

Stuttgart, 18.07.2022

Neubau der Gegentribüne im GAZi-Stadion auf der Waldau Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Bezirksbeirat Degerloch Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	19.07.2022
	Vorberatung	öffentlich	26.07.2022
	Beschlussfassung	öffentlich	27.07.2022

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Neubau der Gegentribüne des GAZi-Stadions auf der Waldau mit Gesamtkosten auf Basis einer vom Hochbauamt geprüften Grobkostenschätzung (Anlage 1) von 8.950.000 EUR (netto) wird zugestimmt.
2. Dem beiliegenden Raumprogramm wird zugestimmt (Anlage 2).
3. Das Hochbauamt wird beauftragt, mit den aus dem VgV-Verfahren hervorgegangenen Architekten und Tragwerksplanern sowie weiteren notwendigen Fachplanern Stufenverträge in der üblichen Form abzuschließen, die erforderlichen Planungsleistungen zu beauftragen und die Planungen bis einschließlich Leistungsphase 4 HOAI (Genehmigungsplanung) fortzuführen.
4. Unter Berücksichtigung bereits im DHH 2020/2021 veranschlagter Planungsmittel in Höhe von 610.000 EUR wurden für das Projekt Neubau der Gegentribüne im GAZi-Stadion insgesamt 8.950.000 EUR bereitgestellt. Im Projekt sind die Gesamtkosten in Höhe von 10.650.500 EUR (brutto), entsprechend mit Vorsteuerabzug in Höhe von 1.700.500 EUR auszuweisen. Die erforderlichen Auszahlungen für die Leistungsphasen 1 bis 4 in Höhe von insgesamt 901.000 EUR (netto) werden wie folgt gedeckt:
 - Im Teilergebnishaushalt THH 520, Amt für Sport und Bewegung, Kontengruppe 42510, Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, stehen Restmittel aus Vorjahren in Höhe von 596.298 EUR zur Verfügung.

- Im Teilfinanzhaushalt 2022 THH 520, Amt für Sport und Bewegung, Projekt-Nr. 7.520313, GAZi-Stadion – Erneuerungsbau Gegentribüne, Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen, stehen 304.702 EUR zur Verfügung.

5. Der planerischen Ausarbeitung hinsichtlich Machbarkeit eines sich gegebenenfalls an die Gegentribüne anschließenden „Mobility-Hubs“ wird zugestimmt. Die Deckung erfolgt aus den hierfür im DHH 2022/2023 im Teilergebnishaushalt THH 520, Amt für Sport und Bewegung, Kontengruppe 42510, Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen bereitgestellten Mitteln i.H.v. 100.000 EUR (brutto) wie folgt:
2022: 60.000 EUR
2023: 40.000 EUR

Kurzfassung der Begründung

1. Ausgangslage

In den Jahren 2014 und 2015 wurde die Haupttribüne sowie das Spielfeld des GAZi-Stadions auf der Waldau einer umfassenden Modernisierung unterzogen und den Anforderungen des Deutschen Fußball-Bundes an die 3. Liga angepasst.

Die Gegentribüne war damals nicht Gegenstand der Modernisierung. Das Ergebnis einer statischen Überprüfung des Daches der Gegentribüne in 2016 machte deutlich, dass die erforderliche Tragfähigkeit der Dacheindeckung nicht mehr gewährleistet war, die Gegentribüne für die Nutzung gesperrt werden musste und in der Winterpause 2016/2017 die Dacheindeckung abgebaut wurde. Das Architektenbüro asp wurde von der Verwaltung damals beauftragt, den Gesamtzustand der Gegentribüne zu untersuchen.

Die Überprüfung durch asp hatte ergeben, dass der bauliche Zustand in Teilbereichen (z.B. WC-Anlagen, Kioske) massive bauliche Defizite aufweist. Darüber hinaus entsprechen insbesondere die Rettungswege und die Geländerhöhen auf der Tribüne nicht den Anforderungen der neuen Versammlungsstättenverordnung und den Richtlinien des Deutschen Fußball-Bundes (DFB) bzw. der Deutschen Fußball-Liga (DFL). Ein Neubau der Tribüne ist somit unumgänglich.

Die von der Sportverwaltung, gemeinsam mit dem SV Stuttgarter Kickers, vorgesehene und dringend erforderliche Neukonzeption des ADM-Sportparks soll in die Planungen einbezogen werden. Teile des Raumprogramms des ADM-Sportparks sollen in der Gegentribüne untergebracht werden.

