

**BESCHLUSS - VORLAGE**

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum:
V / Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung	Herr Staible	4040	07.10.2014

---

**Betreff:**

**Neues Fußballstadion am Flugplatz / Wolfswinkel**

**hier:**

**Grundsatzbeschluss und Beschluss zur Durchführung eines Bürgerentscheids**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Öff.</b>	<b>N.Ö.</b>	<b>Empfehlung</b>	<b>Beschluss</b>
1. GR (Einbringung)	07.10.2014	X			
1. BA + UA	05.11.2014		X	X	
2. HA	10.11.2014		X	X	
3. GR	18.11.2014	X			X

---

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Anlage 3

---

**Beschlussantrag:**

- Der Gemeinderat nimmt die abschließende Prüfung der Standortalternativen für ein neues Fußballstadion ("Alternativenprüfung 2014") gemäß Anlage 1 der Drucksache G-14/183 zustimmend zur Kenntnis. Er nimmt insbesondere die darin enthaltenen Aussagen zustimmend zur Kenntnis, dass der Standort am Wolfswinkel als einziger die Planungsziele und Standortanforderungen erfüllt und kein anderer Standort im Stadtgebiet geeignet ist.**

2. Der Gemeinderat nimmt die ergänzenden Ergebnisse der vertiefenden Standorteignungsuntersuchung gemäß Ziffer 3 der Drucksache G-14/183 zustimmend zur Kenntnis, denen zufolge bislang keine unüberwindlichen rechtlichen oder tatsächlichen Planungs- und Genehmigungshindernisse für ein neues Fußballstadion am Standort Wolfswinkel festgestellt werden konnten.
3. Der Gemeinderat befürwortet das in Anlage 3 der Drucksache G-14/183 dargestellte Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzept zur Realisierung eines neuen Fußballstadions im Wolfswinkel.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, einen Bürgerentscheid mit folgender Fragestellung herbeizuführen:

*"Sind Sie dafür, dass die Stadt Freiburg den SC Freiburg bei der Realisierung eines Fußballstadions im Wolfswinkel auf Grundlage des vom Gemeinderat befürworteten Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzepts (Anlage 3 zur Drucksache G-14/183) unterstützt?"*

Der Gemeinderat setzt als Termin für die Durchführung des Bürgerentscheids Sonntag, den 1. Februar 2015, fest.

---

Anlagen:

1. Standortalternativen (Alternativenprüfung 2014)
2. Fortgeschriebene Bebauungs- und Erschließungskonzeption
3. Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzept / finanzielle Rahmenbedingungen
4. Organigramm
5. Ausführliche Darstellung der Ergebnisse der vertiefenden Untersuchungen für den Standort Wolfswinkel.

Ergänzend werden auf der Internetseite des Stadt Freiburg ([www.freiburg.de](http://www.freiburg.de) ► Planen, Bauen und Verkehr ► Aktuelle Projekte ► SC-Stadion) weitere Expertisen zur Einsicht bzw. zum Download bereit gestellt.

**1. Ausgangslage**

Das Fußballstadion an der Schwarzwaldstraße steht im Eigentum der Stadt Freiburg und ist an den Sport-Club Freiburg verpachtet. Das Stadion entspricht nicht mehr den Anforderungen eines modernen Fußballstadions für die Austragung von Spielen in der Bundesliga oder höherrangigen Wettbewerben. Neben den z.T. bereits durch die Deutsche Fußball Liga (DFL) beanstandeten funktionalen Mängeln (siehe hierzu ausführlich Anlage 3) und den Restriktionen hinsichtlich der Platzanzahl ist eine wirtschaftliche Nutzung des Stadions durch eine höhere Zuschauerzahl und die Vermarktung nicht möglich. Aus diesen Gründen kann der Verein wichtige Einnahmen nicht erwirtschaften, was seine wirtschaftliche und sportliche Leistungsfähigkeit gegenüber Wettbewerbern beschränkt.

