2013/0144</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.                                                             |
| <b>Produkt-Nr.:</b><br><b>Kostenstelle:</b><br><b>Kostenträger:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                         |
| <b>Investitionsnummer:</b><br><b>Sachkonto:</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                         |

**Betreff:** Umbau Stadion Darmstadt

**Vorlage vom:** 02.07.2013

### Beschlussvorschlag:

1. Die Machbarkeitsstudie der ISF – Institut für Sportstättenberatung GmbH – vom 27.6.2013 wird zur Kenntnis genommen.
2. Von der Errichtung eines Stadions an den Alternativstandorten Arheilgen und Eschollbrücker Straße wird Abstand genommen.
3. Dem Umbau/Ausbau des Stadions am Standort Böllenfalltor in der in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Form sowie der Auslösung der in der Begründung zur Magistratsvorlage unter Ziffer IV. dargestellten Schritte wird zugestimmt.  
Die Zustimmung steht unter der Bedingung, dass durch den Magistrat sichergestellt wird, dass Baukosten i. H. von 14 Mio. Euro entweder durch Landeszuschuss oder/und durch einen Investor/Sponsor finanziert werden.
4. Der Magistrat wird beauftragt, verbindlich abzuklären, ob und in welcher Höhe das Land Hessen einen Zuschuss gewährt.

5. Über die Gründung der Bau- und Projektgesellschaft ist mit gesonderter Magistratsvorlage zu beschließen. Das gilt auch für das zu erarbeitende Finanzierungskonzept (inklusive Business-Plan) und eine eventuell notwendig werdende Bürgschaft der Stadt.
6. Eine angemessene Bürgerbeteiligung ist sicherzustellen.

**Anlagen:** Machbarkeitsstudie Stand: 27.06.13

**Datenschutzrelevante Anlage:** ☐

**Folgekosten:** ☐ Ja ☐ Nein

**Beschluss des Magistrats vom**

## **Begründung zur Magistratsvorlage vom 02.07.2013**

### I. Derzeitiger Zustand des Stadions am Böllenfalltor

Das städtische Stadion am Böllenfalltor entspricht in keiner Weise den Anforderungen, die an ein modernes Stadion gestellt werden müssen.

In den vergangenen Jahren musste die Stadt erhebliche finanzielle Aufwendungen erbringen, um die Verkehrssicherheit des Stadions sicherzustellen und seine Nutzung zu ermöglichen.

So mussten allein in den letzten drei Jahren rund 1,3 Mio. Euro in die Substanz des Stadions investiert werden, u. a. 220.000,00 Euro für Flutlicht, 120.000,00 Euro für Sitzplätze im Gästeblock, 240.000,00 Euro für den Gästezugang und 80.000,00 Euro für die Stufen der Stehtribüne.

Im derzeitigen Bestand wären unverzüglich Maßnahmen i. H. von 3,4 Mio. Euro aufgrund rechtlicher Vorgaben (Versammlungsstättenrichtlinien) einzuleiten, um eine weitere verkehrssichere Nutzung zu gewährleisten:

#### Haupttribüne: 1.230.000,00 € brutto inkl. Baunebenkosten

- Lüftungsanlage einschl. Brandschutzklappen
- Panikverriegelung/Brandschutztüren
- Elektrohauptverteilung
- Abtrennung Lagerraum F90 unter Tribüne
- Sanierung Tribünendach
- bauliche Maßnahmen

#### Gegentribüne: 250.000,00 € brutto inkl. Baunebenkosten

- Toilettencontainer Gästeblock
- Überarbeitung der Sektorenzäune
- Wellenbrecher

#### Nordkurve: 540.000,00 € brutto inkl. Baunebenkosten

- Wellenbrecher
- Umfahrung Rettungswege
- Sanierung Marathontor

#### Südkurve: 470.000,00 € brutto inkl. Baunebenkosten

- Wellenbrecher
- Umfahrung Rettungswege

#### Sonstiges: 930.000,00 € brutto inkl. Baunebenkosten

- Beleuchtung Böllenfalltorweg/Atzwinkelweg
- Überflurhydrant, Löschwasserversorgung
- Maßnahmen zur Erfüllung der Technikprüfverordnung
- Feuerwehrezufahrten

#### Gesamtkosten: 3.420.000,00 € brutto inkl. Baunebenkosten

Trotz angenommener Durchführung dieser unaufschiebbaren kurzfristigen Maßnahmen ist eine weitere dauerhafte Nutzung des städtischen Stadions in Zukunft nicht mehr möglich.

