

## **Mögliche Errichtung eines Stadions des SC Preußen 06 Münster am Standort Senden-Bösensell**

**hier: per Email übermittelte Fragen des CDU-Fraktionsvorsitzenden Stefan Weber**

Fachliche Einschätzung der Verwaltung zu dem per e-mail am 02.10.2018 übermittelten Fragenkatalog:

1. *Der Verein plant diesen Standort für 35.000 Zuschauer mit 2.000 Pkw-Stellplätzen. Sieht die Stadtverwaltung diesen Wert für Pkw-Stellplätze – vor dem Hintergrund ihrer Erkenntnisse der Standortprüfungen auf dem Stadtgebiet Münster (Hansa-Business-Park, Steinfurter Straße, Stadthafen; vorgestellt am 3. Juli 2017 ggü. den Fraktionsvorsitzenden) als plausibel an?*

Die Stellplatzermittlungen im Rahmen der Potenzialuntersuchung 2017 für den Neubau eines Stadions basierten auf einer standortspezifischen, individuellen Betrachtung – analog zum Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Hammer Straße –, da eine pauschale Herangehensweise der Komplexität eines Stadion-Neubaus und der spezifischen Situation im Einzelfall nicht gerecht wird. Dabei wurden je nach Standort und Lagegunst in den Verkehrsnetzen unterschiedliche Modal-Split-Werte (Anteile an Fuß-, Rad-, ÖPNV-, KFZ-, Reisebusverkehr) angesetzt und daraus die Stellplatzbedarfe ermittelt. Darüber hinaus wurden die Herkunft (Stadt/Umland) der Besucher und entsprechende Anteile für Gästefans berücksichtigt. Als Pkw-Besetzungsgrad wurde der Wert aus dem Bebauungsplan-Verfahren zum Standort Hammer Straße zugrunde gelegt (2,5 Personen/Kfz).

Bei den im Rahmen der Potenzialuntersuchung für ein Stadion mit 40.000 Zuschauern standortspezifisch ermittelten Stellplatzbedarfen ergeben sich dabei folgende Werte:

- a) Standort Stadthafen 2:  
4.800 Stellplätze (120 Stellplätze / 1.000 Zuschauerplätze)
- b) Standort Steinfurter Straße:  
7.840 Stellplätze (196 Stellplätze / 1.000 Zuschauerplätze)
- c) Standort Hansa-Business-Park:  
8.960 Stellplätze (224 Stellplätze / 1.000 Zuschauerplätze)

Ein Standort in Senden-Bösensell ist von der städtebaulichen Integration und Lagegunst am ehesten mit dem Standort Hansa-Business-Park vergleichbar. Bei 35.000 Zuschauern würde sich unter dieser Annahme ein Stellplatzbedarf in einer Größenordnung von ca. 7.840 Stellplätzen ergeben.

Vergleicht man die Ansätze a), b), c) mit Stellplatzkapazitäten zahlreicher anderer deutscher Stadien entsprechend einer Auswertung der „Stadion Inside“ - Heft 1 / 2016 (s.

Anlage) liegen die Stellplatzzahlen der Standorte a), b), c) mit den genannten Quoten im oberen bzw. unteren Mittelbereich im Vergleich zu anderen deutschen Stadionstandorten und sind somit ohne Kenntnis eines konkreten Stadionprojektes nicht offensichtlich überhöht.

Ein Wert von lediglich 2.000 Stellplätze erscheint hingegen vor dem Hintergrund der nicht-integrierten Lage offensichtlich als zu niedrig angesetzt.