Der Sport-Club Freiburg hat gemeinsam mit der Stadt Freiburg die Möglichkeiten für einen Umbau bzw. eine Erweiterung des Stadions am vorhandenen Standort in der Schwarzwaldstraße geprüft und wirtschaftlich untersucht. Sowohl aus rechtlichen wie aus wirtschaftlichen Gründen können die notwendigen Maßnahmen am vorhandenen Standort nicht umgesetzt werden. Die entsprechenden Untersuchungen sind öffentlich zugänglich. Deshalb kann die Option eines Umbaus bzw. einer Erweiterung am vorhandenen Standort nicht weiter verfolgt werden. Der Gemeinderat hat dies am 11.12.2012 zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, dem Gemeinderat eine Entscheidungsvorlage für einen Grundsatzbeschluss zum Standort für ein neues Stadion vorzulegen (Drucksache G-12/254).

Vor diesem Hintergrund haben der Sport-Club Freiburg und das Bürgermeisteramt Gespräche geführt mit dem Ziel, einen Standort im Stadtkreis Freiburg für einen Stadionneubau auszuweisen.

Die Verwaltung hat in einem sehr aufwendigen Prozess unter enger Begleitung einer Arbeitsgruppe des Gemeinderates ab dem Jahr 2012 die Standortanforderungen für einen Neubau definiert sowie potenzielle Standorte im Stadtgebiet untersucht und bewertet. Mit Beschluss vom 14.05.2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans "Neues Fußballstadion am Flugplatz", Plan-Nr. 2-74 (Brühl) für den Bereich des Flugplatzes beschlossen (Drucksache G-13/129). Zu den Verfahren und die detaillierten Er-

gebnisse wird auf die Drucksachen G-11/252, G-11/252.1 und G-11/252.2, G-12/254, G-14/003 und G-14/003.1 verwiesen.

Als Ergebnis der Standortuntersuchung ist der Standort am Wolfswinkel, zwischen dem in baulicher Entwicklung befindlichen Universitätsquartier der 11. Fakultät und dem Flugplatz Freiburg gelegen, als einziger geeigneter Standort erkannt worden, der die Standortanforderungen erfüllt. Dieser wurde in der 2. Jahreshälfte 2013 unter Einbeziehung renommierter Experten dahin gehend untersucht, ob und ggf. welche fachlich oder rechtlich unüberwindbaren Planungs- und/oder Genehmigungshindernisse gegen ein Bundesliga-Fußballstadion im Wolfswinkel sprechen (sog. K.-o.-Kriterien). Dieser Prozess wurde von einem extern moderierten Dialogforum begleitet, in das auch die unmittelbar von einem möglichen Stadionbau Betroffenen eingebunden waren.

Das Bürgermeisteramt hat in diesem Verfahren die Anregungen aus der Bürgerschaft aufgenommen, in einem ersten Schritt zunächst die vermuteten K.o.-Kriterien zu untersuchen, ehe weitergehende fachliche Untersuchungen im Rahmen einer konkreten Planung veranlasst werden.

Die Ergebnisse der fachlichen Untersuchungen zur Standorteignung sind der Bürgerschaft in Gänze vorgelegt und erläutert worden. Weiterhin fand am 21.01.2014 eine Informationsveranstaltung mit über 1.000 Teilnehmerinnen und Teilnehmern statt, in der alle Experten ihre Arbeiten vorgestellt und erläutert haben und auch Kritikerinnen und Kritiker von Seiten der Flugplatznutzer/innen sowie der angrenzenden Bürgervereine und Bürgerinitiativen Gelegenheit zur Äußerung hatten.

Das Bürgermeisteramt hat damit dem Wunsch der Bürgerschaft nach frühzeitiger und ausführlicher Beteiligung entsprochen. Bisher ist noch niemals in der jüngeren Geschichte der Stadt zu einem Einzelprojekt eine so weitgehende fachliche Überprüfung, ausführliche Bürgerbeteiligung und Information der Bürgerschaft erfolgt wie zum Projekt eines Fußballstadions am Standort Wolfswinkel.