...

Die Genehmigung auf der Grundlage der Versammlungsstättenrichtlinie (Sicherheit) würde nicht mehr erteilt werden. Darüber hinaus ist ein wirtschaftliches Betreiben des jetzigen Stadions nicht möglich (z. B. ohne VIP-Räume).

Darüber hinaus sind Investitionen in neue Sanitäranlagen (insbesondere Damentoiletten), zur Befestigung der abgängigen Stufen auf der Gegengeraden sowie zur Anpassung des Hauptspielfeldes an geforderte Standards notwendig. Die Kosten dafür sind mit 120.000,00 Euro zu veranschlagen.

Für den reinen laufenden Betrieb des Stadions einschließlich Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (ohne Investitionskosten) fallen zur Zeit jährlich 500.000,00 Euro an, die sich wie folgt zusammensetzen:

- Personalkosten ca. 165.000,00 Euro
- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen ca. 295.000,00 Euro (Energiekosten, Wasser, Materialaufwand für Außenanlagen und Gebäude, Instandhaltung, Unterhaltung der Fahrzeuge, Wartungen, Versicherungen usw.)
- Abschreibungen ca. 9.000,00 Euro
- Sonstiges ca. 31.000,00 Euro (bei wiederkehrender Reparatur der Mähwerke, die älter als 20 Jahre sind, Wassereinbruch in den Räumen unter der Tribüne, Duschanlagen, die nach Jahrzehnten nicht mehr funktionieren usw.).

## II. Wesentlicher Inhalt der Machbarkeitsstudie

Aufgrund des erheblichen Sanierungsbedarfs stellt sich die Frage, ob das Stadion am bisherigen Ort in dem vor beschriebenen Umfang saniert werden soll oder der grundlegende Umbau des Stadions am Standort oder der Neubau eines Stadions an einem Alternativstandort die ökonomischste Lösung ist.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.10.2012 wurde daher das Institut für Sportstättenberatung GmbH (IFS) beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für ein künftiges Stadion in Darmstadt zu erstellen.

Folgende drei Standorte sollten untersucht werden:

- Sportpark Böllenfalltor
- Konversionsgrundstück an der Eschollbrücker Straße
- Arheilgen-West südlich Weiterstädter Straße/Röntgenstraße

Unter Einbeziehung der städtischen Verwaltung, der Polizei und der TU Darmstadt hat das Institut Bedarfs- und Nutzungskonzepte erarbeitet und in die Machbarkeitsstudie, die jetzt den Gremien vorgelegt werden kann, eingearbeitet.

a)

Die Machbarkeitsstudie des Instituts für Sportstättenberatung vom 27.06.2013 empfiehlt keinen Neubau, sondern den Umbau am Standort Böllenfalltor.

...

Zur Begründung werden in der Studie im Wesentlichen die folgenden Punkte aufgeführt:

- Am vorhandenen Standort im Sportpark Böllenfalltor ist ein Stadionbau/Umbau zu den niedrigsten Kosten realisierbar.
- Er ist der einzige Standort, an dem keine neuen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden müssen, so dass eine Realisierung in der kürzesten Zeit im Vergleich zu den Alternativstandorten realistisch ist (vgl. S. 14, 49).

Für den Umbau des vorhandenen Stadions sind Herstellungskosten inkl. der Baunebenkosten in Höhe von 27,6 Mio. Euro zu veranschlagen. Zur Zusammensetzung dieser Kosten wird verwiesen auf das Baukonzept auf den Seiten 30 bis 32 der Studie von IFS. Grunderwerbs- und Erschließungskosten werden nicht in die Berechnung einbezogen, da die Stadt Eigentümerin des erschlossenen Grundstückes ist.

