

Telefon: 233 - 83700
Telefax: 233 - 83750

**Referat für
Bildung und Sport**
Geschäftsbereich Sport

**Städtisches Stadion an der Grünwalder Straße;
Ergebnis des Vorbescheidsverfahrens**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01945

Bekanntgabe im Sportausschuss des Stadtrates vom 02.12.2020
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangssituation

Das Städtische Stadion an der Grünwalder Straße wurde gemäß Stadtratsbeschluss vom 02.12./16.12.2009 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03264) in den Jahren 2012-2014 teilsaniert. Auf der Basis des Beschlusses „Weitere Ertüchtigung des Grünwalder Stadions“ vom 29.11.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10334) erfolgte zur Saison 2018/2019 die Wiederinbetriebnahme der gesperrten Bereiche mit einer Zuschauerkapazität von 15.000 Zuschauerplätzen verbunden mit zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen. Substantielle Maßnahmen wurden dabei nicht durchgeführt. Daher weisen insbesondere die West- und Nordtribüne weiterhin einen altersbedingt entsprechenden Sanierungsbedarf auf.

Die im Jahr 2019 durch das Referat für Bildung und Sport beauftragte Machbarkeitsstudie des Planungsbüros Albert Speer und Partner (AS+P) wurde dem Stadtrat am 24.07.2019 vorgelegt, mit dem Ergebnis, dass eine maximale Zuschauerkapazität von 18.105 Zuschauerplätzen möglich ist. Das Planungsbüro schlägt darin zwei Optionen vor: Einen Grundansatz mit einer Kapazität von 15.000 Zuschauer*innen, die im Wesentlichen eine qualitative Aufwertung darstellt und einen Erweiterungsansatz, der eine Maximierung der Zuschaueranzahl von 18.060 Zuschauer*innen berücksichtigt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15688).

Das Referat für Bildung und Sport wurde zusammen mit dem Baureferat beauftragt, die Frage, inwieweit die mit einer Erhöhung der Zuschauerkapazitäten auf 18.105 Zuschauerplätze verbundenen Umbaumaßnahmen noch vom Bestandsschutz umfasst sind, zu klären und dafür entsprechende Genehmigungsverfahren beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung einzuleiten.

Das Referat für Bildung und Sport wurde zudem beauftragt, die seitens AS+P vorgeschlagenen Maßnahmen im Hinblick auf den Spielbetrieb in der 2. Bundesliga bzw. Bundesliga mit der Deutschen Fußball Liga (DFL) zu klären.

2. Durchführung und Ergebnis des Vorbescheidsverfahrens

Am 20.12.2019 wurde für das Vorhaben „Ertüchtigung des Städtischen Stadions an der Grünwalder Straße auf 18.105 Zuschauer“, Anwesen Grünwalder Straße 4, ein Antrag auf Vorbescheid beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission eingereicht. In diesem Verfahren wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach Art. 66a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) durchgeführt. Deshalb wurde am 16.01.2020 eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit durchgeführt, bei der Anwohner*innen bzw. interessierte Bürger*innen über den Inhalt der Bauvoranfrage informiert wurden. Anschließend hatten die Anwesenden die Möglichkeit, ihre Belange und Sichtweisen einzubringen und über das Vorhaben zu diskutieren.

Vom 24.01.2020 bis zum 24.02.2020 konnten alle Bürger*innen die Eingabeplanung bei der Lokalbaukommission einsehen und Einwendungen gegen das Bauvorhaben vorbringen. Die Bürger*innen, die fristgerecht Einwendungen vorgebracht hatten, wurden zudem zu einer Veranstaltung am 18.06.2020 eingeladen, bei dem das Bauvorhaben noch einmal vorgestellt und erläutert wurde. Im Rahmen des Antragsverfahrens wurden die fristgerecht eingereichten Einwendungen rechtlich gewürdigt.

Am 05.08.2020 wurde daraufhin der Vorbescheid erteilt. Mit dem Vorbescheid wird die Frage positiv mit „ja“ beantwortet, dass die Wiedererhöhung von derzeit genehmigten 15.000 Zuschauern auf 18.105 Zuschauer*innen bauplanungsrechtlich zulässig ist. Des Weiteren werden folgende Fragen positiv mit „ja“ beantwortet:

- Die aus der beabsichtigten Überdachung der Tribünenbauwerke resultierende, vergrößerte Grundfläche und die neuen Dachhöhen sind bauplanungsrechtlich zulässig.
- Für die durch den Ersatz der Haupttribüne mit Überdachung des Zuschauerbereichs entstehende Überschreitung der zulässigen Abstandsflächen nach Süden über die Straßenmitte (Volckmerstraße) hinaus kann eine Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in Aussicht gestellt werden.

Der Vorbescheid wurde am 20.08.2020 im Amtsblatt der Landeshauptstadt München sowie in den Tageszeitungen Süddeutsche Zeitung und Münchner Merkur öffentlich bekannt gemacht (hierauf wurde im Vorfeld hingewiesen). Im Rahmen der einmonatigen Klagefrist wurde keine Klage erhoben, so dass der Bescheid seit 21.09.2020 rechtskräftig ist.