Der Gemeinderat hat im Rahmen des DHH 2020/2021 Planungsmittel in Höhe von 610.000 EUR (jeweils 305.000 EUR pro Jahr) zur Verfügung gestellt, im DHH 2022/2023 wurden Baumittel in Höhe von 8.340.000 EUR bewilligt, so dass aktuell 8.950.000 EUR (netto) zur Verfügung stehen.

In Abstimmung mit dem Hochbauamt wurde bereits ein VgV-Verfahren hinsichtlich der Architektenauswahl durchgeführt.

Im Rahmen der weiteren Planungen einer neuen Gegentribüne gilt es die grundsätzliche Machbarkeit eines möglichen zentralen „Mobility-Hubs“ für den Sportpark Waldau

dem bestehenden Parkplatz vor dem GAZi-Stadion zu prüfen. Im DHH wurden 2022/2023 wurden hierfür Planungsmittel i.H.v. 100.000 EUR (brutto) bewilligt.

Städtebauliche und planungsrechtliche Aspekte

Das Sportgebiet Waldau ist das zweitgrößte und –wichtigste Sportgebiet in Stuttgart. Es liegt am östlichen Rand von Degerloch, eingebettet im Wald, unmittelbar am Fernsehturm und umfasst eine Fläche von ca. 50 ha. Das Gebiet hat sich historisch als ein wichtiges Sport- und Naherholungsgebiet für Stuttgart entwickelt – diese Tradition wird durch die Weiterentwicklung der Sportvereine und der Ausflugsziele fortgesetzt.

Der Fernsehturm Stuttgart ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 12 Denkmalschutzgesetz. Die Aufnahme in die Tentativliste für das UNESCO-Weltkulturerbe wurde mit Unterstützung der Landeshauptstadt Stuttgart vom Land Baden-Württemberg beantragt. Für die vorgesehene Welterbestätte ist eine Pufferzone definiert. Das Vorhaben liegt innerhalb der geplanten Pufferzone, unmittelbar angrenzend an die Kernzone. Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals/Weltkulturerbes sind in diesem Bereich zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für das Vorhaben, die Sichtbeziehungen zum Turm verändern oder beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist grundsätzlich bei Planungen im Umfeld des Fernsehturms über die Abteilung 61-1 des Amts für Stadtplanung und Wohnen die Landesdenkmalpflege rechtzeitig zu beteiligen.

Für das Sportgebiet der Waldau bestehen keine Bebauungspläne, der Flächennutzungsplan stellt Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport dar. Baugenehmigungen erfolgen nach § 34 BauGB am Königstraße und nach § 35 BauGB innerhalb des Gebiets, diese Genehmigungspraxis stößt jedoch aufgrund unterschiedlicher Interessenslagen und Nutzungen im Sportgebiet an ihre Grenzen. Bei Planungen ist der Abstand zum umgebenden Wald zu berücksichtigen. Ob und wie verbindliches Planungsrecht geschaffen werden kann, wird gegenwärtig geprüft. Auf Grund der Vielzahl unterschiedlicher Themen und Vorhaben auf der Waldau (Sportvereine, Veranstaltungen, Gastronomie, Lärm, Verkehrsbelastung, Erreichbarkeit, sportfremde Nutzungen, etc.) soll dafür im Vorfeld ein ganzheitliches, zukunftsorientiertes Konzept für das gesamte Sport- und Erholungsgebiet erstellt werden. 2019 wurde das erste Entwicklungskonzept Waldau erarbeitet. Darin ist u.a. die fußläufige Nord-Süd-Achse zwischen U-Bahn-Haltestelle „Waldau“ über den angestrebten „Zentralen Platz“ am neuen Südeingang zum GAZi-Stadion und weiter bis zur Jahnstraße und zum Fernsehturm als Ergebnis festgehalten und in den zukünftigen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Zur Weiterentwicklung des Entwicklungskonzeptes von 2019, das der Verwaltung unter der Berücksichtigung einer vierteiligen Planungswerkstatt vor Ort erarbeitet wurde, zu einem gesamtheitlichen Masterplan Waldau Grundlage für das zu schaffende Planungsrecht hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen Planungsmittel in Höhe von 50.000 EUR im DHH 2022/2023 vom Gemeinderat genehmigt bekommen. Aktuell wird ein 2-phasiges Lärmgutachten erarbeitet (Bestandssituation und Prüfung von Entwicklungsszenarien), die Vergabe von Verkehrsgutachten und – konzept ist für Sommer 2022 angestrebt.