Das Bürgermeisteramt wird aufgrund der besonderen Bedeutung des Projekts für die sportliche Infrastruktur der Stadt und die Zukunft des bekanntesten Freiburger Vereins mit der größten medialen Ausstrahlung sowie aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen auch in den aktuellen und weiteren Verfahrensschritten (Grundsatzbeschluss, Bürgerentscheid, fachliche Untersuchungen bis zum angestrebten Baubeschluss) besondere Maßstäbe an das Partizipationsverfahren anlegen. Alle Gutachten, Vorlagen und sonstigen relevanten Dokumente sind im Internet unter [www.freiburg.de/Home](http://www.freiburg.de/Home) ▶ [Planen, Bauen und Verkehr](#) ▶ [Aktuelle Projekte](#) ▶ SC-Stadion zugänglich.

Zum Verlauf sowie zu den Erkenntnissen dieser Untersuchungen wird auf die Drucksachen G-14/003 und G-14/003.1 verwiesen.

## 1.1 Beschlusslage des Gemeinderats vom 25.02.2014

In seiner Sitzung vom 25.02.2014 hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg das Folgende beschlossen:

1. *Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der vertiefenden Standorteignungsuntersuchungen auf Grundlage der Drucksache G-14/003 zustimmend zur Kenntnis, denen zufolge bislang keine unüberwindlichen rechtlichen oder tatsächlichen Planungs- und Genehmigungshindernisse für ein neues Fußballstadion am Standort Wolfswinkel festgestellt werden konnten.*
2. *Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Fortführung der Planungen für ein neues Fußballstadion am Standort Wolfswinkel.*
3. *Der Gemeinderat nimmt die im Rahmen des Dialogprozesses vorgebrachten Anregungen gemäß Anlage 3 der Drucksache G-14/003 zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, diese im Rahmen der Fortführung der Planungen zu prüfen.*
4. *Der Gemeinderat genehmigt zur Finanzierung der erforderlichen Planungen und Gutachten sowie zur Fortführung des Dialogprozesses im Jahr 2014 bei HHStelle 1.6110.620300 eine außerplanmäßige Ausgabe i. H. v. 600.000,00 €. Deckung erfolgt in Höhe von 275.000,00 € durch Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle 1.6110.178000 (Kostenbeteiligung des SC Freiburg) sowie in Höhe von 325.000,00 € bei Haushaltsstelle 2.9100.310000-001 (Entnahme aus allgemeiner Rücklage).*
5. *Der Gemeinderat nimmt die ergänzenden Ausführungen in Drucksache G-14/003.1 zur Kenntnis.*
6. *Der Gemeinderat spricht sich dafür aus, einen Bürgerentscheid zum Neubau eines Fußballstadions durchzuführen. Der Bürgerentscheid wird in unmittelbarem Anschluss an die Fassung eines gemeinderätlichen Grundsatzbeschlusses der u. a. [das] Standort[-] und Finanzierungskonzept enthält, aus der Mitte des Gemeinderates initiiert.*

## 1.2 Vorbereitung eines Grundsatzbeschlusses

Auf Grundlage dieser Beschlüsse hat die Verwaltung den Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vorbereitet.

Die Verwaltung legt nun mit dieser Drucksache die Grundlagen für eine Grundsatzentscheidung des Gemeinderates über die Weiterführung der Planungen für ein neues Fußballstadion am Standort Wolfswinkel, über dessen Finanzierung und über die Durchführung des vom Gemeinderat beschlossenen Bürgerentscheids vor.

Aufgrund der besonderen Komplexität ist zur besseren Verständlichkeit eine Erläuterung zu Struktur und Gliederung dieser Vorlage vorangestellt.