Der Vorbescheid hat in den entschiedenen Einzelfragen eine auf drei Jahre befristete Bindungswirkung für ein Vorhaben, das inhaltlich dem Vorbescheid entspricht. Die Geltungsdauer des Vorbescheides kann auf schriftlichen Antrag um bis zu zwei Jahre verlängert werden.

3. Prüfung der Wirtschaftlichkeit/Erfordernis einer marktüblichen Miete

Gemäß Ziffer 4 des Antrags der Referentin im Beschluss vom 24.07.2019 ist die Mietsituation (Refinanzierung) in den Prüfauftrag mit aufzunehmen. Das Städtische Stadion an der Grünwalder Straße wird ausschließlich an Fußballmannschaften, die dem Profisport zuzuordnen sind, zur Nutzung überlassen. Die Unterstützung des Profisports stellt keine kommunale Aufgabe dar und ist mithin nicht förderfähig.

Daraus folgt, dass für die Stadionüberlassungen im Bereich Profisport marktübliche Entgelte zu verlangen sind.

Da mit einem Ausbau der Überlassungsgegenstand ertüchtigt würde, ist zu prüfen, ob dies Auswirkungen auf den zu erhebenden marktüblichen Zins hat. Soweit sich eine Erhöhung des marktüblichen Zinses ergibt, ist dieser bei künftigen Überlassungen zu berücksichtigen. Das Kommunalreferat prüft daher derzeit, ob eine Änderung in der entsprechenden Bewertung vorzunehmen ist. Etwaige Änderungen des zu erhebenden Überlassungsentgeltes sind bei künftigen Überlassungsverträgen umzusetzen. Diesbezügliche Anpassungen wären der Landeshauptstadt München jährlich möglich, da die Überlassungsverträge für Nutzungen durch Profimannschaften saisonweise neu abgeschlossen werden. Das Ergebnis dieser Überprüfung wird dem Stadtrat vorgelegt.

Als Grundlage, neben der Klärung der Mietsituation ist eine aktuelle Kosteneinschätzung auf Basis der Vorbescheidsergebnisse erforderlich.

Das Baureferat ermittelt mit dem Büro Albert Speer und Partner auf Grundlage der im Vorbescheid eingereichten Machbarkeitsstudie die aktuelle Kostengrößenordnung. Diese umfasst grundsätzlich auch die Anforderungen für den Spielbetrieb in höheren Ligen (vgl. auch Ziffer 4).

Von der Machbarkeitsstudie nicht erfasst sind die, unter Ziff. 1 erwähnten, notwendigen und altersbedingten Sanierungsmaßnahmen, insbesondere an der West- und Nordtribüne. Dieser Sanierungsaufwand muss zusätzlich ermittelt werden.

Die Resonanz aus der Bevölkerung hat deutlich gemacht, dass die weitere Verbesserung des Schallschutzes für die Anwohner*innen ein zentrales Anliegen darstellt, das durch die Überdachung der Gebäudeteile erreicht würde. Schalltechnische Untersuchungen zu diesem Punkt verdeutlichen, dass damit in jedem Fall eine zusätzliche Situationsverbesserung zu erzielen ist.

Der Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirks Untergiesing-Harlaching, hat am 21.07.2020 um Prüfung möglicher Flächen im Stadtbezirk zur Installierung von Photovoltaikanlagen unter anderem auf den Dachflächen des Städtischen Stadions an der Grünwalder Str.

(Ergänzungsantrag zum Antwortschreiben vom 21.01.2020 zum BA - Antrag Nr. 14-20/ B 07397) gebeten. Hierzu bedarf es einer Einschätzung der möglichen nutzbaren Dachflächen sowohl im Bestand (Nordtribüne), als auch der neu geplanten Überdachungen durch das Baureferat. In diesem Zusammenhang sind auch die Anforderungen zur Klimaneutralität gemäß Stadtratsbeschluss vom 10.12.2019 ((Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525).zu berücksichtigen.

4. Anforderungen an den Spielbetrieb in der 2. bzw. Bundesliga

Bisher war davon auszugehen, dass die das Städtische Stadion an der Grünwalder Straße nutzenden Vereine zum Start der jeweiligen Fußballsaison mit der Einreichung der Spielstätte „Städtisches Stadion an der Grünwalder Straße“ beim Deutschen Fußballbund (DFB) in jedem Fall die „uneingeschränkte“ Zulassung für den Spielbetrieb in der 3. Liga erhalten.

Für den Spielbetrieb in der 2. Bundesliga und Bundesliga erfolgt die Lizenzerteilung durch die Deutsche Fußball Liga GmbH (DFL) und es gelten erhöhte bauliche Anforderungen, z.B. hinsichtlich der Anzahl von Sitzplätzen und deren Überdachung sowie hinsichtlich der Medienübertragung mit stärkerem Flutlicht und größeren Flächen für den TV-Compound

(Aufstellflächen Medienübertragung). Auch wenn konkrete Vorgaben an Stadien gestellt werden, erfolgt die Lizenzierung jährlich und jeweils unter Beurteilung der bestehenden Situation. In den vergangenen Jahren hatte die DFL hier stets verdeutlicht, dass eine Lizenzerteilung nach Antrag für die bestehende bauliche Situation u.a. aufgrund der mit dem Spielbetrieb in den höheren Ligen verbundenen erhöhten baulichen Anforderungen (z.B. Abendspiele und die damit verbundenen erhöhten Anforderungen an das Flutlicht und den „Schallschutz“, die nur durch Überdachungen zu erreichen sind), längerfristig unrealistisch erscheint.