2. Sportspezifische Anforderungen

Der Neubau der Gegentribüne bietet die Chance, langfristig auch die Anforderungen für eine Nutzung des GAZi-Stadions auf der Waldau bis hin zur 2. Fußball-Bundesliga zu ermöglichen. Von besonderer Bedeutung sind daher die Anforderungen der Deutschen Fußball Liga (DFL) und des Deutschen Fußball-Bundes (DFB). Insbesondere ist es das

Ziel, die hierfür notwendige Kapazität des GAZi-Stadions auf der Waldau von mindestens 15.000 Zuschauerplätzen und davon mindestens 3.000 Sitzplätzen sicherzustellen. Neben den Anforderungen der Fußballvereine, dem SV Stuttgarter Kickers sowie der 2. Mannschaft des VfB Stuttgart, werden ebenfalls die spezifischen Anforderungen der beiden in Stuttgart ansässigen Footballmannschaften, den Stuttgart Surge und dem ASC Stuttgarter Scorpions, berücksichtigt. Hierbei gilt es, den maximalen Mehrwert für die Vereine, Zuschauer*innen und weitere Stadionnutzer, wie etwa den Deutschen Fußball-Bund, zu gewährleisten und die höchstmögliche Multifunktionalität zu realisieren.

Die notwendigen Versorgungsmöglichkeiten (Verkaufsstände), die Kassenanlagen, die Zuwegung sowie die Sanitäranlagen für die Zuschauer*innen sind genauso wie entsprechende Sicherheitsaspekte in die Planungen mit einzubeziehen.

3. Multifunktionale Anforderungen und Betrieb

Für einen reibungslosen Stadionbetrieb sind flexible und multifunktionale Räumlichkeiten unabdingbar. Das Raumprogramm beinhaltet daher ein Veranstalterbesprechungszimmer sowie Multifunktionsräume für die Nutzung z.B. an Spieltagen durch den jeweiligen Veranstalter. Für den allgemeinen Stadionbetrieb sind verschiedene Lagerflächen vorgesehen (Räumlichkeiten für den Platzwart, inklusive Flächen für technische Geräte zur Rasenpflege, spezifische Lagerflächen für das Amt für Sport und Bewegung, für die Hauptnutzer sowie Lagerflächen für den Gastronomen).

4. Funktionsräume für den SV Stuttgarter Kickers

Über die reine bauliche Notwendigkeit einer Erneuerung der Gegentribüne bietet sich die Chance, die von der Sportverwaltung gemeinsam mit dem SV Stuttgarter Kickers vorgesehene und dringend erforderliche Neukonzeption des ADM-Sportparks einzubeziehen.

Die Gebäude im ADM-Sportpark sind sanierungs- und erneuerungsbedürftig. Das Grundstück befindet im Landschaftsschutzgebiet inmitten von Waldflächen, so dass Umbau und Neubaumaßnahmen nur eingeschränkt möglich sind. Baumassen und Funktionen wird man auf das notwendige Mindestmaß zur Nutzung des ADM-Sportparks reduzieren müssen. Soweit möglich soll daher die Chance genutzt werden, Funktionsräume, die nicht unmittelbar im ADM-Sportpark verortet sein müssen, in die neue Tribüne zu integrieren.

Stand der Planungen könnte die Funktion der Geschäftsstelle der SV Stuttgarter Kickers e.V., mit einem angeschlossenen Fanartikel- und Ticketshop in den Bereich der neuen Gegentribüne integriert werden. Für diese Funktionen wird aktuell ein Bedarf von rd. 450qm bis 500qm (inkl. der entsprechenden Nebenräume) zugrunde gelegt.

Über die notwendigen Nutzungsvereinbarungen wird im Rahmen eines Projektbeschlusses berichtet.

5. Weitere Stadionentwicklung

Im GAZi-Stadion auf der Waldau finden pro Jahr etwa 35 – 40 Heimspiele durch die Hauptnutzer SV Stuttgarter Kickers, VfB Stuttgart II sowie die Footballmannschaften

der Stuttgart Surge und ASC Stuttgart Scorpions statt. Weiterhin finden Einzelveranstaltungen (Württembergisches Fußballpokalfinale, Firmenlauf und sonstige Drittveranstaltungen) statt. Darüber hinaus könnte das GAZi-Stadion auf der Waldau durch die Erhöhung der Sitzplatzkapazitäten perspektivisch vermehrt Austragungsort für hochklassige, auch internationale Fußball-Spiele wie etwa von Junioren- und Frauenmannschaften sein. Die Baumaßnahmen orientieren sich an den Anforderungen der 2. Fussball-Bundesliga. Um ggf. einen späteren Ausbau der Stirnseiten/Torseiten bautechnisch zu ermöglichen, wird ein entsprechender Ausbau bei den Planungen berücksichtigt.

Ggf. können mit Erstellung der Gegentribüne bereits Moduleile berücksichtigt werden, soweit dies die Unterbringung der oben beschriebenen Zusatzfunktionen notwendig macht.

