

**Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**  
 zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
 zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Tribüne Stadion SV03; Sanierung; Baubeschluss**

**Bezug:** 260/2021, 539/2021

**Anlagen:** 1 - Lageplan  
 2 - Grundrisse  
 3 - Ansichten / Schnitt

---

**Beschlussantrag:**

1. Der vorgelegten Entwurfsplanung der Sanierung der Tribüne des Stadions einschl. Kostenberechnung vom Oktober 2024 mit einem Gesamtaufwand von 3.595.000 Euro wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die weiteren Planungen zu beauftragen und die Bauleistungen auszuschreiben (Baubeschluss).

**Finanzielle Auswirkungen**

Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	bis 2023	Plan 2024	Entwurf HH-Plan 2025	VE 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Gesamtkosten
<b>7.424102.1005.04 SV 03 Stadion, Sanierung Tribüne</b>		<b>EUR</b>							
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	180	0	806.760	0	601.240	0	0	1.408.180
6	<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>806.760</b>	<b>0</b>	<b>601.240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.408.180</b>
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-24.925	-634.000	-829.000	-2.000.000	-1.544.000	-680.000	-292.000	-3.520.925
13	<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>-24.925</b>	<b>-634.000</b>	<b>-829.000</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-1.544.000</b>	<b>-680.000</b>	<b>-292.000</b>	<b>-3.520.925</b>
14	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-24.745</b>	<b>-634.000</b>	<b>-22.240</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-942.700</b>	<b>-680.000</b>	<b>-292.000</b>	<b>-2.112.745</b>
16	<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>-24.925</b>	<b>-634.000</b>	<b>-829.000</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-1.544.000</b>	<b>-680.000</b>	<b>-292.000</b>	<b>-3.520.925</b>

Für das Projekt sind folgende Zuwendungen beantragt bzw. möglich:

- „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2023“ (Bescheid liegt vor)	1.408.000 Euro
- Aufstockungsantrag (aktuell gestellt)	mit 810.872 Euro
	<b>auf insgesamt 2.218.872 Euro</b>

Die Kostenberechnung des Büros a&r auf Basis der vorgelegten Entwurfsplanung vom Oktober 2024 kommt für die Sanierung zu folgendem Ergebnis:

KG 200 Herrichten/Erschließung	22.000 Euro
KG 300 Baukonstruktion	2.179.000 Euro
KG 400 Haustechnik	570.000 Euro
KG 500 Außenanlagen	88.000 Euro
KG 600 Ausstattung	23.000 Euro
KG 700 Nebenkosten	713.000 Euro
<b>Gesamtkosten Sanierung</b>	<b>3.595.000 Euro</b>

Insgesamt sind im HH-Entwurf 2025 bisher 3.520.925 Euro als Gesamtaufwand dargestellt. Auf Grund der lediglich geringfügigen Abweichung von der bisherigen Finanzierung wird vorgeschlagen, keine Anpassungen im Haushalt vorzunehmen, sondern die Ausschreibungsergebnisse abzuwarten.

Dazu kommen noch **Mietkosten** im ErgHH für die **Interimsunterbringung** mit rd. **45.000 Euro**

Aktuell wird noch geprüft, ob während der geplanten Bauzeit von Frühjahr 2025 bis Sommer 2026 die Umkleiden der Paul-Horn-Arena genutzt werden können oder ob diese Interimsumkleiden angemietet werden müssen. Die Verwaltung wird in der Sitzung über den Stand informieren.

### **Begründung:**

#### 1. Anlass / Problemstellung

Das denkmalgeschützte Tribünen-Gebäude wurde 1927 in Holzbauweise erstellt. Unter der Tribüne befinden sich im rückwärtigen Bereich in einem langgestreckten Baukörper die Umkleiden, Duschen und WC-Räume. Nach der schadensbedingten Sperrung der Tribüne im Sommer 2020 wurden im Oktober 2021 provisorische Sicherungsmaßnahmen (u.a. Zwischenstützen) durchgeführt um die Benutzung bis zur Sanierung zu gewährleisten.

Die vorhandenen Umkleiden lassen sich aufgrund der Zugangssituation sowie den im Inneren vorhandenen Niveauunterschieden und Differenztreppen nicht barrierefrei herrichten. Zudem fehlt eine separat zugängliche WC-Anlage für Besucher. Unter Hinzunahme der ehemaligen Platzwartwohnung besteht die Möglichkeit, dieses Defizit zu beseitigen und eine zusätzlichen barrierefreien Umkleide + Duschbereich zu schaffen.

Bereits 2021 wurde ein Förderantrag zum Städtebauförderungsprogramms „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2023“ (IVS) gestellt, zu dem seit Mai 2023 der Zuwendungsbescheid vorliegt.

Das Sanierungskonzept für das Gebäude wurde in Abstimmung mit den nutzenden Vereinen und Schulen und der Denkmalbehörde erstellt und liegt jetzt als Entwurfsplanung vor.

## 2. Sachstand

### 2.1. Sanierungskonzept

Das Gebäude soll weitestgehend seine ursprüngliche Gestaltung zurückerhalten. Die Holzeinbauten auf der Tribüne, der Fußboden und die Verkleidungen aus Holz bleiben bestehen. Auf der Westseite wird in das Blechdach eine flächenbündige PV-Anlage integriert.

Im Zuge der Sanierung werden die schadhafte Holzkonstruktionen, vor allem im Bereich der Zuschauertribüne, ertüchtigt und die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen zur Abtrennung des Sanitärtraktes umgesetzt. Die Wände und die Decken werden gedämmt.