Die DFL hat jedoch signalisiert, dass unter der Bedingung, dass perspektivisch das Städtische Stadion an der Grünwalder Straße ertüchtigt wird und insbesondere die Überdachung hergestellt und die Flutlichtsituation verbessert werden, dieses zur entsprechenden Lizenzierung für die 2. Bundesliga bzw. Bundesliga führen kann.

So wäre dem TSV München von 1860 in der Saison 2019/2020 im Falle des Aufstiegs die Zulassung zur 2. Bundesliga unter bestimmten Auflagen und Bedingungen erteilt worden. Die diesbezüglichen Voraussetzungen für einen Spielbetrieb in der 2. Bundesliga wurden durch das Referat für Bildung und Sport sowie das Baureferat bereits größtenteils umgesetzt (die Erhöhung der Zahl der Medienarbeitsplätze ist erfolgt, die Verbesserung der Kamerapositionen ist beauftragt, die Vergrößerung der TV Compoundflächen ist in Planung). Eine Erhöhung der Zuschauerkapazität ist hingegen nicht erforderlich, um die Lizenz für die 2. Bundesliga oder Bundesliga zu erhalten. Es besteht aber auch ein Interesse der Landeshauptstadt München als Eigentümerin des Städtischen Stadions an der Grünwalder Straße, dieses so zu ertüchtigen dass es auch zukünftig gut vermietbar bleibt.

Festzuhalten bleibt, dass ohne eine entsprechende Stadionertüchtigung oder den Wegfall dieser Perspektive auch kein Spielbetrieb in der 2. Bundesliga oder Bundesliga im Städtischen Stadion an der Grünwalder Straße möglich ist. Zur Erreichung einer größtmöglichen Planungssicherheit, dass eine Stadionertüchtigung in jedem Fall den Spielbetrieb in nächsthöheren Ligen erlaubt, bedarf es einer verbindlichen Klärung. Hierzu wird es einen Termin zwischen dem Sportamt, der DFL, dem DFB, der Firma Sportcast GmbH sowie dem Planungsbüro der Machbarkeitsstudie geben. Die Ergebnisse werden dem Stadtrat dann als Entscheidungsgrundlage vorgelegt.

5. Weiteres Vorgehen

Aufbauend auf den Ergebnissen zu den Ziffern 3 (Prüfung der Wirtschaftlichkeit/Erfordernis einer marktüblichen Miete) und 4 (Anforderungen an den Spielbetrieb in der 2. Bundesliga bzw. Bundesliga) wird das Referat für Bildung und Sport eine Beschlussvorlage in den Stadtrat als Entscheidungsgrundlage für eine mögliche Ertüchtigung des Städtischen Stadions an der Grünwalder Straße einbringen.

Im Rahmen des laufenden Prozesses ist weiterhin vorgesehen, die Öffentlichkeit, insbesondere die Anwohner*innen, die Bezirksausschüsse, Vereine und Fangruppen einzubeziehen.

6. Beteiligungen und Anhörungen

Die Bekanntgabe wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Baureferat, dem Kommunalreferat sowie der Stadtkämmerei abgestimmt. Die Stadtkämmerei weist allerdings darauf hin, dass die Folgebeschlüsse zu zusätzlichen Ausgaben führen werden. Dabei würde die Stadt investieren, wobei aufgrund der extrem angespannten Haushaltssituation eine Finanzierung nicht gesichert ist. Darüber hinaus ist in den Folgebeschlüssen zu berücksichtigen, dass ein marktüblicher Zins verlangt wird. Die entsprechenden Ausführungen im Beschluss unter Ziffer 5 zu den marktüblichen Zinsen sind zu berücksichtigen.

Die Bezirksausschüsse des Stadtbezirkes 17 – Obergiesing-Fasangarten, und des Stadtbezirkes 18-Untergiesing-Harlaching haben einen Abdruck der Bekanntgabe erhalten. Die Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Lena Odell, sowie der Verwaltungsbeirat, Herr Hans-Peter Mehling, haben einen Abdruck der Bekanntgabe erhalten.

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Die Referentin
i.V.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

III. Abdruck von I. mit III.

Über die Stadtratsprotokolle
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z. K.

IV. Wiedervorlage im Referat für Bildung und Sport – Geschäftsbereich Sport

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An den Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks Obergiesing-Fasangarten

An den Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirks Untergiesing-Harlaching

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An das Kommunalreferat, Bewertungsamt

An das Kreisverwaltungsreferat

An das Baureferat – RG 4 und H 6

An RBS-GL 2

An RBS-S-L

An RBS-S-B 1

An RBS-S-B 2

An RBS-S-G

z. K.

Am