

Telefon: 233 - 83700
Telefax: 233 - 83750

**Referat für
Bildung und Sport**
Geschäftsbereich Sport

**Städtisches Stadion an der Grünwalder Straße 4
im 18. Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching
Sachstandsbericht zur möglichen Ertüchtigung auf 18.105
Zuschauerplätze**

**Endlich Klarheit über das Stadion an der Grünwalder Straße schaffen!
Antrag Nr. 20-26/A 02125 von den Freien Wählern vom 16.11.2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05737

Anlagen

Beschluss des Sportausschusses des Stadtrats vom 30.03.2022 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Die Behandlung dieser Angelegenheit ist in eine öffentliche und eine nichtöffentliche Vorlage aufgeteilt. In diesem öffentlichen Teil der Vorlage erfolgt die Vorstellung der unterschiedlichen Planungsvarianten zur möglichen Ertüchtigung des Städtischen Stadions an der Grünwalder Straße bis zu einer Kapazität von 18.105 Zuschauerplätzen einschließlich der notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung des Schall-, Lärm- sowie des Klimaschutzes. Es erfolgt eine Einschätzung zur Eignung des Stadions nach den unterschiedlichen Liganforderungen, es werden weitere Fragen, z.B. zur Zeitschiene für eine mögliche Stadionertüchtigung und dem Ausweichspielbetrieb sowie offene Fragestellungen aus dem Stadtrat beantwortet. Ein Teil der Vorlage wird jedoch in nichtöffentlicher Sitzung behandelt, da es sich um Informationen zu Rechtsgeschäften zu potentiellen und noch zu verhandelnden Grundstücksangelegenheiten handelt. Insoweit ist ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse gem. Art. 52 Abs. 2 BayGO i.V.m. § 46 Abs. 2 und Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrats gegeben.

1. Ausgangslage und offene Fragestellungen aus dem Stadtrat

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 der Westkurve und damit einer Ausweitung der Zuschauer*innenkapazität auf 15.000 Zuschauerplätze. In diesem Zug wurden zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen. Substantielle Maßnahmen wurden dabei nicht durchgeführt.

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 Zuschauer*innenanzahl auf 18.060 Zuschauer*innen berücksichtigt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15688).

Mit Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2019 wurden folgende Stadtratsaufträge erteilt:

1. Das Referat für Bildung und Sport wird zusammen mit dem Baureferat beauftragt, die Frage, inwieweit die mit einer Erhöhung der Zuschauer*innenkapazitäten auf 18.060 Zuschauerplätze verbundenen Umbaumaßnahmen noch vom Bestandsschutz umfasst sind, zu klären und dafür entsprechende Genehmigungsverfahren beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung einzuleiten. Dabei sind insbesondere die Vereine, die Fans, die Anwohner und die betroffenen Bezirksausschüsse im Rahmen des entsprechenden Genehmigungsverfahrens einzubinden.
2. Das Referat für Bildung und Sport wird beauftragt, die seitens Albert Speer und Partner (AS+P) vorgeschlagenen Maßnahmen im Hinblick auf den Spielbetrieb in der 2. Bundesliga bzw. Bundesliga mit der Deutschen Fußballliga (DFL) zu klären.
3. Die Stadtverwaltung berücksichtigt im Hinblick auf die Vergrößerung des Stadions und der erhöhten Zuschauerzahl
 1. bei einem aktualisierten Sicherheitskonzept, dass dieses dezidiert auf die Problematiken von aggressiven und gewaltbereiten Fan-Gruppen in der Dritten Liga und auf anstehende Hochrisikospiele eingeht. Berücksichtigt wird hierbei vor allem der Aspekt, dass sich die Zahl dieser Spiele durch den Aufstieg von Bayern II verdoppelt;
 2. bei einem aktualisierten Verkehrskonzept, dass dieses die innerstädtische Lage des Stadions berücksichtigt. Großer Wert wird hierbei darauf gelegt, dass motorisierter Individualverkehr und Parksuchverkehr vermieden wird.
 3. Die Stadtverwaltung stellt sicher, dass das Stadion barrierefrei erreichbar ist und ausreichend Fahrradabstellanlagen bereitstehen.
 4. Bei den Diskussionen über die Erstellung der einzelnen Konzepte sowie der Erreichbarkeit werden alle wichtigen Partner (Bezirksausschüsse, Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG), Polizei, Fanprojekte etc.) miteinbezogen.
4. Die Pachtsituation (Refinanzierung) ist in den Prüfungsauftrag mit aufzunehmen.
5. Das Referat für Bildung und Sport wird beauftragt, zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und der Olympiapark München GmbH die Rahmenbedingungen für einen Fußballbetrieb im Olympiastadion ab der 3. Liga aufwärts zu prüfen.
6. Das Referat für Bildung und Sport wird beauftragt, alternative Standorte für den Bezug oder den Bau einer regionalligatauglichen Spielstätte für bis zu 2.500 Zuschauerplätze zu prüfen.

2. Ergebnis und Bekanntgabe des Vorbescheidsverfahrens, Prüfaufträge

Mit der Bekanntgabe im Sportausschuss des Stadtrates vom 02.12.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01945) wurde dem Stadtrat über das Ergebnis des Bauvorbescheids berichtet: Am 20.12.2019 wurde für das Vorhaben ein Antrag auf Vorbescheid beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission eingereicht. In diesem Verfahren wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach Art. 66 a 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 Zuschauer*innen 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 Zuschauer*innenbereichs 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.

In der Bekanntgabe zum Ergebnis des Vorbescheidsverfahrens wurde zudem zugesagt, dass das Referat für Bildung und Sport aufbauend auf den Ergebnissen zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit / des Erfordernisses einer marktüblichen Miete und den Anforderungen an den Spielbetrieb in der 2. Bundesliga bzw. Bundesliga eine Beschlussvorlage in den Stadtrat als Entscheidungsgrundlage für eine mögliche Ertüchtigung des Städtischen Stadions an der Grünwalder Straße einbringen wird.

Die o.g. Aufträge werden nachfolgend im Rahmen der vorliegenden Beschlussvorlage behandelt. Weiterhin ist im Rahmen des laufenden Prozesses vorgesehen, die Öffentlichkeit, insbesondere die Anwohner*innen, die Bezirksausschüsse, Vereine und Fangruppen einzubeziehen.

3. Weiterführung der Planung

Die Rückmeldungen der betroffenen Bürger*innen bei der Öffentlichkeitsbeteiligung im Vorbescheidsverfahren haben deutlich gemacht, dass die weitere Verbesserung des Lärmschutzes in der Umgebung ein zentrales Anliegen darstellt. Daher wurde ein zusätzlicher Planungsansatz erarbeitet, der auf eine weitere Verbesserung des Schallschutzes für die Anwohner*innen ausgelegt ist und zudem das Ziel des klimaneutralen Bauens verfolgen soll. Die Planungsansätze umfassen Maßnahmen von unterschiedlichem Umfang und berücksichtigen grundsätzlich auch die Anforderungen für den Spielbetrieb in höheren Ligen.

Neben der Ausarbeitung der Konzepte, die nachfolgend erläutert werden, wurden für jeden Planungsansatz die jeweiligen Kostengrößenordnungen durch das Büro AS+P ermittelt und durch das Baureferat plausibilisiert und ergänzt.

