



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/18

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.4

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
19.10.2018

1. Betreff: Überplanung Karl-Heitz-Stadion

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	12.11.2018	öffentlich
1. Schul- und Sportausschuss	12.11.2018	öffentlich
2. Gemeinderat	19.11.2018	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen: (Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

_____ €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 80.000 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

_____ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) _____ €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.

_____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.4

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
19.10.2018

Betreff: Überplanung Karl-Heitz-Stadion

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss sowie der Schul- und Sportausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1.) Das Karl-Heitz-Stadion soll gemäß den Ausführungen in der Vorlage für eine Kapazität von 5.000 Zuschauern (Variante „2“) entsprechend der optimierten Kosten ertüchtigt werden. Vorbehaltlich der Finanzierung und den weiteren Entscheidungen über eine Landesgartenschau, sollen die entsprechenden Maßnahmen in 2020/21 umgesetzt werden.
- 2.) Die Verwaltung wird beauftragt die Planungen für Variante 2 weiterzuführen, um die unter Ziffer drei dieser Vorlage noch als grobe Schätzung dargestellten Kosten in Höhe von 500.000 € zu konkretisieren und für den Doppelhaushalt 2020/2021 anzumelden.
- 3.) Im Hinblick auf eine mögliche Landesgartenschaubewerbung und eine sich daraus ergebende eventuelle Verlagerung des Stadions wird die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit dem Verein ein Flächenprogramm und das damit verbundene Investitionsvolumen für eine grundsätzliche Modernisierung der bestehenden Sportanlage an der Badstraße sowie für eine neue Sportanlage an einem noch zu definierenden Standort zu ermitteln.
- 4.) Die für die weiteren Planungen nach Ziffer 2 sowie die ersten Untersuchungen nach Ziffer 3 benötigten Planungsmittel in Höhe von 80.000 € werden als außerplanmäßige Ausgabe bereitgestellt. Die Kosten für die weiteren Planungsschritte sollen konkretisiert werden und zum Nachtragshaushalt 2019 angemeldet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.4

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
19.10.2018

Betreff: Überplanung Karl-Heitz-Stadion

Sachverhalt/Begründung:

0. Strategisches Ziel

Strategisches Ziel C4: Offenburg begleitet und fördert den Erhalt und den Ausbau von Sport- und Bewegungsangeboten im Bereich des Breiten-, Gesundheits- und Leistungssports und schafft die dafür notwendige Infrastruktur.

1. Sachverhalt

Die Stadt Offenburg verfügt mit dem Karl-Heitz-Stadion über eine auf die Sportart Fußball ausgerichtete Sportanlage, die auf Grund der bestehenden Sitz- und Stehplatztribünen im Bereich des Hauptspielfeldes eine hohe Anzahl an Zuschauern fassen kann. Das Stadion sowie die dazugehörigen Nebenplätze und -anlagen sind derzeit langfristig an den Offenburger FV (OFV) verpachtet. Für die Gaststätte und das angrenzende Verwaltungsgebäude besteht ein Erbbaurechtsvertrag.

Die Stadionanlage selbst war in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten regelmäßig Austragungsort von hochkarätigen Fußballspielen. Das Finale um die Deutsche Amateurmeisterschaft im Jahr 1984, die Bundesligaheimspiele der A-Jugendmannschaft des OFV oder aber Freundschaftsspiele zwischen Bundesligamannschaften sind nur einige wenige Beispiele.

Das letzte offizielle Pflichtspiel mit einem sehr hohen Zuschaueraufkommen, an dem auch der OFV unmittelbar beteiligt war, fand im Karl-Heitz-Stadion im Jahr 2012 im Rahmen der ersten Hauptrunde des DFB-Pokals statt.

Im Verlauf der Vorbereitungen auf dieses Spiel (Gegner war der FC St. Pauli) wurde deutlich, dass das Stadion derzeit nicht uneingeschränkt den mittlerweile sehr hohen Anforderungen des Deutschen Fußball-Bundes gerecht wird. Des Weiteren wurde festgestellt, dass bei Spielen mit mehr als 5.000 Zuschauern nicht alle Auflagen der derzeit gültigen Versammlungsstättenverordnung erfüllt werden können.

Dank der guten Zusammenarbeit aller Projektpartner konnte das Spiel dennoch – jedoch teilweise mit sehr großem organisatorischem und finanziellem Aufwand – in Offenburg durchgeführt werden.

Nach der erfolgreichen Durchführung dieses sportlichen Höhepunktes hatte der OFV erneut sein Interesse bekundet Spiele mit einem hohen zu erwartenden Zuschaueraufkommen durchzuführen.