2. *Der Verein hat die Erwartung formuliert, dass das Stadion auf einem interkommunalen Gewerbegebiet errichtet werden soll, dessen Infrastrukturkosten, die der Verein nach eigenen Angaben mit 12 bis 15 Millionen Euro beziffert, von der Stadt Münster getragen werden sollen. Dazu bestünden, so die Vereinsführung, Refinanzierungsmöglichkeiten über Landes- und Bundesprogramme in einer Größenordnung von bis zu 80 Prozent. Ist die Annahme zur Höhe der Infrastrukturkosten für einen Stadionneubau in Senden-Bösensell plausibel? Sind der Stadtverwaltung Landes- oder Bundesprogramme bekannt, mit denen eine solche Refinanzierungsmöglichkeit gegeben ist?*

Zu den Infrastrukturkosten, die im Rahmen der Potenzialuntersuchung 2017 ermittelt wurden, zählen insbesondere Kosten für die Stellplatzanlagen (Kfz, Bus, Fahrrad), die befestigten Stadionvorflächen (außerhalb des Zauns), die (leistungsfähige) verkehrliche Anbindung an das vorhandene Straßennetz sowie der Aufwand für die Entwässerung. Auf Basis der Ansätze aus der Potenzialuntersuchung 2017 und der o.a. Stellplatzzahl von ca. 7.840 bei einer Kapazität von 35.000 Zuschauern ergibt sich ein grober Kostenrahmen von ca. 29 Mio. € (ohne Kosten für Grunderwerb für Stellplätze und weitere Infrastrukturflächen), sofern die Stellplätze alle ebenerdig auf dem Grundstück untergebracht werden können. Der maßgebliche Kostenfaktor sind dabei die Kfz-Stellplätze mit ca. 18 Mio. € für 7.840 Stellplätze (s. auch Beantwortung zu Frage 1).

Das Thema Gewerbeflächenförderung ist nach Auskunft der Wirtschaftsförderung Münster (WFM) derzeit wenig aktuell. Die Förderung Interkommunaler Gewerbegebiete war vor ca. 15 Jahren ein Schwerpunkt. Derzeit sind der WFM keine Förderprogramme für Interkommunale Gewerbegebiete bekannt.

Die derzeit aktuellen Förderrichtlinien Stadterneuerung (FöRi) aus dem Jahr 2008 bieten keine Möglichkeiten Stellplatzanlagen zu fördern, sie sind nach Ziffer 10.4 (3) a sogar von der Förderung ausdrücklich ausgeschlossen. Allenfalls das Freilegen ehemals gewerblich genutzter Flächen für eine neue Nutzung könnte in Teilen grundsätzlich förderfähig sein, hier wird aber voraussichtlich der neue Nutzungszweck (Stadion-Neubau für einen Profiverein auf der „grünen Wiese“ im Außenbereich) letztlich ausschlaggebend für einen (Nicht-)Förderzugang sein.

Darüber hinaus könnte ein Stadionvorplatz im Rahmen der Förderung von z.B. öffentlichen Räumen grundsätzlich förderfähig sein. Wenn aber dann auf die konkrete Nutzung abgestellt wird und ein Wirkungszusammenhang zum Nutzungszweck gezogen wird, ist ein Förderzugang eher unwahrscheinlich.

Diese Einschätzung wurde telefonisch von der Bezirksregierung Münster bestätigt, die aktuell keine Fördermöglichkeiten im Bereich der StBauFö für Infrastrukturkosten sieht.

3. *Der Verein stellt dar, dass ein erster Spatenstich für ein neues Stadion in Senden-Bösensell am 1. Januar 2021 erfolgen soll, die Fertigstellung des Stadions soll am 1. Juli 2022 abgeschlossen sein. Welche planungsrechtlichen Verfahren sind notwendig, um diesen Standort planerisch zu entwickeln? Welche Zeitdauer hält die Stadtverwaltung dafür nach ihren Erfahrungen für angemessen?*