3.1. Sanierung Bestand – Grundlegende Maßnahmen für die weitere Sanierung

Das Städtische Stadion an der Grünwalder Straße befindet sich trotz der zurückliegenden Teilsanierungs- und Unterhaltsmaßnahmen, Stadtratsbeschlüsse vom 02.12./16.12.2009 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03264) und 29.11.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10334), baulich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Auf Basis der Erkenntnisse aus den Untersuchungen während der Teilsanierungen, die bereits 8-10 Jahre zurückliegen und aus den Erfahrungen des laufenden Bauunterhalts der letzten Jahre kann, ohne dass weitere detaillierte Untersuchungen vorgenommen worden sind, folgender Zustand beschrieben werden: Die Süd-, West- und Nordtribüne weisen einen altersbedingten entsprechenden Sanierungsbedarf auf. Substantielle und umfassende Sanierungsmaßnahmen sind in diesen Bereichen bisher nicht oder nur teilweise erfolgt und zwingend notwendig.

Für die Südtribüne beschränkte sich die Sanierung auf die Umgestaltung der Innenräume und die Anpassung der Infrastruktur für den Spielbetrieb und die Zuschauer*innen sowie der Erneuerung der Dachhaut. Die übrigen Gebäudeteile, Tribünenbereich und Dachkonstruktion, waren zum damaligen Zeitpunkt in einem ausreichend guten Zustand, so dass sich Ausbesserungsarbeiten lediglich auf erforderliche Bereiche beschränkten. Neben dem verschlechterten baulichen Zustand weist die Südtribüne erhebliche Nutzungsdefizite auf, insbesondere hinsichtlich des VIP- und Pressebereichs, der Barrierefreiheit sowie der Sicht auf das Spielfeld.

Die Westtribüne wurde in den Jahren 2012-2014 nur in Teilbereichen funktionsfähig hergestellt, da für eine Kapazität von 12.500 Zuschauer*innen ausreichend war. In der Westkurve wurden statische Mängel behoben, um die Standsicherheit zu gewährleisten. Die Behebung der Mängel im Verbund und die Abdichtung zwischen den Stehstufen und der Tragkonstruktion war aufgrund der Zielsetzung auf einen Nutzungszeitraum von ca. 10 Jahren nicht erforderlich. Durch die schadhafte Abdichtung dringt Wasser in die darunterliegenden Räume ein und schädigt langfristig die Bausubstanz. Zur Aufrechterhaltung der Nutzbarkeit und Wiederinbetriebnahme der gesperrten Bereiche wurden einzelne Maßnahmen im Bauunterhalt umgesetzt. Eine umfassende Sanierung des gesamten Tribünengebäudes ist bisher nicht erfolgt.

Als jüngstes Bauteil war die Nordtribüne zum Zeitpunkt der Teilsanierung in den Jahren 2012 - 2014 in einem relativ guten Zustand, so dass nur kleinere bauliche Maßnahmen umgesetzt wurden. Diese beschränkten sich im Wesentlichen auf die sanitären Anlagen, die Bestuhlung und die Erneuerung der Dachhaut. Um das Bauwerk auch zukünftig nutzen zu können, ist eine grundlegende Sanierung der Betonteile und des Stahltragwerkes der Dachkonstruktion erforderlich. Ebenso sind umfassende Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit notwendig.

Die übrigen Bereiche, deren vorgesehene Nutzungsdauer zum Teil bereits erreicht ist, benötigen ebenfalls bauliche Eingriffe. Sowohl um die vorgesehene Ertüchtigung umsetzen zu

können als auch um das Objekt an die geänderten Nutzungsanforderungen anzupassen und zeitgemäße Sicherheitsanforderungen zu erfüllen.

Gleiches gilt für den Bereich der nicht mehr zeitgemäßen technischen Infrastruktur.

Umfassende Maßnahmen werden für folgende Bereiche erforderlich:

- Erneuerung und Ausbau der Stromversorgung mit Aufbau eines dazu passenden Verteilnetzes, u.a. zur Bereitstellung der erforderlichen Stromversorgung für Fernsehen, Videoleinwände, LED-Bandenwerbung, Catering, etc.
- Anpassung der Ersatzstromversorgung und der Sicherheitstechnik
- Aufbau eines zeitgemäßen EDV- und Telekommunikationsnetzes für Pressevertreter*innen, Ticketing, Catering, Werbung, etc.
- Einbau von Aufzügen für die barrierefreie Erschließung

Auch bei Verzicht auf die Umsetzung der nachfolgend beschriebenen Planungsansätze wird die Umsetzung dieser baulichen und technischen Maßnahmen in weiten Teilen in den nächsten Jahren erforderlich.

Für den Anteil dieser Sanierung an der Gesamtmaßnahme wurde lediglich eine Kostengrößenordnung ermittelt. Um eine qualifizierte Kostenschätzung erstellen zu können, sind umfassende Untersuchungen der Gebäudesubstanz und eine Vorplanung notwendig. Im Beschluss zur Machbarkeitsstudie vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 15688), die sich nur mit den Bereichen der Erweiterung auf 18.060 Zuschauer*innen befasste, waren diese Maßnahmen noch nicht berücksichtigt und sind als Teilkosten „Sanierung Bestand“ bei allen nachfolgenden Planungsansätzen zu den Teilkosten „Ertüchtigung“ hinzuzurechnen. Die grundlegenden Maßnahmen zur Sanierung zielen zunächst auf den Erhalt der Drittligatauglichkeit ab. Eine höhere Ligatauglichkeit wird erst mit den nachfolgend beschriebenen Planungsansätzen ermöglicht.



Blick von Block Q zur Haupttribüne, Westkurve und Nordtribüne – Foto: Florian Holzherr

3.2. Grundansatz

Im Ergebnisbericht zur Machbarkeitsstudie, die dem Beschluss vom 24.07.2019 als Anlage beilag, zeigen die Verfasser*innen zwei mögliche Planungsansätze auf, einen Grundansatz und den unter 3.3 dargestellten Erweiterungsansatz. Der Grundansatz zielt dabei auf eine qualitative Verbesserung der baulichen Situation ab, um einen wirtschaftlichen und nachhaltig sinnvollen Spiel- und Veranstaltungsbetrieb am Standort Städtisches Stadion an der Grünwalder Straße sicherzustellen. Unter Beibehaltung der Kapazität von 15.000 Zuschauerplätzen entwickelt bereits der Grundansatz deutlich höhere Funktionalitäten im Stadion und sieht die Eignung des Stadions für mindestens die 2. Bundesliga vor.

Der Grundansatz beinhaltet die Überdachung der Westkurve, die Ergänzung der Gegengeraden mit Hospitalityebenen, eine Überdachung und einen neuen Oberrang in der Osttribüne sowie die Integration des Block Q (VIP-Raum) in den Neubau einer bestandsorientierten Haupttribüne.

Für den Grundansatz wurde vom Büro AS+P eine Kostengrößenordnung ermittelt, die in der Anlage zum Beschluss zur Machbarkeitsstudie vom 24.07.2019 enthalten war. Diese Berechnung hat zu diesem Zeitpunkt noch nicht alle Erfordernisse vollumfänglich berücksichtigt. Deshalb wurde diese Kostengrößenordnung auch für den Grundansatz entsprechend mit Nebenkosten und der Reserve für Planungsrisiken ergänzt und auf den aktuellen Baupreisindex aktualisiert.