Im Teil A der Vorlage wird dargestellt, welche strukturellen und sicherheitsrelevanten Maßnahmen notwendig sind um bestimmte Zuschauerkapazitäten erreichen zu können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.4

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
19.10.2018

Betreff: Überplanung Karl-Heitz-Stadion

Hierzu wurde in den vergangenen Monaten mit allen beteiligten Akteuren (Polizei, Feuerwehr, DFB, Baurechtsbehörde, Verein) Gespräche geführt, um zu erheben, welche sicherheitsrelevanten Maßnahmen ggf. bei unterschiedlichen „Spielkategorien“ ergriffen werden müssen.

Als Ergebnis kann zuerst einmal positiv festgehalten werden, dass derzeit die Durchführung des gängigen Spielbetriebes sowie die Austragung von Verbandspokalspielen ohne nennenswerten zusätzlichen Aufwand durchführbar ist.

Erwartungsgemäß hat sich dabei aber auch herauskristallisiert, dass die Durchführung von Spielen zwischen zwei Mannschaften mit problematischen Fanggruppierungen und mit deutlich mehr als 1.000 Zuschauern nicht ohne weiteres möglich ist und damit Spiele mit hohem Zuschaueraufkommen, die auch ein gewisses wirtschaftliches Potenzial besitzen und damit einen Beitrag zur Finanzierung der allgemeinen Vereinsaktivitäten leisten können, nur sehr eingeschränkt und unter Beachtung zusätzlicher Auflagen durchgeführt werden können.

Da die grundsätzliche Möglichkeit sehr attraktive Fußballspiele in Offenburg durchführen zu können nicht nur im Interesse des OFVs sondern auch das der Sportstadt Offenburg ist, hat die Verwaltung als Stadioneigentümerin das Büro SportConcept Stuttgart mit der Durchführung einer strukturellen Untersuchung (inklusive Konzeptstudie) für das Stadion beauftragt, was getan werden muss um das Karl-Heitz-Stadion für verschiedene Nutzungsszenarien „fit“ zu machen und welcher überschlägige Kostenrahmen dadurch entstehen würden. Ein wesentlicher Punkt ist dabei die Frage der erforderlichen und sinnvollen Zuschauerkapazität und der sich daraus ergebenden strukturell relevanten Anforderungen.

Im Teil B der Vorlage wird mit Blick auf die Überlegungen zur Bewerbung der Stadt Offenburg für die Landesgartenschau in den Jahren 2032 oder 2034 (vgl. hierzu die Drucksache 182/17) die Frage aufgeworfen, wie grundsätzlich der Sanierungs- und Modernisierungsbedarf der Anlage aussieht und wie sich dies im Vergleich zu einem eventuellen Neubau darstellen würde.

TEIL A – Strukturelle und sicherheitsrelevante Maßnahmen

2. Ziel und Systematik der strukturellen Untersuchung

In Absprache zwischen der Verwaltung, dem OFV und dem Sportkreis wurde bezüglich der strukturellen Untersuchung am derzeitigen Standort folgende Zielstellung formuliert:

„Damit die Stadt Offenburg als Oberzentrum auch zukünftig Austragungsort hoch interessanter Fußballspiele sein und gleichzeitig der organisatorische Aufwand bei den Vereinen und der Stadt reduziert werden kann, soll im Rahmen einer strukturell-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.4

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
19.10.2018

Betreff: Überplanung Karl-Heitz-Stadion

len Untersuchung durchleuchtet werden, welche Spiele mit welchem Zuschaueraufkommen bereits jetzt im Karl-Heitz-Stadion durchgeführt werden können.

Des Weiteren soll geprüft werden, mit welchem zusätzlichem Aufwand die Zuschauerkapazität sowie die Qualität der Spiele (beispielsweise A-Jugendbundesliga-Spiele oder aber Freundschaftsspiele zwischen einem oder sogar zwei Bundesligisten) gesteigert werden kann.“

Aus diesem Grund hat die Verwaltung gemeinsam mit dem OFV eine Übersicht zu möglichen Spielen erstellt, die im Karl-Heitz-Stadion bereits durchgeführt wurden oder aber eventuell in der Zukunft ausgetragen werden könnten (vgl. hierzu Anlage 1).

Unter Verwendung der einschlägigen Vorschriften (zum Beispiel die Landesbauordnung, die DIN Sporthallen und Sportplätze, die Versammlungsstättenverordnung, Vorgaben der Polizei sowie die Spielordnungen der Verbände) wurde in einem ersten Schritt eine IST-Analyse des Stadions hinsichtlich der sicherheitsrelevanten Aspekte durchgeführt.

