

**2020/696/650-01-01**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

650 - Hochbau

Bericht erstattet: Lupp, Roland



## **Sanierung Waldstadion Homburg**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtrat (Entscheidung)	05.11.2020	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Der Stadtratsbeschluss vom 21.06.2017 soll aufgehoben und einer der aufgeführten Sanierungsvorschläge von der Verwaltung umgesetzt werden.

### **Sachverhalt**

Am 29.09.2019 wurde das Büro a+4 Ingenieure GmbH, Talwiese 6, 66424 Homburg beauftragt (Angebot vom 03.06.2019) eine Substanzuntersuchung und einen Perspektiventwurf, zwecks Sanierung Waldstadion Homburg, zu erstellen.

Auftragssumme: 23.000,00 Euro/Brutto

Der Sanierungsablauf und die baulichen Eingriffe werden in 3 Bauabschnitte aufgeteilt.

#### 1. Bauabschnitt

- 1.1 Umbau und Erweiterung des Tribünentraktes – ca. 6,3 Mio. Euro/Brutto
- 1.2 Umbau der Zugänge Nord und Süd mit Feuerwehrumfahrt außerhalb des Stadionbereiches – ca. 2,5 Mio. Euro/Brutto
- 1.3 Neubau Sanitäranlagen Nord und Süd, sowie Funktionstrakt Ost mit Sanitäranlagen und Kiosk – ca. 2,5 Mio. Euro/Brutto
- 1.4 Überdachung Gegengerade – ca. 490.000,00 Euro/Brutto

#### 2. Bauabschnitt

- 2.1 Neubau Gebädetrakt Süd mit Stadionvorplatz – ca. 3,5 Mio. Euro/Brutto
- 2.2 Neubau Gebädetrakt Nord – ca. 3,5 Mio. Euro/Brutto
- 2.3 Herrichten Stadionumfeld – ca. 4,0 Mio. Euro/Brutto

#### 3. Bauabschnitt

Erweiterungen – optional

Kosten

Die Umsetzung der Bauabschnitte 1 und 2 werden gem. Planungsvorschlag Kosten von ca. 20 bis 23 Mio. Euro/Brutto verursachen.

In den Gesamtkosten sind die Kostengruppe 400 ( Techn. Gebäudeausrüstung) und Kostengruppe 200 (Baunebenkosten) mit je 30% pauschaliert.

Unter der Voraussetzung der fehlenden Prozenten in den Kostengruppen 400 und 200, sowie den nicht eingerechneten Kosten der Rasenheizung, die entscheidend für die Lizenzierung der 3. Liga ist, sind mit Gesamtkosten von weit über 25 Mio. Euro/Brutto zu rechnen.

Vor dem eigentlichen Sanierungsbeginn muss geklärt werden, wie mit den Emissionen durch Schallentwicklung während den Veranstaltungen umzugehen ist. Dies war Gegenstand von div. Untersuchungen, dessen Ergebnis im Zwischenbericht „Städtebauliche Standortanalyse und Entwurf“ des Büro FIRU niedergeschrieben sind und zu folgendem Ergebnis führen. Mittels Lärmschutzwänden um den Stadionkomplex sind Lärmspitzen zu reduzieren. Explizit weist das Gutachten aber darauf hin, dass auch mittels Lärmschutzwänden das oberste Limit der Lärmspitzen nicht abgefangen werden kann. Klärung muss vor Baubeginn mit dem LUA erfolgen.

Kosten für Lärmschutzmaßnahmen sind nicht berechnet und nicht in der Gesamtplanung berücksichtigt.

Das Fazit der beiden Gutachten wurde, wie folgt im Bericht der Substanzuntersuchung und Perspektiventwurf auf Seite 23 niedergeschrieben:

„Dies ist eine erhebliche Summe, bei der man auch über einen einfachen Neubau auf der grünen Wiese sprechen kann. Immissions- und Verkehrsprobleme könnten zukünftig vermieden werden“.