Grundansatz – Abbildung: AS+P

3.3. Erweiterungsansatz, Stand Vorbescheid

Der zweite Planungsansatz im Ergebnisbericht zur Machbarkeitsstudie, die dem Beschluss vom 24.07.2019 als Anlage beilag, ist der sogenannte Erweiterungsansatz. Dieser zielt neben der qualitativen Verbesserung der baulichen Situation für einen wirtschaftlichen und nachhaltig sinnvollen Spiel- und Veranstaltungsbetrieb auf eine maximale Kapazitätserweiterung auf 18.105 Zuschauerplätze ab.

Nachdem der Stadtrat mit der Stadtratssitzung vom 24.07.2019 beschlossen hatte, die Genehmigungsfähigkeit für den Erweiterungsansatz zu prüfen, wurde dieser Planungsansatz weiter ausgearbeitet und bildete die Grundlage für den Antrag auf Vorbescheid im Dezember 2019. Die Zuschauerzahl wurde mit Erteilung der rechtskräftigen Bauvoranfrage bestätigt. Der Erweiterungsansatz beinhaltet den Neubau einer erweiterten Haupttribüne auf der südlichen Stadionseite, der sich bis in den Bereich der Westkurve erstreckt. Diese wird anteilig zurückgebaut. Für die Westkurve wird eine Überdachung vorgesehen und die Nordtribüne um zwei Hospitalityebenen erweitert. Die Osttribüne wird auch mit einem neuen Oberrang erweitert und erhält genauso eine Überdachung. Im Bereich Block Q erfolgt ein Teilrückbau, der durch einen tieferen Tribünenneubau unter Einbindung des bestehenden VIP-Raumes kompensiert wird. Außerdem wird das Spielfeld Richtung Norden verschoben. An den Stadionecken sind abschirmende Wanderhöhlungen vorgesehen, um den Schallschutz zur Nachbarschaft zu verbessern. Um den Anforderungen zur Verbesserung der Fanströme außerhalb des Stadions gemäß Antragspunkt 3 des Beschlusses des Stadtrates vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15688) zu entsprechen, werden die Eingänge im Süden und Osten neu organisiert und in der Folge auch der Behördenhof mit Erweiterung der Polizeiwache und neuer Anbindung der Leitstelle.

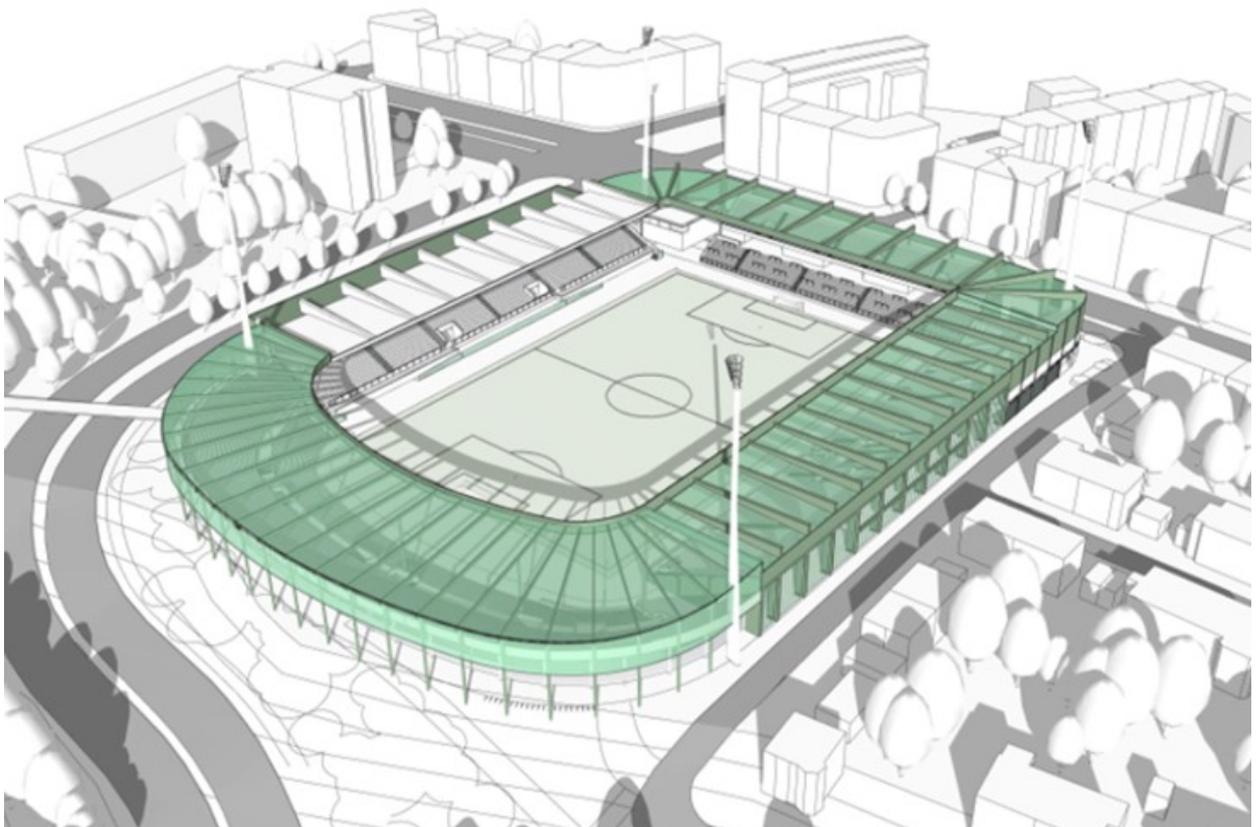


Erweiterungsansatz, Stand Bauvoranfrage – Abbildung: AS+P

3.4. Fortgeschriebene Planung mit geschlossenen Ecken

Im Rahmen der Planungsfortschreibung hat sich gezeigt, dass durch eine durchgehende Überdachung mit vollständig geschlossenen Ecken in Verbindung mit den Schallschutzschürzen weitere Schallschutzverbesserungen erzielt werden können. Bei den Veranstaltungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung am 16.01.2020 und 18.06.2020 wurde deutlich, dass es der dringliche Wunsch der Anwohner*innen und betroffenen Bürger*innen ist, die Lärmbelastung in der Umgebung weiter zu reduzieren.

Das Schließen der Ecken war nicht Gegenstand des Vorbescheidsverfahren und ist im Rahmen der Planung baurechtlich abzuklären. Weil dies jedoch zur Reduzierung der Lärmemissionen gegenüber der Planung zum Vorbescheid aus Ziffer 3.3 führt, ist auch hier von einer genehmigungsfähigen Umsetzbarkeit auszugehen. Im Übrigen entspricht diese Planung darüber hinaus der Planung für den rechtskräftigen Vorbescheid (Ziffer 3.3).



Fortgeschriebene Planung mit geschlossenen Ecken – Abbildung: AS+P

3.5. Planungskonzept im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität

Gemäß Beschluss der VV des Stadtrates vom 18.12.2019 „Bayerisches Versöhnungsgesetz II“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525), wurde das Baureferat beauftragt, ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen stadteigenen Gebäudebestandes zu erarbeiten und die damit verbundenen Erfordernisse darzustellen. In Wahrnehmung ihrer Vorbildfunktion strebt die Landeshauptstadt München an, den stadteigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die Landeshauptstadt München definierten Niedrigstenergiestandards, d.h. insbesondere Passivhausstandard bzw. EG-40 Standard, der Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe, des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme sowie mehr Grün und Biodiversität, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.