Auf dieser Basis wurde auch unter Bezugnahme der Erkenntnisse aus dem DFB-Pokalspiel sowie der letzten Brandverhütungsschau aus dem Jahr 2018 ermittelt welche (baulichen) Voraussetzungen geschaffen werden müssen um die in der Anlage 1 aufgelisteten Spielen mit entsprechendem Zuschaueraufkommen durchführen zu können.

3. Darstellung der möglichen Nutzungs- und Handlungsvarianten

Da sich die zu erfüllenden notwendigen Rahmenbedingungen bei den einzelnen Spielen teilweise sehr ähneln, lassen sich die fünf nachfolgend benannten Handlungsvarianten zusammenfassen und identifizieren.

Variante „1“

Mit der Realisierung dieser Variante wird der uneingeschränkte Erhalt der Betriebsgenehmigung (Oberligaspielbetrieb mit bis zu rund 1.000 Zuschauern) erreicht. Die wesentlichen Maßnahmen umfassen die Optimierung des Flucht- und Rettungswegesystems.

Aus Sicht der Verwaltung kann bei dieser Lösung 100% des regulären Vereins-Spielbetriebes durchgeführt werden. Attraktive Partien (auch reine Freundschaftsspiele auf Bundesliganiveau) mit hohem Zuschaueraufkommen sind jedoch nicht ohne weiteres möglich sind.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.4

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
19.10.2018

Betreff: Überplanung Karl-Heitz-Stadion

Variante „2“

Mit der Realisierung dieser Variante wird die Nutzung des Stadions für den Oberligaspielbetrieb mit bis zu 5.000 Zuschauern **und die Durchführung von DFB-Freundschaftsspielen mit zwei problematischen Fanggruppierungen** ermöglicht. Die wesentlichen Maßnahmen umfassen die Optimierung des Flucht- und Rettungswegesystems sowie die Bereitstellung von ausreichend Sanitäreinrichtungen und Infrastruktur zur Fanggruppentrennung. Innerhalb der zwei gesondert gesicherten Fanblöcke sind sogenannte Wellenbrecher auf den Stehtribünen einzubauen. Des Weiteren ist eine komplette Innenraumabtrennung (also „Zaun“ zwischen Spielfeld und Zuschauertribünen) erforderlich. (vgl. hierzu auch die Anlage 2 zu dieser Vorlage).

Der Handlungsrahmen des Offenburger FV würde aus Sicht der Verwaltung durch die Realisierung dieser Alternative erheblich erweitert werden.

Variante „3“

Entspricht der Variante 2, allerdings würde die Innenraumabtrennung „flexibel“ ausgelegt, so dass sie bei normalen Rundenspielen des OFV weitestgehend aus dem Sichtfeld der Zuschauer entfernt werden kann.

Im Vergleich zur Variante 2 ergibt sich keine zusätzliche Erweiterung des Handlungsrahmens. Lediglich dauerhafte Fanabtrennungen könnten vermieden werden, so dass der Charakter des jetzigen Stadions weitestgehend erhalten werden kann.

Variante „4“

Mit der Realisierung dieser Variante wird die Nutzung des Stadions für den Oberligaspielbetrieb mit bis zu 10.000 Zuschauern **und die Durchführung von DFB-Freundschaftsspielen mit zwei problematischen Fanggruppierungen** ermöglicht. Die wesentlichen Maßnahmen umfassen die Optimierung des Flucht- und Rettungswegesystems sowie die Bereitstellung von ausreichend Sanitäreinrichtungen und Infrastruktur zur Fanggruppentrennung. Im kompletten Stadion sind sogenannte Wellenbrecher auf den Stehtribünen einzubauen. Des Weiteren ist eine komplette Innenraumabtrennung (also „Zaun“ zwischen Spielfeld und Zuschauertribünen) erforderlich. (vgl. hierzu auch die Anlage 2 zu dieser Vorlage).

Im Vergleich zur Variante 2 ergibt sich zwar ein nochmals erweiterter Handlungsrahmen, es ist aber fraglich ob bzw. wie oft eine Zuschauerkapazität über 5.000 Personen tatsächlich erforderlich ist.

Variante „5“

Entspricht der Variante 4, allerdings würde die Innenraumabtrennung „flexibel“ ausgelegt, so dass sie bei normalen Rundenspielen des OFV weitestgehend aus dem Sichtfeld der Zuschauer entfernt werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.4

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
19.10.2018

Betreff: Überplanung Karl-Heitz-Stadion

Im Vergleich zur Variante 3 ergibt sich zwar ein nochmals erweiterter Handlungsrahmen, es ist aber fraglich ob bzw. wie oft eine Zuschauerkapazität über 5.000 Personen tatsächlich erforderlich ist.