### Standortsuche und Prüfung möglicher Alternativstandorte

Seit dem Jahre 2011 wird in verschiedenen Phasen ein umfassender und aufwendiger Prozess der Standortsuche durchgeführt und dokumentiert. Die Verwaltung hat nun ergänzend eine abschließende Standortsuche und -bewertung auf Basis des städtischen Geographischen Informationssystems (GIS) durchgeführt. Das Vorgehen und die Standortanforderungen sowie die Zusammenfassung der Qualitäten des Standortes im Wolfswinkel sind in dieser Drucksache unter Ziffer 2 dargestellt.

### Konkretisierung der Standorteignungsuntersuchung von 2013 (K.o.-Kriterien)

Durch die Untersuchungen des Jahres 2013 konnte ausgeschlossen werden, dass einem Stadion am Standort Wolfswinkel fachlich und/oder rechtlich unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen. Die Verwaltung hat mit externen Experten im Frühjahr/Sommer 2014 eine wesentliche Vertiefung der Standorteignungsuntersuchung erreicht. Standort- und Erschließungskonzeption sind erheblich konkretisiert worden. Die Details sind in dieser Drucksache unter Ziffer 3 dargestellt.

Durch den anstehenden Bürgerentscheid soll Klarheit für den weiteren Prozess der Planungen erreicht werden. Eine weitere Ausweitung des Untersuchungsrahmens oder der Untersuchungstiefe mit all ihren finanziellen, personellen und zeitlichen Auswirkungen wird aufgrund des Verwaltungs- und Kostenaufwands erst im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgen, welches unmittelbar nach einem positiven Ausgang des Bürgerentscheides weitergeführt werden soll.

### Aussagen zu Kosten, Finanzierung und möglichen Betreibermodellen

Das Bürgermeisteramt hat die seitens des Gemeinderats und in der Öffentlichkeit formulierten Erwartungen hinsichtlich belastbarer Aussagen zu den Kosten und den Finanzierungsmöglichkeiten eines Stadionneubaus aufgegriffen und legt dazu Aussagen vor, welche in der Drucksache unter Ziffer 4 dargestellt sind. Eng verbunden damit sind die Aussagen und Bewertungen zu einem rechtssicheren und geeigneten Organisations- und Realisierungsmodell für ein neues Stadion.

### Bürgerentscheid

Die Verwaltung hat den vom Gemeinderat initiierten Bürgerentscheid vorbereitet und mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt. Die hierzu erforderlichen Ausführungen finden sich in dieser Drucksache unter Ziffer 5.

## **2. Dokumentation des Prozesses der Standortsuche und Bewertung potenzieller Standortalternativen**

Seit dem Jahr 2011 wird in verschiedenen Phasen ein Standortsuchverfahren für ein neues Stadion durchgeführt. Die Verwaltung hat den Gemeinderat und die Öffentlichkeit kontinuierlich über die vorliegenden Ergebnisse informiert. Im Internet werden die zusammenfassende Darstellung des seit 2011 laufenden Standortsuchprozesses sowie die zugehörigen Einzeluntersuchungen öffentlich zugänglich gemacht. Die aufwendigen Arbeiten und die Vielzahl der Dokumente verdeutlichen die schrittweise Präzisierung der Auswahlkriterien

sowie die umfassende Prüfung aller in Frage kommender Flächen. Die Anlage 1 dieser Drucksache enthält die abschließende Prüfung der Standortalternativen, die im Jahr 2014 durchgeführt wurde.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass der Standort am Wolfswinkel als einziger die Planungsziele und Standortanforderungen erfüllt und kein anderer Standort im Stadtgebiet geeignet ist. Darüber hinaus ist der Standort Wolfswinkel zum Betrieb eines Fußballstadions auch deutlich besser geeignet als der aktuelle Standort an der Schwarzwaldstraße.

Die dargestellten Arbeitsschritte erfolgten unter enger Einbeziehung der mit dem Gemeinderat gebildeten Arbeitsgruppe.