Der 1988 zuletzt umgebaute Umkleidebereich wird komplett erneuert. Die vorhandene Raumstruktur bleibt durch die Umbaumaßnahmen weitestgehend erhalten. Die Wohnung wird zu einem barrierefreien Umkleidebereich mit WC-Räumen für die Zuschauer umgebaut und erhält einen barrierefreien Zugang.

Die an diesen Gebäudeteil nachträglich angefügten Erweiterungsbauten werden entfernt und am nordwestlichen Ende durch einen verglasten Windfanganbau ersetzt. In die angrenzenden Räume wird wieder eine Küche mit Kiosk eingebaut. Die Dachgaube auf der Südwestseite des Daches wird ebenfalls zurückgebaut.

Die haustechnischen Installationen werden im gesamten Gebäude erneuert. Die bestehende Heizungsanlage bleibt in Betrieb. Die Umkleideräume erhalten eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung, die im Dachgeschoss untergebracht wird.

### 2.2. Baubeschreibung

An der Tribüne werden die äußeren Holzschalungen aufgrund der vorhandenen Witterungsschäden entfernt und durch neue Deckelschalungen ersetzt. Auf den innenliegenden Holzschalungen werden die Oberflächen neu gestrichen. Die Südwestfassade und die beiden seitlichen Baukörper des Sanitärtraktes werden wieder verputzt.

Die Dachflächen werden mit bewittertem Titanzink, auf der Südwestseite mit dachintegrierter PV-Anlage eingedeckt. Die vorhandenen Holzfenster, Stahlverglasungen und Klappläden werden ersetzt, der neue Windfanganbau wird als Stahlkonstruktion errichtet. Alle Farben werden an die ursprüngliche Farbgebung angepasst.

Alle inneren Oberflächen (Boden, Wand und Decke) im Sanitärtrakt werden erneuert, die vorhandenen Estriche - nach Ausbau und Einbringung einer Dämmung- durch neue Zementestriche ersetzt. Unter der Tribüne werden vom Flur der Umkleiden zugängliche Abstellflächen für Geräte und Gegenstände geschaffen, die bisher in den Verkehrsflächen gelagert waren.

Die Entwässerungsleitungen auf der Südwestseite für Schmutz- und Regenwasser werden neu verlegt, die Außenanlagen nach Abschluss der Arbeiten wieder an das Gebäude angearbeitet und der Zugangsbereich einschl. Rampe an den neuen Windfang angepasst.

### 2.3. Interimsmaßnahmen

Damit der Spiel- und Trainingsbetrieb im Stadion während der Baumaßnahme weitgehend ermöglicht wird, sollen für diese Zeit interimsmäßige Umkleide- und Duscmöglichkeiten, sowie eine WC-Anlage zur Verfügung gestellt werden. Nach Abstimmung mit der Fachabteilung Schule und Sport mit Schulen und Vereinen sind dafür je zwei getrennte Umkleiden/Duschen und WC-Anlagen, sowie eine einzelne Umkleide/Dusche für Schiedsrichter bzw. Lehrer notwendig.

Daher ist vorgesehen, dafür auf der Stellplatzfläche in der Nähe des Eingangs im Nordwesten ein Interimsgebäude, z.B. aus Containern, zu erstellen. Die Anmietung einer derartigen Containeranlage über die angenommene Bauzeit von 1,5 Jahren wird auf rd. 45.000 Euro geschätzt.

#### 2.4. Termine

Als nächstes ist vorgesehen, den Bauantrag zu stellen umgehend mit dem Rückbau zu beginnen. Der Baubeginn der Sanierungsmaßnahmen ist für April 2025 geplant, die Fertigstellung ist für Anfang 2026 vorgesehen.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Mit der vorgeschlagenen Sanierung wird dieses denkmalgeschützte Gebäude zum einen in der äußeren Erscheinung weitgehend im Originalzustand wiederhergestellt und zum anderen durch die Sanierung und barrierefreie Ergänzung den Nutzungsanforderungen entsprechend Räumlichkeiten auf heutigem Standard. Dadurch werden zudem energetische, haus- und brandschutztechnische Defizite beseitigt.

Die Planung ist in enger Abstimmung mit dem Fachamt, Schulen und nutzenden Vereinen erfolgt. Zudem wird die Maßnahme mit einer erheblichen Summe aus dem IVS-Städtebauförderungsprogramm bezuschusst.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Maßnahme wie geplant durchzuführen.

### 4. Lösungsvarianten

4.1. Eine Variante wäre lediglich das Tragwerk über der Holztribüne und das Dach sanieren und die Sanierung des Umkleidetrakts zurückzustellen. Die geforderte Brandschutzertüchtigung der Tribüne von unten, die großflächig in den Sanitärtrakt eingreift, muss aber trotzdem durchgeführt werden. Zudem wird durch diese Reduzierung des Umfangs der Zuschuss entsprechend gekürzt. Die in jedem Fall perspektivisch notwendige Sanierung der Umkleiden wäre dann alleine durch die Stadt zu finanzieren. Daher kann diese Variante nicht empfohlen werden.

4.2. Eine weitere Variante wäre, das Projekt vorerst nicht weiterzuverfolgen.

### 5. Klimarelevanz

Durch die zusätzliche Dämmung der Außenhülle, die kontrollierte Be- und Entlüftung und Erneuerung der Haustechnik einschl. Beleuchtung mit LED, sowie der PV-Anlage auf dem Dach wird die Energiebilanz des Gebäudes erheblich verbessert. Zudem führt der Erhalt der vorhanden, zu großen Teilen aus Holz bestehenden Bausubstanz zur Vermeidung von grauer Energie und zum Erhalt der CO<sub>2</sub>-Speicherung im Holz.