Eine detaillierte Auflistung der notwendigen Maßnahmenbündel je Variante ist der **Anlage 2** zu dieser Vorlage zu entnehmen. Bei der Zusammenstellung dieser „Bündel“ wurde – soweit wie möglich – auf den Erhalt des Bestandes geachtet.

4. Kosten für die Varianten „1“ bis „5“

Ausgehend von einer umfangreichen Analyse des derzeitigen Stadionzustandes wurden die Maßnahmenbündel zur Realisierung der einzelnen Varianten finanziell abgeschätzt. Hierbei wurde überprüft welche Einzelmaßnahmen zwingend baulich umgesetzt werden müssen und auf welche Einzelbausteine zu Gunsten von temporären Lösungen verzichtet werden können.

Die nachfolgende Tabelle weist für die einzelnen unter Ziffer 3 dargestellten Varianten zum einen die „Optimierten Kosten“ (Realisierung der zwingend erforderlichen Maßnahmen) und zum anderen die „Maximalkosten“ (Umsetzung aller Einzelmaßnahmen) aus.

Die großen Unterschiede bei den Varianten „zwischen den „optimierten Kosten“ und den „Maximalkosten“ entstehen insbesondere durch die hohe Anzahl an zusätzlich benötigten Toilettenanlagen, die bei den „Maximalkosten“ einen hohen Investitionsaufwand auslösen, später aber auch – selbst wenn sie zu 99 % der Zeit nicht benötigt werden – hohe laufende Betriebskosten verursachen. Da bei Bestandsanlagen die nachträgliche Realisierung derartiger Anlagen nicht zwingend erforderlich ist und gleichzeitig hierfür im Regelspielbetrieb auch kein Bedarf besteht, wäre es weder ökonomisch noch inhaltlich sinnvoll sehr viel Geld in solche Anlagen zu investieren. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass bei Großveranstaltungen die entsprechenden Anlagen (Toiletten, Vereinzelungsanlagen, etc.) dem Bedarf angepasst temporär durch den Verein unter Beteiligung der Stadt bereitgestellt werden (vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Ziffer 5).

Die angegebenen Kosten wurden zunächst im Rahmen der strukturellen Untersuchung der Firma SportConcept ermittelt und weisen noch **eine Unsicherheit und damit mögliche Schwankungsbreite von bis zu +/- 30% auf**. Darüber hinaus bestehen noch weitere Risiken die im Zusammenhang mit dem angedachten Maßnahmenbündel stehen, die noch nicht vollständig finanziell bewertet werden konnten. Als Beispiel ist hier unter anderem die Unterkonstruktion der bestehenden Stehplatztribüne zu nennen. Im Rahmen einer ersten Untersuchung wurde die Tribüne an mehreren Punkten geöffnet. Es hat sich gezeigt, dass die Anlage – gemessen an ihrem Alter – in einem grundsätzlich guten Zustand ist. Es hat sich aber auch gezeigt, dass der Untergrund an allen untersuchten Punkten Unterschiede hinsichtlich der Materialien und der Beschaffenheit aufweist. Dies hat zur Folge, dass zum jetzigen Pla-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.4

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
19.10.2018

Betreff: Überplanung Karl-Heitz-Stadion

nungszeitpunkt der Aufwand für den Einbau der Wellenbrecher in den Gästefanbereichen (vgl. hierzu auch die Anlage 2) lediglich sehr grob auf Basis eines mittleren Szenarios abgeschätzt werden kann. Diese Unschärfe wird im Verlauf des weiteren Planungsprozesses sukzessive abgebaut.

Variante:	Optimierte Kosten	Maximalkosten
1 (bis 1.000 Zuschauer + Oberliga)	150T Euro	150T Euro
2 (bis 5.000 Zuschauer + Oberliga + DFB-Freundschaftsspiele)	500T Euro	1.300T Euro
3 (bis 5.000 Zuschauer + Oberliga + DFB-Freundschaftsspiele)	600T Euro	1.400T Euro
4 (bis 10.000 Zuschauer + Oberliga + DFB-Freundschaftsspiele)	700T Euro	3.300T Euro
5 (bis 10.000 Zuschauer + Oberliga + DFB-Freundschaftsspiele)	800T Euro	3.400T Euro

Wenn die Frage nach den zusätzlichen Kosten für eine Steigerung der Kapazität von 5.000 auf 10.000 Zuschauern beantwortet werden soll, müssen die Varianten 2 und 4, respektive 3 und 5 miteinander verglichen werden.