## **2.1 Planungsziele und Standortanforderungen**

Für die Suche nach Grundstücken zur Realisierung eines neuen Fußballstadions wurde eine umfangreiche Alternativenprüfung durchgeführt, die sich an folgenden Planungszielen orientiert:

- Wichtigstes Planungsziel ist die Errichtung eines bundesligatauglichen, den Anforderungen der DFL genügenden Fußballstadions für 35.000 Zuschauer (entsprechend 30.000 Sitzplätzen bei internationalen Spielen) sowie die Errichtung zweier Trainingsplätze und Stellplätze (für PKW, Busse, Fahrräder). Der Stadionkörper selbst nimmt eine Fläche von ca. 3,3 ha ein.
- Für die Stadionerschließung sind vorrangig Verkehrsträger des Umweltverbundes zu nutzen (S-Bahn, Stadtbahn, Busse, Radverkehr, Fußgängerverkehr). Es wird angestrebt, dass durch ein entsprechendes Angebot in gleicher Höhe wie am bisherigen Standort (45 % der Stadionbesucher) Angebote des Öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere Stadtbahn, genutzt werden. Eine Laufentfernung von einigen hundert Metern zwischen Stadion und Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs wird von Polizei und VAG grundsätzlich positiv bewertet.
- Durch ein entsprechendes Angebot für Radverkehr, Fußgänger und ÖPNV-Erschließung wird angestrebt, den Kfz-Verkehr im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Für den verbleibenden Kfz-Individualverkehr ist eine kapazitätsgerechte Anbindung an das übergeordnete Hauptverkehrsnetz erforderlich. Beeinträchtigungen nahegelegener Wohn- und Gewerbegebiete in Folge von Durchgangsverkehr sind dabei zu verhindern.
- Bereits hinreichend konkretisierte städtebauliche Planungen, z. B. zur Errichtung von Wohnbebauung, sind zu berücksichtigen.
- Bau und Betrieb des Stadions dürfen nicht zu Lasten der Freiraumversorgung und von Naherholungsflächen von Stadtquartieren gehen, die einen Mangel an gut zugänglichen oder qualitativ ansprechenden Naherholungsflächen aufweisen.

- Durch die Errichtung und den Betrieb des Stadions sind unzumutbare Beeinträchtigungen von schützenswerten Nutzungen wie z. B. Krankenhäusern oder Friedhöfen sowie nahegelegener Wohngebiete zu vermeiden. Zudem darf die Verwirklichung des Stadionprojektes keine städtebaulichen Fehlentwicklungen zur Konsequenz haben.
- Eine Realisierung des Stadions soll nach Möglichkeit bis 2019/2020 erfolgen, um am bisherigen Standort Schwarzwaldstraße hohe Investitionskosten zu vermeiden, welche ab diesem Zeitpunkt voraussichtlich erforderlich wären. Daher sind z. B. Flächen nicht weiter zu verfolgen, die einer Vielzahl von Eigentümern gehören und deshalb nicht mit dem o. g. Fertigstellungstermin vereinbar sind.
- Der Standort muss einen langfristig und nachhaltig wirtschaftlichen Betrieb unter Berücksichtigung aller Ziele und der damit verbundenen Aufwendungen sowohl für die Stadt wie auch für den SC Freiburg ermöglichen. Deshalb sind bereits durch die Standortwahl die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Infrastruktureinrichtungen auch außerhalb des Spielbetriebs sinnvoll genutzt werden können.