6. Energiekonzept

Die energetische Ausbildung des Bauvorhabens orientiert sich an der Energierichtlinie und den energetischen Anforderungen der Landeshauptstadt Stuttgart. Generell unterliegen Neubauvorhaben der Klimaneutralität und dem Plusenergiestandard. Auf den Dächern und technisch sinnvollen Fassaden ist der Bau von Photovoltaikanlagen in Kombination mit Begrünungen vorgesehen.

Darüber hinaus ist im Kontext mit dem Bauvorhaben zu untersuchen, wie die bisher vorhandenen fossilen Energieträger in der Versorgung des GAZi-Stadions auf eine erneuerbare Energieversorgung umgestellt werden können. Das detaillierte energetische Konzept wird im Rahmen des Projektbeschlusses entwickelt und mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

7. Voraussichtliche Termine

Projektbeschluss	1. Quartal 2023
Baugenehmigung	1. Quartal 2024 (Neubau)
Baubeschluss	2. Quartal 2024
Baubeginn	4. Quartal 2024 (Rückbau Bestand)
Baubeginn	1. Quartal 2025 (Neubau)
Fertigstellung (vsl.)	4. Quartal 2025

8. Mobility-Hub

Im Vorfeld der Gegentribüne befindet sich bereits heute der zentrale Parkplatz für Veranstaltungen im GAZi-Stadion auf der Waldau. Die Parkflächen befinden sich im Eigentum des Tiefbauamts bzw. des Amts für Sport und Bewegung. Im Rahmen des DHH 2022/2023 wurden insgesamt Planungsmittel in Höhe von 100.000 EUR (brutto) bereitgestellt, um im Rahmen der Stadionplanungen eine an dieser Stelle denkbare zentrale Einrichtung für den stehenden Verkehr zu berücksichtigen (Mobility-Hub).

Neben den erforderlichen Stellplätzen für den Stadionbetrieb könnte ein solcher „Mobility Hub“ für das gesamte Sport- und Erholungsbetrieb als zentrale Einrichtung dienen. Zu einem möglichen „Mobility-Hub“ wird die Verwaltung zu einem späteren Zeitpunkt gesondert berichten.

Finanzielle Auswirkungen

Eine erste Grobkostenannahme aus einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2017 liegt als Planungsgrundlage vor. Im Jahr 2021 wurden diese vorliegenden Werte durch das Hochbauamt verifiziert. Mit den damals zugrundeliegenden Rahmenparametern wurden 8.950.000 EUR (netto) ermittelt. Hierbei handelt es sich um eine erste Grobkostenschätzung anhand des vorliegenden Raumprogramms. Die Baupreisprognose ist aktuell noch mit 2,5% angegeben. Es muss aufgrund der aktuellen Situation mit einer überdurchschnittlichen Baupreissteigerung von jährlich ca. 5% gerechnet werden. Hierüber wird im Rahmen des Projektbeschlusses berichtet. Für die Durchführung der Planungsleistungen bis Leistungsphase 4 HOAI entsteht ein Aufwand von insgesamt 901.000 EUR.

Im Teilergebnishaushalt THH 520, Amt für Sport und Bewegung, Sachkonto 42910100 Planungsleistungen, Kostenstelle 52406001, GAZi-Stadion stehen Restmittel aus Vorjahren in Höhe von 596.298 EUR zur Verfügung, die als Ermächtigungsübertragung beantragt werden.

Die unter Berücksichtigung der vorhandenen Restmittel bis Abschluss der Leistungsphase 4 benötigten Mittel in Höhe von 304.702 EUR stehen im Teilfinanzhaushalt 2022 THH 520, Amt für Sport und Bewegung, PSP-Element 7.520313.300 GAZi-Stadion- Erneuerungsbau Gegentribüne, Finanzposition 78710000, Hochbaumaßnahmen zur Verfügung.

Zusätzliche Finanzmittel in Höhe von 100.000 EUR stehen im Teilergebnishaushalt 2022 THH 520, Amt für Sport und Bewegung, Konto 42910100 Planungsleistungen, Auftrag 52W00901 Machbarkeitsstudie Mobility Hub, für die Planung und ein ggf. notwendiges, vorgeschaltetes VgV-Verfahren für den Mobility Hub, nördlich des GAZi-Stadions auf der Waldau, zur Verfügung. Davon im Jahr 2022: 60.000 EUR und im Jahr 2023: 40.000 EUR.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Referat SWU

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dr. Clemens Maier
Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 - Grobkostenschätzung

Anlage 2 - Raumprogramm

<Anlagen>