Bei den optimierten Kosten ergibt sich hier ein Mehraufwand von mindestens 200 TEUR. Auf Grund der noch bestehenden und beschriebenen Unsicherheiten im Bereich der einzelnen Maßnahmenbündel, besteht die Möglichkeit, dass dieser Unterschied, insbesondere mit Blick auf den Einbau der bei 10.000 Zuschauern zwingend vorgeschriebenen Wellenbrecher, noch größer wird. Bei den Maximalkosten sind die Unterschiede mit rund 2 Mio. EUR noch deutlich größer, die sich – wie bereits dargestellt – hauptsächlich aus der Menge der zu bauenden Toilettenanlagen ergibt. Bei einer Kapazität bis 4999 Zuschauer müssten beispielsweise 20 Toiletten und 8 Urinale im Vergleich zum Status Quo zusätzlich gebaut werden, bei einer Kapazität bis 10.000 Zuschauer sogar 127 Toiletten und 54 Urinale.

Im Rahmen der strukturellen Untersuchung wurde darüber hinaus auch ermittelt welcher Aufwand entstehen würde, wenn das derzeitige Stadion für die Durchführung eines Regionalliga- oder aber eines Bundesligaspielbetriebes (auch Spiele der A-Jugendbundesliga, in der der OFV bereits spielte, unterliegen den Regularien der Bundesspielordnung des Deutschen Fußball Bundes) optimiert wird.

Die teilweise sehr hohen Standards seitens der Verbände, die deutlich über die rechtlichen Vorgaben hinausgehen, würden hier, im Vergleich zu den bereits skizzierten Varianten, zu einem erheblich höheren Investitions- und Finanzbedarf – es muss hier mit einem niedrigen siebenstelligen Betrag gerechnet werden – führen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.4

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
19.10.2018

Betreff: Überplanung Karl-Heitz-Stadion

Auf Grund der derzeitigen sportlichen Situation des OFV und den Überlegungen zur Landesgartenschau in den Jahren 2032 bzw. 2034 werden diese Handlungsalternativen jedoch zunächst nicht weiter betrachtet.

Sofern das Stadion am derzeitigen Standort verbleibt und der OFV auf Grund seiner sportlichen Leistung in eine Liga mit entsprechenden Anforderungen aufsteigt, so besteht für den Verein laut Liga-Regularien eine Übergangsphase.

In dieser Übergangsphase besteht dann genügend Zeit um die Voraussetzungen für einen regelkonformen Spielbetrieb z.B. der Regionalliga im Karl-Heitz-Stadion zu schaffen.

5. Bewertung und Finanzierung der Varianten „1“ bis „5“

Wie bereits unter Ziffer 3 dieser Vorlage beschrieben, würde durch die Realisierung der Variante „1“ der originäre Spielbetrieb des Offenburger FV sowohl kurz- als auch mittelfristig sichergestellt werden können.

Auch – und insbesondere – mit Blick auf die potenzielle Nutzung des gesamten Sportgeländes des Offenburger FV im Rahmen der anstehenden Landesgartenschau-Bewerbung wäre die Variante 1 bei einer zeitraum-orientierten reinen Kosten- und Nutzenanalyse aus Sicht der Verwaltung vorzugswürdig.

Hintergrund ist das bei einer Restnutzungsdauer von nicht einmal 10 Jahren (bei Realisierung der Landesgartenschau müsste ein Stadionneubau tendenziell bis 2028 erfolgen) stehen die höheren Kosten von 350 bis 650T EUR der Varianten 2 bis 5 (optimierte Kosten) in einem eher ungünstigen Verhältnis zu den zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten während der verbleibenden Nutzungszeit.

Die jüngsten Bemühungen des OFV im Karl-Heitz-Stadion Spiele für ein breites Publikum durchzuführen – beispielhaft hierfür können das Freundschaftsspiel zwischen dem Offenburger FV und dem Bundesligisten Eintracht Frankfurt oder das Endspiel des Landesverbandspokal genannt werden – haben jedoch gezeigt, dass für solche Fälle eine Standard-Kapazität von 1.000 Zuschauern zu gering ist.

Um bei solchen Spielen (es waren jeweils zwischen 2.500 und 3.000 Personen im Stadion) den geforderten sicherheitsrelevanten Anforderungen gerecht zu werden, ist derzeit der logistische Aufwand enorm. Dies wäre auch nach Realisierung der Variante „1“ weiterhin der Fall.