In den Berechnungen für die Alternativstandorte werden neben den gleichbleibenden Kosten für die Erstellung des Stadions auch Grunderwerbs- und Erschließungskosten in Ansatz gebracht. Die Gesamtkosten für die Errichtung eines Stadions am Standort in Arheilgen betragen gemäß der Machbarkeitsstudie knapp 33 Mio. Euro (Baukonzept Seite 33) und für den Standort an der Eschollbrücker Straße 38,5 Mio. Euro (Baukonzept Seite 34).

Im Falle des Neubaus an einem der Alternativstandorte wurde darüber hinaus die Aufgabe gestellt, den abgängigen Standort Böllenfalltor hinsichtlich seiner immobilienwirtschaftlichen Verwertbarkeit zu untersuchen. Dieser Ansatz geht von der Annahme einer Räumung des gesamten Umfeldes des Stadions aus, das sich im städtischen Eigentum befindet.

Die Studie bezieht daher in einem zweiten Schritt kalkulatorische Kosten für die Verlagerung von komplementären Nutzungen aus dem Sportpark Böllenfalltor mit ein. Dazu gehören die erforderlichen Nebenplätze für den allgemeinen Spiel- und Trainingsbetrieb, insbesondere im Jugendbereich und für den Breitensport, und auch der Neubau einer Sporthalle.

Die entsprechenden Kosten sind an den alternativen Standorten zu berücksichtigen und werden als erweiterte Berechnung in der Untersuchung (Seite 36 bis 39) dargestellt.

Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der dadurch ausgelösten zusätzlichen Grundstücks- und Baukosten die Gesamt-Herstellungskosten am Standort Eschollbrücker Straße auf 57,9 Mio. Euro steigen und in Arheilgen auf 44,7 Mio. Euro anwachsen.

Untersucht wurde im Gegenzug der mögliche Erlös aus dem Verkauf der sich im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen am Böllenfalltor von ca. 93.000 qm, die nach Änderung der städtischen Flächennutzungsplanung einer Wohnnutzung zugeführt werden könnten.

In der Studie wird ausgeführt, dass nach Aussagen eines unabhängigen Projektentwicklers der bei Veräußerung verbleibende Gewinn (Erlös) nach Abzug von Kosten für die öffentliche Erschließung auf ca. 15 Mio. Euro geschätzt wird (Seite 37 bzw. Seite 39).

Dieser Erlös deckt die zusätzlichen aus der Verlagerung resultierenden Kosten nicht ab und reicht auch für den Bau des eigentlichen Stadions nicht aus. Selbst bei günstiger Grundstücksbeschaffung, die beim Standort Arheilgen angesetzt wird, stellt die Studie keine zusätzlichen Kompensationsmittel im Fall der Komplettverlagerung und immobilien-wirtschaftlicher Verwertung der städtischen Liegenschaften am Böllenfalltor in Aussicht.

b)

Neben den geschilderten wirtschaftlichen sprechen auch die zeitlichen Überlegungen gegen eine Verlagerung des Stadions an einen der grundsätzlich für eine solche Nutzung geeigneten Alternativstandorte an der Eschollbrücker Straße und Arheilgen-West.

Die Machbarkeitsstudie geht davon aus, dass der Umbau im Sportpark Böllenfalltor am gleichen Ort planungsrechtlich zulässig ist. Durch die geschlossene Form des neuen Baukörpers wird eine Verringerung der Immissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung erreicht werden können.

An den Alternativstandorten fehlen jegliche planungsrechtliche Voraussetzungen für die künftige Nutzung als Fußballstadion. Daher ist jeweils ein zeitintensives Bauleitplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans dem eigentlichen Baugenehmigungsverfahren vorzuschalten.