Die Ergebnisse der Konzepterstellung wurden dem Stadtrat mit der Beschlussvorlage „Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) vorgelegt.

Im weiteren Planungsverlauf werden Maßnahmen zur angestrebten Klimaneutralität in den Handlungsbereichen Energieeffizienz, Einsatz der Fernwärme und erneuerbarer Energien im Strombereich, Klimarelevanz der Baustoffe und mehr Grün und mehr Biodiversität geprüft und in die Planung aufgenommen. Die dadurch entstehenden klimarelevanten Mehrkosten sind nicht Bestandteil der unter Ziffer 6 benannten Kostengrößenordnungen.

Der Bezirksausschuss 18, 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., gebeten (Ergänzungsantrag zum Antwortschreiben vom 21.01.2020 zum BA - Antrag Nr. 14-20/B 07397). Hierzu bedarf es einer Einschätzung der nutzbaren Dachflächen sowohl im Bestand als auch im Zusammenhang mit der künftigen Planung.

Im Rahmen der Umsetzung der Baupflicht Solar gemäß dem Stadtratsbeschluss „Bayerisches Versöhnungsgesetz II“ vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) wird im weiteren Planungsverlauf der Einsatz von PV-Anlagen auf den Dächern geprüft und PV-Konzepte entwickelt. Die dadurch entstehenden Mehrkosten sind nicht Bestandteil der unter Ziffer 6 benannten Kostengrößenordnungen. Mit diesem Vorgehen wird dem Antrag des Bezirksausschusses entsprochen.

4. Liganforderungen

Die Kapazitätserweiterung des Städtischen Stadions an der Grünwalder Straße auf ein Fassungsvermögen von 18.105 Zuschauerplätze ist unabhängig von der baulich-infrastrukturellen Erfüllung der Lizenzierungsanforderungen an ein 2. Liga-Stadion gemäß DFL-Vorgaben zu sehen. Unabhängig hiervon wurde das Referat für Bildung und Sport mit Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019 jedoch beauftragt, die seitens AS+P vorgeschlagenen Maßnahmen der Machbarkeitsstudie im Hinblick auf den Spielbetrieb in der 2. Bundesliga bzw. Bundesliga mit der Deutschen Fußball Liga GmbH (DFL) zu erörtern.

Maßgebend sind dabei die baulichen und infrastrukturellen Anforderungen gemäß Anhang VI: Regelwerk für Stadien und Sicherheit. Dieses zeigt die grundlegenden baulich-infrastrukturellen Liganforderungen für den Spielbetrieb in der 2. Bundesliga und Bundesliga tabellarisch auf.

Der Nachweis bzw. die Erfüllung der baulich-infrastrukturellen Lizenzierungsanforderungen seitens der DFL begründet noch keinen verbindlichen Anspruch des jeweiligen Vereins auf Zulassung zur entsprechenden Liga mit dem Städtischen Stadion an der Grünwalder Straße. Auch wird damit kein Stadion vorbehaltlos für den jeweiligen Ligabetrieb zertifiziert. DFB und DFL verweisen stets darauf, dass sich die Liganforderungen verändern können. Zudem sind die Lizenzunterlagen jährlich von den Vereinen einzureichen und beinhalten auch wirtschaftliche, wie auch organisatorische Anforderungen, die vereinsseitig zusätzlich zu erfüllen sind und am jeweiligen Standort (und Umfeld) nachgewiesen werden müssen. Dieser Nachweis ist dann in der Gesamtschau jeweils rechtzeitig vor Saisonbeginn seitens des Vereins zu erbringen, wird durch den Lizenzgeber bewertet und führt u.U. auch zu entsprechenden Lizenzauflagen und -bedingungen. Festzustellen ist, dass die Anforderungen mit der höheren Ligazugehörigkeit steigen und ausdrücklich am Standort des Städtischen Stadions an der Grünwalder Str. aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten oftmals nur schwer umzusetzen sind.

In diesem Zusammenhang kann der aktuell im Zuge der Machbarkeitsstudie erarbeitete Konzeptstand lediglich einen noch unverbindlichen Ausblick auf relevante Stadionmerkmale (Überdachung, Abmessungen, Flächengrößen, etc.) geben. Verbindlichkeit und Aussagetiefe einer noch zu erarbeitenden Vorentwurfsplanung können damit nicht verbunden sein. Dementsprechend können die Merkmale der vorgenannten tabellarischen Aufstellung auch nicht im Detail im Zuge der zugrunde gelegten Konzeption berücksichtigt werden. Unabhängig davon sind neben vorwiegend baulich-infrastrukturellen Rahmenbedingungen darüber hinaus noch weitere Anforderungen zu nennen, wie die uneingeschränkte Stadionverfügbarkeit für mehr als eine Mannschaft, regelmäßige Spieltagsfestlegungen mit Spielbetrieben bis nach 22 Uhr, nachzuweisende Park-/Stellplätze und die Anzahl der Gästefans. In der Gesamtschau aller für den Spielbetrieb zu berücksichtigender Faktoren sehen nach derzeitigem Stand der Deutsche Fußballbund (DFB), die DFL und die Sportcast GmbH (von der DFL beauftragtes Medienunternehmen) am Bestandsstandort des Städtischen Stadions an der Grünwalder Straße einen Ligabetrieb in der Bundesliga als nicht realistisch an. Vielmehr sollte baulich-infrastrukturell diesbezüglich maximal ein Spielbetrieb in der 2. Bundesliga angestrebt werden. Im Austausch mit DFB, DFL und Sportcast werden die Stadionvoraussetzungen für die jeweiligen Ligen im Blick behalten und finden ggf. Eingang in die weiteren Planungen.

5. Verbesserung des Anwohner*innenschutzes

5.1. Lärmemissionen

Bedingung für eine baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist die deutliche Verbesserung des Lärmschutzes im Vergleich zum jetzigen Status quo gegenüber den Nachbar*innen. Diese Grundsatzanforderung wurde bei allen Planungsansätzen berücksichtigt und durch Prognoseberechnungen in einem Schallschutzgutachten, welches Bestandteil des Bauvorbescheids war, nachgewiesen: Die untersuchten baulichen Veränderungen für die Kapazitätserweiterung des Städtischen Stadions an der Grünwalder Straße auf 18.105

Zuschauerplätze führen in weiten Teilen der Nachbarschaft zu einer wesentlichen Verringerung der Lärmbelastung im Vergleich zum Bezugsfall mit 12.500 Zuschauerplätzen. Die Berechnungen zeigen aber auch, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden und während der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen mittags sowie abends je nach Spielbetrieb weiterhin überschritten werden können.

Zur weiteren Reduzierung der Lärmemissionen wurde daher der Planungsansatz mit geschlossenen Ecken (Ziffer 3.4) untersucht. Es zeigt sich dabei, dass die Lärmmissionen in der Nachbarschaft durch die umschließende Überdachung an einigen Immissionsorten nochmals deutlich gemindert werden können, insbesondere an der südlich und östlich gelegenen Bebauung. An den nördlich gelegenen Immissionsorten und am Hochhaus Ecke Candid-/Grünwalder Straße werden dagegen trotz der umschließenden Überdachung insbesondere in den oberen Geschossen nur geringfügig niedrigere Pegel erreicht.