Sofern ein erster Spatenstich für ein neues Stadion (Hochbau) am 01. Januar 2021 erfolgen soll, müsste zuvor eine Baugenehmigung erteilt werden, es müsste eine Entwurfsplanung vorliegen und ein Unternehmer bereitstehen. Zur Erteilung einer Baugenehmigung bedarf es im Vorfeld Planverfahren auf sämtlichen Ebenen (Regionalplanung, Flächennutzungsplanung, Bebauungsplanung). Selbst unter optimistischen Annahmen benötigen diese Planverfahren mindestens eineinhalb Jahre und könnten (eine Einigung bis zum Jahresende vorausgesetzt) frühestens im ersten Quartal 2019 starten und optimistischer Weise im dritten Quartal 2020 enden, so dass lediglich ein Quartal für die Erteilung der Baugenehmigung, den Abschluss der Entwurfsplanung und die Vergabe zur Verfügung stünde. Die Verwaltung hält diese Zeitkette für viel zu optimistisch und daher nicht realistisch, da folgende zeitliche Faktoren dabei noch vollkommen ausgeblendet sind: Liegenschaftliche Verhandlungen und Eigentumsübertragung, Machbarkeitsstudie (vertiefte Standortuntersuchung inkl. Gutachten zu Verkehr, Lärm, Artenschutz- / Umweltprüfung etc.), europaweite Ausschreibungen u.a.

Im Rahmen der Potenzialuntersuchung 2017 wurde daher ein Zeitraum von ca. fünf Jahren für die vertiefte Standortuntersuchung, den liegenschaftlichen Erwerb, die Änderung von Regional- und Flächennutzungsplan, die Aufstellung eines Bebauungsplans, die Entwurfsplanung für das Stadion und die Infrastruktur sowie die Ausschreibung und den Bau von Stadion und Infrastruktur angenommen, mithin ein Zeitraum von Anfang 2019 bis Ende 2023. Selbst diese Zeitplanung geht von einem reibungslosen und sehr zügigen Planungsverlauf aus, der bei einem Projekt dieser Größenordnung keinesfalls gewährleistet ist.

4. *Ist der Stadtverwaltung Münster bekannt, ob die Gemeinde Senden eine solche Planänderung unterstützt?*

Dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung ist dies nicht bekannt.

5. *Der Verein beabsichtigt aktuell nun, anders als bislang bekundet, eine vollständige Aufgabe des Standorts Hammer Straße. Dazu führt er aus, dass damit eine Verwertung der dortigen Grundstücke für den Wohnungsbau möglich wäre und mit dem Ertrag aus dem Grundstücksverkauf ein städtischer Anteil für ein neues Stadion finanziert werden kann (s. Ziffer 2). Wie groß ist die Fläche, die der Verein heute an der Hammer Straße nutzt? Ist sie vollständig im Besitz der Stadt Münster? Welcher Wert kann überschlägig dafür angenommen werden? Welche Prüfungen und Rückbauten sind notwendig, um eine Wohnbaunutzung zu erreichen (Wasserschutzgebiet, Notwendigkeit einer Bodensanierung)? Welche Aufwendungen stehen überschlägig einer solchen Umnutzung entgegen? Von welchen zeitlichen Abläufen (Dauer) kann bis zu einer Marktreife in etwa ausgegangen werden?*

Aus Stadtentwicklungssicht wäre eine Entwicklung des Standortes Hammer Straße in Richtung eines Wohnstandortes grundsätzlich vorstellbar. Die Fläche, die für die Entwicklung eines Wohngebietes bei vollständiger Aufgabe des Stadions und aller Nebenflächen und Trainingsplätze an der Hammer Straße entstehen würde, hat eine Größe von ca. 14,6 ha (Bruttowohnbauland). Damit hat sie ein überschlängiges Potenzial für ca. 1.500 Wohneinheiten bei 3 - 4 Geschossen zzgl. Dachgeschoss / Staffelgeschoss. Die Fläche ist vollständig im Eigentum der Stadt Münster (lediglich eine kleine Teilfläche – Wassergewinnungsanlage - ist im Eigentum der Stadtwerke Münster GmbH).

Eine seriöse und belastbare Kostenkalkulation ist kurzfristig nicht möglich. Den Einnahmen aus der Veräußerung von Bauland stehen Aufwendungen für Rückbau und Altlastenbeseitigung, die allerdings zum jetzigen Zeitpunkt angesichts der Altlastensituation nicht realistisch ermittelt werden können, entgegen. Hinzu kommen Aufwendungen für Planungs- und Erschließungskosten.