FIRU-Städtebauliche Standortanalyse, Seite 26: „Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Standortentwicklung, auch unter Berücksichtigung des Trends der zunehmenden Eventisierung im Profifußball ist von einem steigenden Emissionsniveau auszugehen. Betriebszeitenbeschränkungen als Ergebnis eines Genehmigungsverfahrens sind mit den Liga-Anforderungen nicht vereinbar und würden den Standort in seiner Nutzbarkeit erheblich schwächen.“

Dies bedeutet im Klartext, dass u.U. ein Liga-Betrieb gar nicht erfolgreich ausgeführt werden könnte.

Grundlage für die Verwaltungsvorschläge ist die Untersuchung des Büro a+4 Ingenieure GmbH sowie die HH-Mittel der Jahre 2020 bis 2023.

Gesamt stehen 3.750.000,00 Euro, einschl. der Bedarfszuweisung von 3,0 Mio. Euro, für Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung.

#### Sanierungsvorschlag ( A )

Dieses Sanierungspaket ertüchtigt als erstes die Spiel- und Sportstätte Waldstadion. Es werden von der Kreisstadt Homburg die zukunftsweisenden Grundlagen für den Schul- und Vereinssport geschaffen und somit für den Hauptnutzer (FC 08 Homburg), die Möglichkeit eröffnet seiner Regionalmannschaft, den 13 Amateurmansschaften und den 250 Jugendspielerinnen und Spieler adäquate Trainings- und Spielmöglichkeiten zu bieten. Hygiene Auflagen auch im Blick auf Pandemie Vorkehrungen werden in dieses Sanierungspaket eingebaut. Die reine Spielstätte, ohne die Sozialbereiche (Umkleide, Duschen, WC, etc.), wäre damit 3. Liga tauglich.

#### Voraussetzung für die Vorgehensweise

Aufhebung des SR-Beschlusses zur Annahme der Bedarfszuweisung (1 Mio. Euro) vom 21.06.2017.

„Für den Fall, dass vom Zuschussmittelgeber keine Vollfinanzierung zugesagt werden kann, wird keine Antragstellung erfolgen“ (Grund: 20% Eigenanteil)

#### Ausbaupaket / Sanierungsvorschlag ( A ) der Verwaltung für die HH-Jahre 2020 bis 2023

1. Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Elektro und Kommunikation) im oberen Stadionumgang – ca. 230.000,00 Euro/Brutto
2. Befestigung des oberen Stadionumganges gem. DFB-Auflagen – ca. 800.000,00 Euro/Brutto
3. Ausstattung des oberen Stadionumganges mit Sanitäreinrichtungen und Verkaufsständen (Container) – ca. 150.000,00 Euro/brutto
4. Fundamente und Erdarbeiten für Überdachung der Gegengerade – ca. 180.000,00 Euro/Brutto
5. Stahlkonstruktion der Überdachung Gegengerade einschl. Dach- und Wandverkleidung – ca. 600.000,00 Euro/Brutto
6. Sanierung Marathontor – ca. 100.000,00 Euro/brutto

7. Erneuerung Rasenplatz und Einbau Rasenheizung – ca. 630.000,00 Euro/Brutto
8. Planung, Fachingenieure, Honorare, etc. – ca.17% - ca. 493.000,00 Euro/Brutto

Gesamtkosten ca. 3.393.000,00 Euro

HH-Mittel ca. 3.750.000,00 Euro

### Sanierungsvorschlag ( B )

Ausbaupaket / Sanierungsvorschlag ( B ) der Verwaltung für HH-Jahre 2020 bis 2023 (ohne Ausbaupaket A )

Gemäß der Substanzuntersuchung und des Perspektiventwurfes von a+4 wäre der Umbau und die Sanierung (im Bestand) unter der Tribüne, mit Funktionsänderungen, die dem Schul- und Vereinssport gerecht werden, aber in keiner Weise die Perspektive 3. Liga einschränken, mit den bereitgestellten HH-Mittel nur zu 50 % durchführbar.