Die maßgebenden Schallquellen an diesen Immissionsorten sind insbesondere die Lautsprecheranlage sowie die Zuschauer*innen selbst. Um zu erreichen, dass sich an den maßgebenden Immissionsorten zumindest keine Erhöhungen im Vergleich zum jetzigen Status quo ergeben, wird im Zuge der Ertüchtigung die neue Lautsprecheranlage so geplant, dass deren Schallemissionen verringert werden.

5.2. Lichtemissionen

Die bestehende Flutlichtanlage im Städtischen Stadion an der Grünwalder Straße wurde für den Betrieb in der 3. Liga mit einer Beleuchtungsstärke von 800 Lux geplant und 2013 errichtet. Bei Messungen in den Jahren 2020/2021 hat sich herausgestellt, dass die nach der technischen Norm eingeplante Alterungsreserve aufgebraucht war und die für die Lizenzerfüllung erforderlichen Beleuchtungsstärken nicht mehr eingehalten wurden. Daraufhin wurde die Anlage mit einer zeitgemäßen LED-Technik ausgestattet und gleichzeitig auf 1200 Lux ausgeweitet, um ab der Saison 2022/2023 mit einer Flutlichtanlage aufwarten zu können, die sowohl die gestiegenen Anforderungen in der 3. Liga erfüllt, als auch die der 2. Bundesliga. Mit dieser Technik konnten bereits deutliche Verbesserung hinsichtlich des Immissionsschutzes erzielt werden. Die Anlage ist dimmbar. Damit kann die Beleuchtungsstärke bei den Vor- und Nachlaufzeiten des Spielbetriebs reduziert werden. Mit der neuen Strahlertechnik wird auch gleichzeitig die Blendwirkung reduziert.

Nach derzeitiger Erkenntnis ist bei der geplanten Ertüchtigung alleine wegen der Geometrie der neuen Dächer die Flutlichtanlage grundlegend umzugestalten. Um eine gleichmäßige Ausleuchtung zu erhalten und die Lichtmissionen für die Anwohner*innen zu reduzieren, wird entweder eine Reduzierung der Masthöhen oder aber eine vollständige Neukonzeption mit einer integrierten Lösung an den Dachrändern erforderlich werden. Im weiteren Planungsverfahren wird daher untersucht, inwiefern Bauteile der bestehenden Flutlichtanlage, soweit sie das Ende ihrer technischen Lebensdauer noch nicht erreicht haben, weiterverwendet werden können. Ziel ist es, Lichtmissionen für Anwohner*innen und Umwelt zu reduzieren. Dazu soll die Lichtenergie verringert, durch optimierte Einstrahlwinkel die Blendung reduziert und im Gesamten die Beleuchtungsqualität verbessert werden.

6. Kostengrößenordnung der Planungsansätze

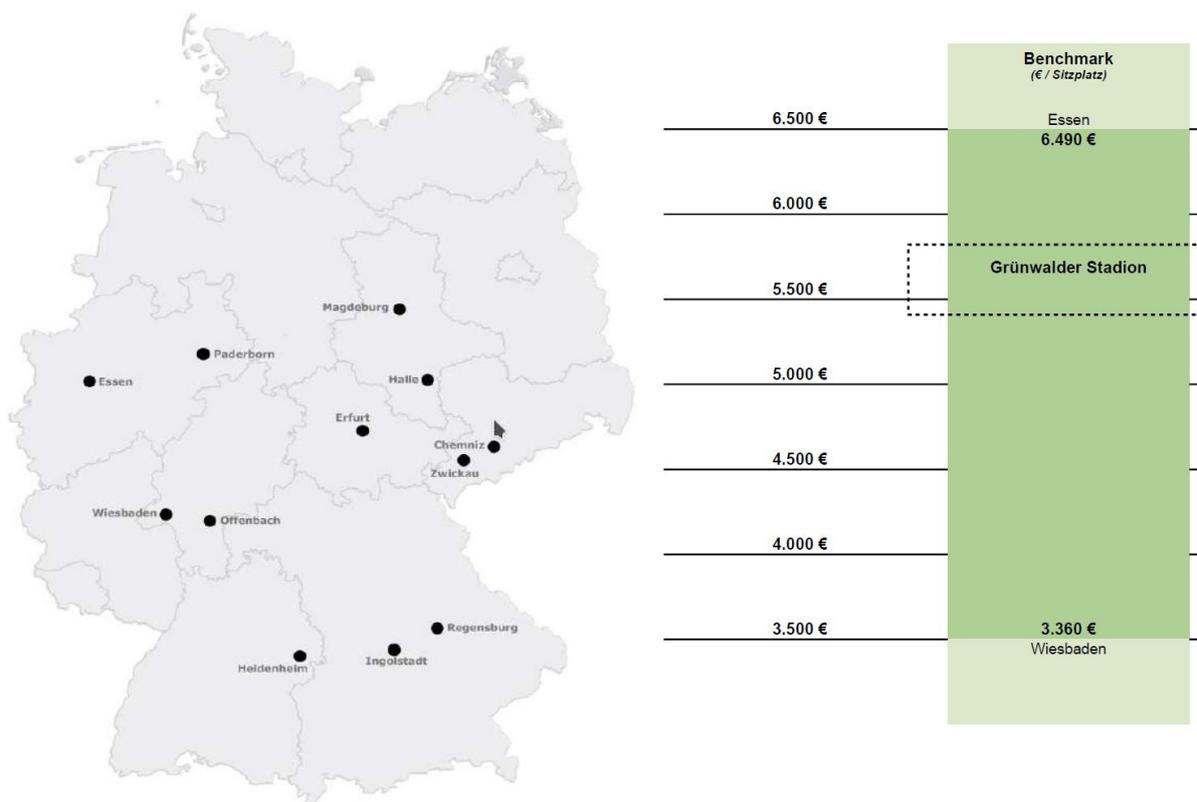
Das Stadion an der Grünwalder Str. 4 ist dem Unterabschnitt 5620 „Stadien an der Grünwalder Straße und Dantestraße“ zugeordnet und somit Teil eines vorsteuerabzugsberechtigten Betriebs gewerblicher Art ist. Gemäß Vorgabe der Stadtkämmerei ist bei Betrieben gewerblicher Art, soweit Vorsteuerabzugsberechtigung besteht, der Investitionsbedarf netto, also ohne Mehrwertsteuer, auszuweisen.

Für die jeweiligen Planungsansätze wurde eine Kostengrößenordnung ermittelt. Die Kostengrößenordnung netto enthält die Baukosten (KG 200-500) inklusive der Nebenkosten (KG 700) und der Reserve für Planungsrisiken in Höhe von 25% entsprechend des Planungsstandes einer Machbarkeitsstudie. Die Berechnung der Kostengrößenordnung basiert auf den Mindeststandards, die zur Erlangung der Lizenz für den Spielbetrieb in der 2. Bundesliga erforderlich sind. Indexstand gemäß des amtlichen Preisindex für Bauwerke in Bayern ist November 2021.