### III. Aspekte zur Standortbewertung

- a) Der Standort Sportpark Böllenfalltor ist ein etablierter und funktionaler Standort in harmonischer Nachbarschaft, beginnend mit dem Schul- und Sportgelände der Georg-Büchner-Schule über das gerade in den letzten Jahren aufgewertete Hochschulstadion mit neuem Bad, das Kletterzentrum des Alpenvereins, den Klettergarten und das Tennis- und Hockeygelände des TEC Darmstadt mit der städtischen Sportanlage Stadion mit Nebenplätzen und Sporthalle. Dieses sinnvolle, gewachsene und traditionelle Ganze kann mit dem Umbau/Ausbau des Stadions am Böllenfalltor erhalten werden.
- b) Für die Nutzung als Sportstadion muss am Standort Böllenfalltor keine neue Grundlage durch Bauleitplanung geschaffen werden. Die bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der im Nutzungskonzept beschriebenen – über eine rein sportliche Nutzung hinausgehenden – (Neben-)Veranstaltungen ist allerdings zu prüfen.
- c) Die Bewertungen der Studie für das Konversionsareal an der Eschollbrücker Straße beruhen auf Angaben des Vermessungsamtes aus der Bewertung ehemals militärischer Flächen in Darmstadt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Für den Bereich der Kelley-Barracks an der Eschollbrücker Straße wurden dabei erschließungsbeitragsfreie Werte aus der direkten, das Bewertungsgebiet umgebenden Nachbarschaft (Gewerbe) für die Berechnungen angesetzt.

...

Selbst wenn dem Grunderwerbspreis – entgegen der Annahme in der Studie – hier keine Gewerbeflächen zugrunde zu legen wären, ist dieser Standort für einen Neubau aus folgenden Gründen ungeeignet:

Für die Zukunftssicherung der Stadt und des Wirtschaftsstandortes ist eine ausreichende Verfügbarkeit attraktiver Gewerbeflächen notwendig, um bestehenden Unternehmen eine Erweiterungsmöglichkeit zu bieten und auch in Zukunft Neuansiedlungen zu ermöglichen.

Da Flächenneuausweisungen im Stadtgebiet aus bekannten Gründen ausscheiden, ist die Stadtentwicklung auf die Verwertung bereits genutzter und zur Konversion verfügbarer Flächen angewiesen.

Die Flächen der ehemaligen Kelley-Barracks und des Nathan-Hale-Depots sind dafür bereitzuhalten und liegen auch bereits im Focus konkreter Flächennachfragen durch ortsansässige und externe Unternehmen.

- d) Nach Angaben des Vermessungsamtes sind die in der Studie genannten, auf Angaben eines Projektentwicklers beruhenden Verwertungserlöse für die städtischen Grundstücke am Böllenfalltor am oberen Rande einer realistischen Bandbreite angesetzt. Voraussetzung für eine Wohnbebauung ist aber eine Umwandlung der im Flächennutzungsplan derzeit als Waldfläche ausgewiesenen Flächen in Wohnnutzung.

Ferner ist es aus städtebaulicher Sicht für die Ausweisung eines neuen Wohnquartiers geboten, dass das gesamte Gebiet nördlich des Traisaer Weges in Wohnbauland umgewandelt wird. Das bedeutet, dass auch die Nutzungen auf den Landesflächen (TEC Darmstadt) in die Verlagerungsüberlegungen mit einbezogen werden müssten. Eine kurzfristige Realisierungsperspektive erscheint aus diesen Gründen ausgeschlossen.

Nicht berücksichtigt in der Studie ist bei den möglichen Verkaufserlösen schließlich, dass infolge der Wohnnutzung Folgekosten für die Schaffung von sozialer Infrastruktur (Grundschule, Kita-Plätze) entstehen. Wie allgemein bei der Neuausweisung von Wohngebieten politisch gefordert, sind diese Kosten nicht dem allgemeinen Haushalt anzulasten, sondern über den Grundstückswertzuwachs zu bestreiten und damit auch von dem o. g. Ertrag von 15 Mio. Euro in Abzug zu bringen.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte wird empfohlen, von einer Errichtung eines neuen Stadions an einem der Alternativstandorte Abstand zu nehmen und für den Standort im Sportpark Böllenfalltor die 2. Phase der Arbeitsschritte aus der Machbarkeitsstudie (Projektentwicklung) einzuleiten. Diese Zustimmung sollte allerdings unter dem Vorbehalt erteilt werden, dass durch den Magistrat sichergestellt wird, dass Baukosten in Höhe von 14 Mio. Euro entweder durch Landeszuschuss oder/ und durch einen Investor/Sponsor finanziert werden. Wie sich aus der Finanzierungsübersicht auf Seite 45 der Studie ergibt, ist das Projekt ohne diesen Finanzierungsbaustein nicht realisierbar.