Da mit diesem logistischen Aufwand häufig auch das finanzielle Risiko für den veranstaltenden OFV recht hoch ist, kann zumindest mittelfristig nicht ausgeschlossen werden, dass bei solchen Rahmenbedingungen das Engagement des Vereins sinkt. In der Folge könnte die Sportstadt Offenburg zukünftig deutlich seltener Austragungsort „fußballerischer Leckerbissen“ sein.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.4

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
19.10.2018

Betreff: Überplanung Karl-Heitz-Stadion

Aus sportlicher Sicht und aus Sicht der oberzentralen Funktion von Offenburg hält es die Verwaltung deshalb für richtig, bis auf weiteres die Variante „2“ weiter zu verfolgen und gegebenenfalls zu realisieren. Hierbei sollen nur die tatsächlich notwendigen Maßnahmen im Sinne der „Optimierten Kosten“ realisiert werden. Als Stadioneigentümerin ist die Stadt in diesem Fall auch dafür zuständig die entsprechenden sicherheitsrelevanten Maßnahmen umzusetzen und den Aufwand von derzeit geschätzten 500 TEuro vollständig zu finanzieren. Die Mehrkosten der Variante 2 im Vergleich zur Variante 1 mit 350 TEUR scheinen noch vertretbar, insbesondere dann, wenn die Nutzungsdauer des Stadions noch deutlich länger als 10 Jahre wäre.

Zusätzlich wird vorgeschlagen, bei Sportveranstaltungen, bei denen auf Grund der erwarteten Zuschauerzahlen mit zusätzlichen mobilen Toilettenanlagen etc. gearbeitet werden muss für die Anmietung dieser Infrastruktur einen städtischen Zuschuss in Höhe von 44% - in Anlehnung an den sonst üblichen Baukostenzuschuss für Vereinsmaßnahmen gemäß städtischen Sportförderrichtlinien – zu gewähren. Bei Konzerten oder vergleichbaren Veranstaltungen, kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.

Die Realisierung der Variante 2 ist so auch bereits vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates mit der Gesamtvorstandschafft des Offenburger FV abgestimmt worden.

Spiele mit mehr als 5.000 Zuschauern

Durch die Realisierung der Variante „2“ ist die Durchführung von Spielen mit mehr als 5.000 Zuschauern auch kurz- und mittelfristig nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Es bestünde hier dann „nur“ für den Bedarfsfall auf Seiten des Vereins und der Verwaltung ein höherer logistischer Aufwand.

Bei einer generellen Umsetzung der Varianten „4“ oder „5“ – also Sportveranstaltungen mit einer Kapazität bis 10.000 Zuschauer - würde, bezogen auf die potenzielle Restnutzungsdauer der Anlage, das Verhältnis zwischen den zusätzlichen Kosten und dem zusätzlichen Nutzen jedoch noch deutlich ungünstiger.

Hinzu kommt, dass diese Fälle nur sehr selten vorkommen dürften. In den vergangenen Jahren waren bei keiner Großveranstaltung die durch den OFV organisiert wurde, mehr als 5.000 Zuschauer anwesend (eine Ausnahme stellt hier das DFB-Pokalspiel gegen St. Pauli im Jahr 2012 dar). Es kann davon ausgegangen werden, dass auch in Zukunft eine Kapazität von über 5.000 Zuschauern eher selten benötigt wird, zumal der Organisationsaufwand – unabhängig von der Stadioninfrastruktur – für derartige Veranstaltungen sehr hoch ist und somit diese bestenfalls alle 2 oder 3 Jahre vom OFV durchgeführt werden könnten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.4

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
19.10.2018

Betreff: Überplanung Karl-Heitz-Stadion

Mit Blick auf eine Nutzungsdauer der Stadionanlage von 10 Jahren besteht die Möglichkeit, dass vielleicht noch vier solcher Veranstaltungen im Stadion stattfinden werden.

Auf Grund der genannten Mehrkosten von mindestens 200T EUR (bezugnehmend auf die Kapazität von 5.000 und 10.000 Zuschauern) ergäbe sich so pro Spiel noch mal ein zusätzlicher Zuschussbedarf durch die Stadt von rund 50T EUR, was aus Sicht der Verwaltung eher unverhältnismäßig wäre.

Grundsätzlich besteht aber für den Verein auch die Möglichkeit die Varianten „3“, „4“ oder „5“ respektive die Variante „2“ hinsichtlich der Maximalkosten anzustreben. Dies hätte aber zur Folge, dass sich der Verein an den dann entstehenden zusätzlichen Kosten erheblich beteiligen müsste.

TEIL B: Grundsätzlicher Zustand der Sportplätze und der Gebäude

6. Handlungsbedarf im Bestand

Die in Teil A dargestellte strukturelle Untersuchung, die erarbeiteten Ergebnisse sowie die dargestellten Kosten beziehen sich – wie bereits ausgeführt – ausschließlich auf die zukünftige mögliche Zuschauerkapazität und den damit verbundenen Investitionsprogrammen im Karl-Heitz-Stadion.