	3.1. Sanierung Bestand	3.2. Grundansatz	3.3. Erweiterungs- ansatz, Stand Vorbescheid	3.4. Fortgeschr. Planung ,geschlossene Ecken‘
Teilkosten Ertüchtigung		ca. 37 Mio. €	ca. 52 Mio. €	ca. 57 Mio. €
Teilkosten Sanierung	ca. 20 Mio. €	ca. 20 Mio. €	ca. 20 Mio. €	ca. 20 Mio. €
Kostengrößenordnung gesamt	ca. 20 Mio. €	ca. 57 Mio. €	ca. 72 Mio. €	ca. 77 Mio. €

Um die Kosten für die Ertüchtigung in den Planungsansätzen 3.3. – 3.4. bewerten zu können, wurde die Systematik des Vergleichs zu anderen realisierten Stadionprojekten herangezogen. Dazu wurden die Kostengrößenordnungen je Sitzplatz mit Referenzobjekten verglichen. Als Referenzobjekte wurden 12 deutsche Fußballstadien herangezogen, Neubauten wie auch Sanierungen, die in den letzten Jahren realisiert wurden. Die Kostenkennwerte dafür liegen im Bereich von 3.360 € bis 6.490 €/ Sitzplatz. Damit liegt der prognostizierte Kostenkennwert im Rahmen der vergleichbaren Projekte, siehe nachfolgende Grafik. Unter der Berücksichtigung der komplexen Bestandssituation, des beengten innerstädtischen Standorts und der begrenzten Zuschauerplätze des Städtischen Stadions an der Grünwalder Straße, sind diese als wirtschaftlich angemessen einzustufen.

	3.3. Erweiterungsansatz, Stand Vorbescheid	3.4. Fortgeschriebene Planung ,geschlossene Ecken‘
Kostengrößenordnung gesamt/ Sitzplatz	ca. 5.350 €	ca. 5.720 €



Ermittlung durchschnittlicher Baukosten je Sitzplatz auf Grundlage von 12 Stadion Neu- und Umbauten bereinigt nach Baukostenindex und Regionalfaktor

Eine Konkretisierung der Kostengrößenordnung erfolgt im Rahmen der erforderlichen Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung. Weitere erforderliche Abstimmungen mit den Vereinen und der DFL und dem DFB sowie die notwendige, umfassende Untersuchung der Gebäudesubstanz können Auswirkungen auf die Kosten haben.

7. Erfordernis einer marktüblichen Miete sowie Darstellung möglicher künftiger Mietvarianten

7.1. Erfordernis einer marktüblichen Miete

Gemäß Stadtratsbeschluss (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 überwiegend an Fußballmannschaften, die dem Profisport zuzuordnen sind, zur Nutzung überlassen. Die Förderung des Profisports (im Herrenfußball ab der 3. Liga) ist keine kommunale Aufgabe. Daher sind bei Überlassungen zu Zwecken des Profisports zwingend marktübliche Entgelte (einschl. Betriebs- und Nebenkosten) zu verlangen (vgl. Bekanntgabe im Sportausschuss am 02.12.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 01945).

Da mit einem möglichen Ausbau der Überlassungsgegenstand ertüchtigt würde, sind die Auswirkungen auf die zu erhebenden marktüblichen Entgelte (einschließlich der Betriebs- und Nebenkosten) zu prüfen und umzusetzen.

7.2. Vorgehensweise für die Erstellung der Mietvarianten in Verbindung mit der möglichen Stadionertüchtigung

Wesentliche Grundlage für eine Investition in das Städtische Stadion an der Grünwalder Straße und eine entsprechende Stadtratsbefassung ist ein klares Bekenntnis der das Stadion nutzenden Vereine zum langfristigen Spielbetrieb im Städtischen Stadion an der Grünwalder Straße verbunden mit der verbindlichen Zusage, für Nutzungen des Profisports marktübliche Entgelte (einschließlich der Betriebs- und Nebenkosten) zu bezahlen.

Das Städtische Bewertungsamt wurde auf dieser Basis damit beauftragt, marktübliche Mieten für die aktuelle sowie die potentielle künftige Nutzung abzuleiten. Dabei wurde angenommen, dass von einem Szenario der bisherigen Vereine TSV München von 1860, FC Bayern München II und Türkçücü München zum möglichen Spielbetrieb im Städtischen Stadion an der Grünwalder Straße im bisherigen Umfang auszugehen ist. Zusätzlich sind die gastronomischen Einrichtungen und Werbeeinnahmen der Landeshauptstadt München zu berücksichtigen.

Hierzu führt das Kommunalreferat aus:

7.3. Kostenmiete versus Marktmiete

Für die Ermittlung der Miete (netto-kalt) ergeben sich grundsätzlich zwei Betrachtungsweisen:

7.3.1. Kosten- bzw. Amortisationsmiete

Zum einen kann, ausgehend von der Situation heute, der Ansatz gewählt werden, dass neben den laufenden Neben- und Betriebskosten alle Kosten, die im Rahmen der durchzuführenden Stadionertüchtigung anfallen, anschließend auf die Vereine umgelegt werden. Eine solche Kosten- bzw. Amortisationsmiete wäre für die Landeshauptstadt München aus Sicht vor der Stadionertüchtigung kostenneutral. Dabei würde sich nach heutigem Sachstand wohl eine Miete errechnen, die deutlich oberhalb einer Marktmiete im Sinne einer Verkehrswertmiete liegen würde. Ein solches Auseinanderfallen von Kosten- und Marktmiete ergibt sich typischerweise dann, wenn Immobilien durch besondere, außergewöhnliche Umstände geprägt sind. Dies kann sich z.B. aus der Historie des Projekts ergeben, wenn Teile der Bau- bzw. Ertüchtigungskosten nicht unmittelbar mietrelevant wirken oder – dies nur der Vollständigkeit halber erwähnt - die Miete aufgrund besonderer Zielsetzungen niedriger als marktüblich ist. Letzteres wäre z. B. bei Schulen oder Kindergärten denkbar, während ersteres typischerweise auftritt, wenn zu den Baukosten Aufwendungen treten, die eigentlich nicht aus dem unmittelbaren Projekt resultieren. Zu denken ist hier z. B. an Altlastenkosten, schwierige Bodenverhältnisse o. ä..

Vorliegend ergeben sich durch die besondere Lage des Stadions und seiner Geschichte sowie seines aktuellen Bauzustandes bestimmte Nachteile, die in diesem Umfang nicht typisch für ein solches Projekt sind. Umgekehrt wird auch nach der Ertüchtigung das Stadion aus rein immobilientechnischen Gesichtspunkten nicht mit einem Neubau und entsprechender Infrastruktur (z. B. Zuwegungen, Parkplätze, Freiflächen) vergleichbar sein.

Wenn also die grundsätzliche Entscheidung getroffen wird, das Stadion als solches zu erhalten, müssen von der Landeshauptstadt München ungeachtet der Frage einer Refinanzierung bestimmte Kosten aufgewendet werden, um die grundsätzliche Funktionalität dieser Spielstätte langfristig wieder herzustellen und zu erhalten. Diese Grundsatzentscheidung und Grundsatzkosten sind aber losgelöst von einer Marktmietenermittlung zu betrachten.

7.3.2. Marktmiete

Eine Verkehrswert- bzw. Marktmietenermittlung folgt demgegenüber einem anderen Ansatzpunkt: Hier ist das Stadion in seinem nach der Ertüchtigung befindlichen Zustand zu betrachten. Losgelöst von der Frage, wie das Stadion in den dann befindlichen Zustand gekommen ist, d. h. wie viele und welche Kosten von wem aufgewendet wurden, wird der Zustand und die Tauglichkeit des Stadions einerseits sowie die Nachfragesituation und wirtschaftliche Angemessenheit andererseits betrachtet.