...

#### IV. Auslösung der Phase 2

Die wichtigsten Schritte in Phase 2 sind:

- a) Errichtung einer Bau- und Projektgesellschaft
- b) Entwicklung des Finanzierungskonzeptes (inklusive Business-Plan) durch die Bau- und Projektgesellschaft
- c) Lösung der Problemfelder am Standort Böllenfalltor:
  - Prüfung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit
  - Verbesserte ÖPNV-Anbindung
  - Parkkonzept für Heim- und Gästefans
  - Entwicklung und Umsetzung Anwohnerschutzkonzept
- d) Ausschreibung und Vergabeverfahren für Planung und den Bau durch die Projektgesellschaft

Zu a) und b)

Hinsichtlich der in der Machbarkeitsstudie (Seite 41) vorgesehenen Gründung einer Bau- und Projektgesellschaft sind die üblichen kommunalrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen, die erfüllt werden können.

Ob die Stadt Mit- oder Alleingesellschafterin wird, bedarf ebenso der Prüfung wie die Frage der gesellschaftsrechtlichen Ausgestaltung im Übrigen.

Als in der Machbarkeitsstudie vorgesehene Bauherrin und Betreiberin ist es Aufgabe der Gesellschaft, als erstes ein detailliertes Finanzierungskonzept aufzustellen. Liegt dieses vor und wird es von der Stadt als dominierende Gesellschafterin genehmigt, sind anschließend die Ausschreibung und die weiteren Bauherrenaufgaben durchzuführen. Der notwendige Einfluss und die Überwachungsmöglichkeiten der Stadt diesbezüglich sind gesellschaftsvertraglich sicherzustellen. Hierzu und zu allen übrigen mit der Gesellschaftsgründung verbundenen Fragen wird das Beteiligungsmanagement der Stadt eingebunden.

Nach Abschluss aller Prüfungen wird die Zustimmung der städtischen Gremien zur Gesellschaftsgründung eingeholt.

Die Stadtverordnetenversammlung ist bei der Freigabe des Finanzierungskonzeptes ebenso zu beteiligen.

Soweit das von der Gesellschaft zu erstellende Finanzierungskonzept wegen der Aufnahme von Darlehen/Bürgschaften der Stadt dies erfordert, werden hierzu ebenfalls gesonderte Vorlagen zur Zustimmung durch Magistrat und Stadtverordnetenversammlung erstellt.

Zu c)

Ein erster Ansatz zur Verbesserung der ÖPNV-Maßnahmen ist mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.6.2013 zur Errichtung einer Straßenbahnlinie Campus TU-Lichtwiese getroffen worden.

...

Diese neue Straßenbahnlinie kann die Gäste-Fans befördern, damit diese über den Waldeingang ins Stadion gelangen können.

Zur Verbesserung der Parkplatzsituation sind bereits Gespräche mit der TU Darmstadt geführt worden.

Zu d)

Für die Ausschreibung und das Vergabeverfahren für Planung und Bau benötigt die Gesellschaft ca. 400.000,00 Euro, die sie und nicht die Stadt aufbringen muss.

Darmstadt, den 2.7.2013

Dezernent I

Dezernent II

Dezernent III  
i. V.

Dezernent IV

Jochen Partsch Rafael Reißer

Oberbürgermeister

Bürgermeister

Jochen Partsch

Oberbürgermeister

André Schellenberg

Stadtkämmerer