Gesamtkosten ca. 6.300.000,00 Euro

HH-Mittel ca. 3.750.000,00 Euro

Die Umsetzung dieses Ausbaupaket erfordert, dass Eigentümer (Kreisstadt Homburg) und Hauptnutzer (FC 08 Homburg) die jeweiligen erforderlichen Flächenbedarfe unter der Haupttribüne festlegen.

Die Kreisstadt Homburg muss hier lediglich die Infrastruktur für Umkleide, Duschen, WC-Anlagen und Sportgerätelager errichten und vorhalten, die dem Schul- und Vereinssport, unter Beachtung der Hygienevorschriften, dienen.

Der FC 08 Homburg als Hauptnutzer ist für die Infrastruktur, die für einen Liga Betrieb erforderlich sind, einschließlich den erforderlichen Hygienemaßnahmen, zuständig. Kostenträger für einen Ligatauglichen Ausbau unter der Tribüne ist der FC 08 Homburg.

### Fazit

Wie sind die Ausbaustandards im Waldstadion zu priorisieren?

1. Komplettausbau, der dem Profisport in erster Linie zu Gute kommt aber den Schul- und Vereinssport nicht ausschließt. (Kosten ca. 25 Mio. €).
2. Sanierungsvorschlag ( A ) Ertüchtigung der reinen Spielstätte. (Kosten ca. 3,4 Mio. €)
3. Sanierungsvorschlag ( B ) Ertüchtigung des Sozialbereiches unter der Tribüne zu ca. 50 %. (Gesamtkosten ca. 6,3 Mio. €)

Eine zielorientierte Antragstellung (3,0 Mio. Euro Bedarfszuweisung, Eigenanteil 20%) kann nur durch Entscheidung und Festlegung des SR erfolgen.

Alle aufgezeigten Varianten verursachen hohe Kostenaufwendungen der Stadt. Alleiniger Nutzer im Bereich Fußballsport ist der FC-Homburg. Alle geplanten Maßnahmen dienen in erster Linie dem Fußballsport.

Mithin ist durch das zuständige Schul- und Sportamt der derzeit gültige Pachtvertrag, je nach Variante, die umgesetzt werden soll, insbesondere was die Höhe der Pacht anbelangt, anzupassen.

## **Anlage/n**

- 1 Ergänzung der Beschlussvorlage Waldstadion 2020 (öffentlich)

## Sanierung Waldstadion

Der BUA hat in seiner Sitzung am 08. Okt. 2020 die Beschlussvorlage vorberaten. Die von der Verwaltung vorgetragenen Sanierungspakete **A** und **B** waren gemäß den Anregungen des Ausschusses planerisch und kostenmäßig umzuarbeiten bzw. zu ändern.

Das Sanierungspaket **A (gem. Beschlussvorlage)**, Ertüchtigung der reinen Sport- und Spielstätte Stadion war in einzelnen Bauprojekte zu reduzieren und Teileinheiten des Sanierungspaketes **B (Funktionseinrichtungen unter der Tribüne)** unter Einhaltung der zur Verfügung stehenden HH-Mittel in Sanierungspaket **A** einzufügen.

### Neues Sanierungs- und Ausbaupaket (A)

1. Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Elektro und Kommunikation) im oberen Stadionumgang.  
Kosten: ca. 230.000,-€/Brutto
2. Fundamente und Erdarbeiten für die Überdachung der Gegengerade.  
Kosten: ca. 180.000,-€/Brutto
3. Stahlkonstruktion der Überdachung Gegengerade einschl. Dach und Rückwandverkleidung.  
Kosten: ca. 600.000,-€/Brutto
4. Ausstattung des oberen Stadionumganges mit Sanitäreinrichtungen und Verkaufsständen.  
Kosten: ca. 150.000,-€/Brutto
5. Befestigung (Pflaster/Asphalt) des oberen Stadionumganges gem. DFB-Auflagen.  
Kosten: ca. 800.000,-€/Brutto
6. Sanierung Marathontor (z.Z. gesperrt) - erforderlich für Rettungsfahrzeuge.  
Kosten: ca. 100.000,-€/brutto
7. Erneuerung des Rasenplatzes mit Einbau einer Rasenheizung und Anschlussleitungen.  
Kosten: **Entfällt** – verschoben in Ausbaupaket B . (ca. 630.000,-€/Brutto)
8. Planung, Fachingenieure, Honorare, etc. – ca. 17%  
Kosten: ca. 350.200,-€/Brutto