Dabei ist zu bedenken, dass es sich bei einem Stadion immer um eine Sonderimmobilie handelt, die einer klassischen Verkehrswertbetrachtung nicht vollumfänglich zugänglich ist. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass mangels Vergleichbarkeit mit gängigen Immobilien die Mietermittlung einer umfassenden Betrachtung und sorgfältigen sachverständigen Abwägung bedarf. Die städtische Immobilienbewertung hat dafür bereits ein Drei-Säulen-Modell entwickelt. Je nach exakter Ausgestaltung der Rahmenbedingungen (zum Beispiel der Frage nach Einnahmemöglichkeiten aus Werbungen, Ausgestaltung der Gastronomieverträge bzw. weitere Rahmenbedingungen) kann auf dieser Basis dann eine marktübliche Miete errechnet werden. Dabei werden natürlich Vergleiche mit anderen Stadien genauso eine Rolle spielen, wie die Sondersituation, dass sich drei Vereine ein Stadion teilen müssen.

Dabei wird auch berücksichtigt, dass neben der Miete auch die Betriebs- und Nebenkosten getragen werden müssen. Dies gilt nicht nur für die Marktmiete, sondern auch für die Amortisationsmiete.

Da die Frage der Miete aber nicht nur von der Angebotsseite d.h. dem Stadion abhängt, sondern auch von der Nachfrageseite, also der jeweiligen Situation der Vereine, wird es nötig sein, die Miete immer wieder an die jeweiligen Spielsituationen anzupassen. Dies kann in gewissem Maße durch Umsatzbeteiligungen erfolgen, wird aber immer wieder Neubewertungen erfordern. Alle Mietüberlegungen beziehen sich also naturgemäß nur auf den heutigen Sachstand und müssen zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme überprüft werden.

Ebenso wird noch zu klären sein, wie die Miete und die Betriebs- und Nebenkosten auf die Vereine umgelegt werden. Auch hierfür hat die städtische Immobilienbewertung bereits erste Lösungsansätze entwickelt, die nach Klärung der grundsätzlichen Fragen mit den Vereinen weiterentwickelt werden können.

Das städtische Bewertungsamt hat im Vorfeld dieser Beschlussfassung ein Bewertungsmodell für eine Marktmiete entwickelt und diese mit den Daten, soweit diese vorliegen oder sinnvoll schätzbar sind, befüllt, um erste, vorläufige Aussagen zu einer Marktmiete abzuleiten. Ebenso wurden Planrechnungen für eine Kosten-/Amortisationsmiete durchgeführt. Diese werden im nichtöffentlichen Teil dargestellt.

Die von der Landeshauptstadt München geforderte Miete muss aus rechtlichen Gründen mindestens dem vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Verkehrswert entsprechen sowie müssen die ermittelten angemessenen Betriebs- und Nebenkosten erhoben werden. Unter dieser Voraussetzung sind sowohl eine Marktmiete als auch eine Kosten-/Amortisationsmiete

im Einklang mit Art. 75 BayGO (Verbot der Unterwertüberlassung) und dem europäischen Beihilferecht möglich.

8. Entscheidungsvorschlag für Planungsansatz 3.4 und weiteres Vorgehen

Zur Erreichung einer an dem vorhandenen Standort größtmöglichen Zuschauer*innenzahl (vgl. Ausführungen gem. Beschluss vom 24.07.2019) müsste das Städtische Stadion an der Grünwalder Str. so umgebaut werden, dass eine Kapazität von 18.105 Zuschauerplätzen erzielt wird. Die fortgeschriebene Planung mit geschlossenen Ecken ermöglicht dabei den besten Anwohner*innenschutz. In Verbindung mit den Maßnahmen zur Klimaneutralität kann der Beschluss des Stadtrats zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen stadteigenen Gebäudebestandes vom 18.12.2019 berücksichtigt werden. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, den Planansatz gemäß Ziffer 3.4 (fortgeschriebene Planung mit geschlossenen Ecken) weiter zu verfolgen und dabei die Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität gemäß Ziffer 3.5 möglichst umzusetzen.

Im nächsten Schritt werden die beiden angeführten Mietmodelle erarbeitet und mit den Vereinen verhandelt. Zusammen mit den Rückmeldungen der Vereine zum Verbleib im Städtischen Stadion an der Grünwalder Straße werden die Ergebnisse dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Auf der Grundlage der Entscheidung zu einem Mietmodell könnte dann das Referat für Bildung und Sport gemeinsam mit dem Baureferat durch den Stadtrat beauftragt werden, die Projektuntersuchung durchzuführen. Dazu führt das Baureferat die notwendigen umfassenden Untersuchungen der Gebäudesubstanz durch und erstellt auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse und des Bedarfs des Referates für Bildung und Sport, der sich aus der Machbarkeitsstudie ergibt, die Vorplanung.

Das Referat für Bildung und Sport sollte dann auch beauftragt werden, insbesondere die Vereine, die Fans, die Anwohner*innen, die betroffenen Bezirksausschüsse sowie die Sicherheitsbehörden in die Vorplanung einzubeziehen und diese anschließend mit dem DFB und der DFL abzustimmen.

Die Kosten für die Projektuntersuchung werden aus der vorlaufenden Planungskostenspauschale des Baureferates (Finanzposition 6010.940.9920.2) gedeckt.

Das Referat für Bildung und Sport und das Baureferat können den zusätzlichen ab 2023 erforderlichen Personalbedarf nicht aus den vorhandenen Ressourcen decken und werden daher im Rahmen des Eckdatenbeschlusses in 2022 den erforderlichen Bedarf vorsorglich und unter Vorbehalt in Höhe von 3,5 Vollzeitäquivalente (VZÄ) (1,0 VZÄ im Referat für Bildung und Sport, 2,5 VZÄ im Baureferat) anmelden.

9. Fußballspielbetrieb im Olympiastadion

Gem. Ergänzungsantrag Ziffer 5 des Antrags der Referentin gem. Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019 sind im Rahmen des Beschlusses auch die Rahmenbedingungen für einen Fußballspielbetrieb im Olympiastadion ab der 3. Liga aufwärts zu prüfen.

Neben dem Olympiastadion gibt es in München kein weiteres städtisches Stadion, das die Anforderungen an den Fußballspielbetrieb mindestens ab der 3. Liga aufwärts erfüllt. Dies ist beim Olympiastadion der Fall: Gem. Stadtratsbeschluss vom 05.05.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V02584) soll die Flutlichtanlage für die Sportgroßveranstaltung der European

Championships auf 1.600 lux ertüchtigt werden. Dadurch sind in jedem Fall die Voraussetzungen gem. DFL für den Spielbetrieb in der 2. Bundesliga (gefordert sind 1.200 Lux) erreicht. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt im zweiten Quartal des Jahres 2022. Auch die für den Spielbetrieb ab der 3. Liga aufwärts im Profifußball notwendige Rasenheizung ist vorhanden. Diese wurde im Jahr 2021 eingebaut.

Für die Zeit des Umbaus des Städtischen Stadions an der Grünwalder Straße wäre das Olympiastadion das einzige städtisches Ausweichstadion im Stadtbereich München. Daher ist das Olympiastadion stets im engen Kontext zum Städtischen Stadion an der Grünwalder Straße zu sehen.