Neben dem bereits skizzierten Handlungsrahmen besteht aber auch im Bereich der Sportplätze sowie der Gebäudesubstanz ein gewisser Handlungsbedarf.

Im Bereich der Sportplätze (diese sind an den Verein langfristig verpachtet) zeichnen sich zumindest mittelfristig die nachfolgenden Aufgaben ab:

- a) Sanierung oder Umwandlung des bestehenden Tennenplatzes in einen Allwetternaturrasen
- b) Austausch des Kunstrasenflors
- c) Sanierung bzw. Austausch der Stromleitungen für die beiden Flutlichtanlagen (bei einer Parallelnutzung kommt es teilweise zur Überlastung des Systems)
- d) (Mindestens) Intensivpflege des bestehenden Rasentrainingsplatzes
- e) (Mindestens) Intensivpflege des bestehenden Rasenhauptspielfeldes
- f) Bau einer Flutlichtanlage am Rasenhauptspielfeld

Im Bereich der bestehenden Gebäude-Infrastruktur zeichnen sich mittelfristig folgende Aufgaben ab:

- a) Grundlegende Sanierung des an den Verein verpachteten Tribünengebäudes (Sanitär- und Umkleidebereiche)
- b) Weiterentwicklung des Verwaltungsgebäudes (es besteht ein Erbbaurechtsvertrag) zu einem modernen Vereinszentrum

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.4

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
19.10.2018

Betreff: Überplanung Karl-Heitz-Stadion

- c) Fortsetzung der Sanierung der Vereinsgaststätte (es besteht ebenfalls ein Erbbaurechtsvertrag)

Die Bearbeitung der beschriebenen Aufgaben ist gemäß der in Offenburg gängigen Praxis Sache des Vereins. Dies bedeutet, dass der Verein als Bauherr fungieren muss und die Stadt – wie üblich und basierend auf den Regelungen gemäß den kommunalen Sportförderrichtlinien – einen Baukostenzuschuss gewähren wird. Ein Zuschuss von bis zu 30% (gemessen an den förderfähigen Kosten) seitens des Badischen Sportbundes wäre in diesem Fall denkbar.

Des Weiteren ist zu erwarten, dass mittel- bis langfristig auch die Stehplatzränge im Stadion saniert werden müssen.

7. Gesamtbetrachtung der Sportanlage an der Badstraße

Wie der Vorlage zu entnehmen ist, besteht vermutlich kurz- mindestens aber mittelfristig im Bereich der Sportanlage an der Badstraße sowohl im Bereich des Stadions als auch im Bereich der Sportflächen und bestehenden Gebäudestrukturen Handlungsbedarf.

Dies hat zur Konsequenz, dass sich sowohl der Verein als auch die Stadt vermutlich auf einen erheblichen Finanzbedarf einstellen müssen um den potenziellen Sanierungsstau abbauen zu können.

In wie weit die Bestandsanlage tatsächlich zu einem dem zukünftigen Bedarf des Vereins entsprechenden und modernen Sport- und Trainingszentrum weiterentwickelt werden kann, muss im weiteren Planungsprozess überprüft werden.

Bei diesen Überlegungen muss jedoch auch beachtet werden, dass die Möglichkeit besteht, dass das Gesamtgelände für die Landesgartenschau genutzt werden wird.

Für diesen Fall muss dem Verein selbstverständlich ebenfalls ein den zukünftigen Bedürfnissen des Vereins entsprechendes Gelände zur Verfügung gestellt werden.

Sollte dieser Fall eintreten, so ist damit zu rechnen, dass das bestehende Gelände spätestens im Jahr 2027 zurückgebaut werden muss.

Da zum jetzigen Zeitpunkt die Zukunft der Anlage nicht abschließend beschrieben werden kann, schlägt die Verwaltung vor zunächst ein beide Szenarien berücksichtigenden Lösungsvorschlag zu entwickeln.

Zu diesem Zweck sollen mit Hilfe eines Planungsbüros und unter Einbindung des OFVs und des Sportkreises an Hand des potenziellen zukünftigen Bedarfes des Vereins ein Flächenprogramm und das damit verbundene Investitionsvolumen für die Modernisierung der Gesamtanlage im Bestand sowie für eine neue Sportanlage er-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.4

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
19.10.2018

Betreff: Überplanung Karl-Heitz-Stadion

mittelt werden. Mögliche Standorte müssen hier ebenfalls gemeinsam mit dem Verein noch identifiziert werden und sind auch von den ermittelten Flächenbedarfen abhängig.

In diesem Zusammenhang soll auch die Nutzung von potenziellen Synergieeffekten (bezogen auf andere Sportanlagen und Sportarten) überprüft werden. Problemstellungen anderer Kernstadt-Fußballvereine sollen ebenfalls mit einbezogen werden.

Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat vorgestellt und können dann zum einen in die weiteren Planungen zur Landesgartenschau und zum anderen in die mittelfristige kommunale Finanzplanung einfließen.

8. Stellungnahmen des Sportkreises und des Offenburger FVs

Die dargestellten Überlegungen wurden gemeinsam mit dem Offenburger FV und dem Sportkreis erarbeitet.

Aus Sicht des Offenburger FV, vertreten durch den Präsidenten Uwe Hoffmann, steht der Gesamtvorstand geschlossen hinter der Planung der Stadt Offenburg (Bau eines neuen OFV-Stadions). Nach ausführlicher Diskussion und Information mit Vertretern der Faninitiative und Nordkurve wurden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Aus Sicht des Sportkreises, vertreten durch den ersten Vorsitzenden Fritz Scheuer, stellen die Überlegungen der Verwaltung, die ja mit den OFV-Verantwortlichen und dem SKO erarbeitet wurden, eine sinnvolle und den Eventualitäten geschuldete Vorgehensweise dar. Die Variante 2 in den Vordergrund zu stellen und parallel dazu die Auswirkungen einer Landesgartenschau planerisch mit zu bedenken und vorauszuplanen macht Sinn.

In dem Zusammenhang wünscht der Sportkreis, dass dabei auch geprüft wird, inwiefern im Zusammenhang mit einer Verlagerung (Neubau) des OFV-Stadions an einen anderen Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Standort eine in Offenburg dringend benötigte Großsporthalle mit realisiert werden kann (evtl. auch - wegen dem Bedarf der Gewerbeschulen und Beruflichen Gymnasien - den Landkreis einbeziehend) und wie mögliche Synergieeffekte (Umkleide, Duschen, Toiletten, Physioraum, Kraftraum ...) genutzt werden könnten.

9. Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Die Sportanlage an der Badstraße weist sowohl im Bereich des Stadions als auch im Bereich der Trainings- und Vereinsinfrastruktur kurz- und mittelfristig vermutlich erheblichen Handlungsbedarf auf.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.4

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
19.10.2018

Betreff: Überplanung Karl-Heitz-Stadion

Auf Grund der Überlegungen das Gelände komplett in die Landesgartenschau zu integrieren, bedarf es aus Sicht der Verwaltung einer differenzierten weiteren Vorgehensweise.

Hinsichtlich der Zuschauerkapazität scheint es zunächst vertretbar zu sein die Variante „2“, die bis zu 5.000 Zuschauer ermöglicht, zeitnahe zu realisieren. Die notwendigen Mittel sollen im Rahmen des kommenden Doppelhaushaltes für die Jahre 2020 und 2021 bereitgestellt werden, wobei ein entsprechender Baubeschluss erst gefasst werden soll wenn über die Bewerbung zur Landesgartenschau entschieden ist und die weiteren baulichen Untersuchungen abgeschlossen sind. Je nach Situation, Planungsfortschritt und dann besser abschätzbarer zeitlicher Perspektive für den Neubau eines Stadions, wäre dann ggf. in Übereinstimmung mit dem Verein zu entscheiden, ob die Maßnahmen noch vollständig oder doch nur teilweise umgesetzt werden und die dadurch freiwerdenden Mittel für dieses neue Projekt eingesetzt werden

Für die Umsetzung spricht, dass dem Verein es auf diese Weise ermöglicht würde auch in der näheren Zukunft interessante Fußballspiele im Karl-Heitz-Stadion durchführen zu können. Des Weiteren können auf diese Weise – für den Fall, dass ein neues Stadion gebaut werden muss – aussagekräftige Informationen zum zukünftigen Bedarf hinsichtlich der Zuschauerkapazität für das neue Stadion gesammelt werden.

Mit Blick auf die Landesgartenschaubewerbung ist es gleichzeitig sinnvoll, parallel zu den Planungen der Variante 2 auch bereits die Planungen und Kosten für den Neubau eines Stadions und im Vergleich dazu für die Modernisierung der bestehenden Anlage zu ermitteln.

Beide Planungen sollen so rasch wie möglich konkretisiert bzw. begonnen werden. Für die erste Phase wird mit einem Finanzbedarf von rund 80.000 Euro für die ersten Untersuchungen gerechnet, der außerplanmäßig bereitgestellt werden soll. Die für die weiteren Planungsschritte benötigten Finanzmittel sollen bis zu den Beratungen für den Nachtragshaushalt 2019 ermittelt werden.

Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat mit einem Vorschlag zum weiteren Vorgehen im Jahr 2019 vorgelegt.