Gesamtkosten der Ausbaupakete 1-8 = 2.410.200,-€/Brutto

9. Teilbereich aus Ausbaupaket **B** - Sanierung und Neubau neuer Umkleide-, Dusch- und WC-Anlagen im westliche Bereich unter der Tribüne – z.Z. Nutzung Stadionklause. Sanierung und Neugestaltung der vorhandenen Stadion-WC-Anlage. Teilausbau der Heizungs-, Lüftungs- und Technikanlage mit der Option zum Weiterausbau der östlichen Bereiche unter der Tribüne.  
Kosten: ca. 1.100.000,-€/Brutto
10. Planung, Fachingenieure, Honorare, etc. – ca.17%  
Kosten: ca. 187.000,-€/Brutto

Gesamtkosten der Ausbaupakete 9-10 = 1.287.000,-€/Brutto

Gesamtkosten **Neues Sanierungs- und Ausbaupaket (A)** = **3.697.200,-€/Brutto**

Vorhandene **HH-Mittel der Jahre 2020 - 2023** = 3.750.000,-€/Brutto

### **Neues Sanierungs- und Ausbaupaket (B)**

Neues Sanierungs- und Ausbaupaket **(B)** reduziert sich von den Gesamtkosten ca. 6.300.000,-€/Brutto durch Entfall des Teilbereiches unter der Tribüne um 1.287.000 €/Brutto.

**Kosten: ca. 5.013.000,-€/Brutto**

Zusätzlich muss die aus dem Ausbaupaket **(A)** entfallende Rasenerneuerung mit Einbau einer Rasenheizung und Anschlussleitungen hier neu eingestellt werden.

**Kosten: ca. 630.000,-€/Brutto**

Planung, Fachingenieure, Honorare, etc. – ca. 17%

**Kosten: ca. 959.310,-€/Brutto**

Gesamtkosten **Neues Sanierungs- und Ausbaupaket (B)** = **6.602.310,-€/Brutto**

**Erforderliche HH-Mittel müssen ab 2024 neu eingestellt werden.**

Der Stadtrat beschließt die Umsetzung des **Sanierungs- und Ausbaupaket (A)**, wie unter Punkt 1-10 aufgeführt, mit den HH-Mittel der Jahre 2020 – 2023 in Höhe von 3.750.000,-€/Brutto.

Die Umsetzung des **Sanierungs- und Ausbaupaketes (B)** erfordert zudem, dass Eigentümer (Kreisstadt Homburg) und Hauptnutzer (FC 08 Homburg) die jeweiligen erforderlichen Flächenbedarfe unter der Haupttribüne festlegen. Durch den Ausbau der Infrastruktur für Umkleide, Duschen, WC-Anlagen und Sportgerätelager, wie unter Punkt 9-10 beschrieben, wird die Kreisstadt Homburg den Ausbau für Schul-, Vereins- und Allgemeinsport in Teilen umsetzen. Dies wird unter Beachtung und Vorgabe der Hygienevorschriften erfolgen.

Der FC 08 Homburg als Hauptnutzer ist für die Infrastruktur, die für einen Liga-Betrieb erforderlich sind, einschl. den erforderlichen Hygienemaßnahmen, zuständig. Kostenträger für einen Ligatauglichen Ausbau unter der Tribüne ist der FC 08 Homburg.

Fazit: Zunächst soll das neue Ausbaupaket **A** umgesetzt werden.

Eine zielorientierte Antragsstellung (3,0 Mio. Euro Bedarfszuweisung, Eigenanteil 20%) ist durch die Entscheidung des Stadtrates gegeben.

26.10.2020

Roland Lupp