Um Planungssicherheit für den Umbau des Städtischen Stadions an der Grünwalder Straße und gleichzeitig Planungssicherheit für die Vereine, die sich zum langfristigen Verbleib im Städtischen Stadion an der Grünwalder Straße bekennen, zu haben, muss die Verfügbarkeit des Olympiastadions für die Zeit des Umbaus des Städtischen Stadions an der Grünwalder Straße verbindlich mit der Olympiapark München GmbH (OMG) geklärt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass von Mitte Mai bis Mitte September die Open-Air-Saison im Olympiastadion jedes Jahr von der OMG aus wirtschaftlichen Gründen vorrangig behandelt wird. Zudem muss eine Abstimmung mit der Allianz Arena GmbH erfolgen. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag zur Abgrenzung zwischen der OMG und der Allianz Arena GmbH stünde diesen Planungen nicht entgegen, solange es sich immer nur um einen ausnahmsweisen Spielbetrieb handelt.

10. Darstellung der Zeitabläufe für die planungsrechtliche und bauliche Umsetzung

Für die Ertüchtigung des Städtischen Stadions an der Grünwalder Straße ist wegen der Komplexität der Maßnahme zum jetzigen Zeitpunkt von einem Zeitfenster von insgesamt ca. 6 Jahren für die Planung und Umsetzung auszugehen. Voraussetzung dafür ist, dass die Ertüchtigung in einem Bauabschnitt umgesetzt wird und eine Nutzung des Stadions während der Bauphase ausgeschlossen ist. Eine abschnittsweise Umsetzung der Maßnahmen bei Aufrechterhaltung des Spielbetriebs ist aufgrund der Art der Baumaßnahmen, der beengten Platzverhältnisse an dem innerstädtischen Standort und der Konflikte zwischen dem Baustellenbetrieb und den Sicherheitsanforderungen für einen risikofreien Spielbetrieb nicht möglich. Die Erfahrungen aus der Umsetzung der Baumaßnahmen bei der Teilsanierung 2012-2014 (größtenteils ohne Spielbetrieb) und der übrigen, untergeordneten Bauunterhaltungsmaßnahmen der letzten Jahre im laufenden Spielbetrieb bestätigen diese Einschätzung. Für den Beginn der Bauarbeiten ist zu berücksichtigen, dass zu diesem Zeitpunkt ein Ausweichstadion zur Verfügung stehen muss. Für den Baubeginn der Maßnahme bestehen damit Abhängigkeiten.

Weil das Olympiastadion während einer möglichen Ertüchtigung des Städtischen Stadions an der Grünwalder Straße das einzige Ausweichstadion bleibt, das die Voraussetzungen für den Spielbetrieb in höheren Fußballligen ermöglicht, muss eine Synchronisierung der Baumaßnahmen mit dem Umbau des Olympiastadions erfolgen. Die Sanierung des Olympiastadions ist ab Oktober 2022 bis Juni 2026 vorgesehen. Hierbei kommt es voraussichtlich zu einer Komplettschließung des Olympiastadions von Oktober 2024 bis Juni 2026. Daher wäre die Ertüchtigung des Städtischen Stadions an der Grünwalder Straße in jedem Falle zeitlich nachgelagert durchzuführen und könnte erst mit Fertigstellung der Baumaßnahmen im Olympiastadion erfolgen.

11. Offene Fragestellungen aus dem Stadtrat sowie offener Stadtratsantrag

Zu Ziffer 3 des Antrags der Referentin gem. Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2019 wird ausgeführt:

Das Sicherheitskonzept und das Verkehrskonzept sind Bestandteile des jährlichen Nutzungsvertrags mit den Vereinen und damit verbindlicher Vertragsbestandteil für die Stadionüberlassung. Mittlerweile liegt die Version 4.0 vor, da beide Konzepte bereits jetzt regelmäßigen Aktualisierungen unterliegen, zuletzt z.B. im Rahmen der verpflichtenden MVV-Kombivereinbarung für alle das Städtische Stadion nutzenden Vereine. Selbstverständlich müssen beide Konzepte an die erhöhte Besucher*innenzahl angepasst werden. Diese werden zwischen dem Referat für Bildung und Sport, den Sicherheitsbehörden und den Vereinen abgestimmt. Die Bezirksausschüsse, Anwohner*innen und Fanprojekte sollen im Vorfeld der Konzepterstellung punktuell zu direkt betroffenen Themen durch das Referat für Bildung und Sport beteiligt werden. Hinsichtlich der Problematiken von aggressiven und gewaltbereiten Fangruppen wird auf die geänderte Verordnung der Landeshauptstadt München über das Stadion an der Grünwalder Straße (Grünwalder-Stadionverordnung), Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00199, verwiesen.

Gem. Ergänzungsantrag Ziffer 6 des Antrags der Referentin gem. Beschluss vom 24.07.2019 sind alternative Standorte für den Bezug oder den Bau einer regionalligatauglichen Spielstätte zu prüfen. Im Portfolio der kommunalen Flächen ist dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung keine entsprechende Fläche bekannt, die für die abgefragte Sportanlage einschließlich der notwendigen Nebenflächen geeignet wäre.

Im Antrag Nr. 20-26 / A 02125 „Endlich Klarheit über das Stadion an der Grünwalder Straße schaffen!“ von den Freien Wählern vom 16.11.2021 wird der Oberbürgermeister gebeten, die verschiedenen Umbau- und Erweiterungsvarianten des Stadions an der Grünwalder Straße sowie die damit verbundenen Kostenmodelle für die betroffenen Vereine zugänglich zu machen. Ergänzend sollen die nutzenden Vereine darüber informiert werden, mit welchem Zeitrahmen für eine Stadionerweiterung vor dem Hintergrund der bekannten Haushaltsknappheit der Landeshauptstadt München zu rechnen ist.

Diese Informationen wurden im Rahmen dieser Beschlussvorlage dargelegt.

12. Beteiligungen und Anhörungen

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Baureferat, dem Kommunalreferat, dem Kreisverwaltungsreferat, dem Mobilitätsreferat, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und der Olympiapark München GmbH, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Referat für Umwelt und Klimaschutz sowie der Stadtkämmerei abgestimmt.

Die Stadtkämmerei stimmt der Beschlussvorlage unter Vorbehalt zu.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei liegt als Anlage bei (Anlage 2).

Die Bezirksausschüsse des Stadtbezirkes 17 – Obergiesing-Fasangarten, und des Stadtbezirkes 18-Untergiesing-Harlaching, erhalten einen Abdruck der Beschlussvorlage.

Die Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Lena Odell, und die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gabriele Neff, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat nimmt die vorgeschlagenen Planungsansätze gem. Vortrag des Referenten zur Kenntnis und stimmt einer grundsätzlichen Weiterführung des Planungsansatzes Nr. 3.4 gem. Vortrag des Referenten sowie dem dargestellten weiteren Vorgehen zu.
2. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02125 von den Freien Wählern vom 16.11.2021 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Der Referent

Florian Kraus
Stadtschulrat

IV. Abdruck von I. mit III.

Über die Stadtratsprotokolle

an das Direktorium Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

z. K.

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

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

2. An das Baureferat – RG 4, H 65

An das Kreisverwaltungsreferat

An das Mobilitätsreferat

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft

An das Referat für Bildung und Sport, S-L, S-ST, GL 2

An das Referat für Klima- und Umweltschutz

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An die Stadtkämmerei

An die Olympiapark München GmbH (OMG)

An den Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks Obergiesing-Fasangarten

An den Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching

z. K.

Am