Die sich aus dem Planungsziel und den Standortanforderungen ergebenden Kriterien für die Alternativenprüfung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

## **2.2 Übereinstimmung des Standorts Wolfswinkel mit den Planungszielen und Standortanforderungen und Zusammenfassung der Standortvorteile**

Der Standort Wolfswinkel erfüllt als einziger Standort im Stadtgebiet die oben dargestellten Planungsziele und Standortanforderungen. Es gibt keine gleichwertig geeignete Fläche für ein Fußballstadion. Darüber hinaus ist der Standort Wolfswinkel zum Betrieb eines Fußballstadions auch deutlich besser geeignet als der aktuelle Standort an der Schwarzwaldstraße. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus den sehr guten verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten (vgl. Ziffer 2.2.1.), aus der Vielzahl positiver Synergieeffekte (vgl. Ziffer 2.2.2.), aus der tatsächlichen Verfügbarkeit des Grundstücks (vgl. Ziffer 2.2.3.) sowie mit Blick auf die vertretbaren Auswirkungen für die Umgebung (vgl. Ziffer 2.2.4).

### **2.2.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Wolfswinkel ist in die bebaute Stadtlage Freiburgs integriert und im Gegensatz zu peripheren Standorten mit allen Verkehrsmitteln bestens erschließbar. Der Standort lässt sich an zwei sehr leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen anbinden (Granada-/Madisonallee) - die Sicherstellung des Verkehrsflusses im übergeordneten Netz an Spieltagen ist gutachterlich belegt.

Darüber hinaus wird die neu zu schaffende Straßenverbindung zwischen Granada- und Madisonallee das Hauptstraßennetz der Stadt Freiburg auch unabhängig vom Stadionbetrieb sinnvoll ergänzen. Es wird ohne Beeinträchtigung des Wohnquartiers eine zusätzliche Netzspanne parallel zur Elsässer Straße geschaffen, die zu einer Entlastung des Stadtteils Mooswald vom Durchgangsverkehr beitragen kann. Weiterhin können durch die neue Straßenver-



bindung potenzielle Überlastungssituationen der Hermann-Mitsch-Straße (z. B. an einkaufsstarken Samstagen oder bei Messe-Veranstaltungen) vermieden werden.

Mit der Stadionerschließung können zudem die für die Universitätserweiterung zwingend erforderliche ergänzende äußere Straßenerschließung geschaffen und durch die zusätzliche Anbindung Richtung Granadaallee eine weitere Qualitätsverbesserung für die 11. Fakultät sowie Institute der Fraunhofer-Gesellschaft infolge der direkten Autobahnhinführung erreicht werden.

Auch hinsichtlich der Anbindung an den ÖPNV ist der Standort sehr gut geeignet: Ein Stadion im Wolfswinkel kann durch eine zusätzliche Bedarfshaltestelle an der bereits im Bau befindlichen Stadtbahnstrecke erschlossen werden. Das Erschließungskonzept sowie die relativ innenstadtnahe bzw. weitgehend integrierte Lage des Standortes erlauben eine nahezu optimale Nutzung der Verkehrsträger Stadtbahn, S-Bahn, Bus, Fahrrad sowie Fußverkehr und eine nahezu optimale Verknüpfung dieser Verkehrsmittel untereinander.

### 2.2.2 Synergien

Der Standort Wolfswinkel bietet im Gegensatz zu anderen (und insbesondere den peripheren Standorten) zahlreiche Möglichkeiten zur Schaffung von Synergien mit benachbarten Nutzungen. Er bietet auch außerhalb der max. ca. 30 Spieltage pro Jahr die Voraussetzungen für eine Auslastung und für sinnvolle Nutzungskonzepte für die zu schaffenden Infrastrukturen.

Der Standort weist eine besucherfreundliche und publikumswirksame Lage auf, ist verkehrlich gut erreichbar und zugleich innenstadtnah. Der gesamte Standort mit der Nachbarschaft von Universität, Messe und Stadion wird deutlich aufgewertet. Das große Angebot an Parkierungsflächen, deren gute Lage zur Innenstadt sowie die Verknüpfung zur Stadtbahn Messe erlauben zu spielfreien Zeiten durch ein zentrales Parkplatzmanagement die Optimierung der Nutzung dieser Flächen und die Generierung von Erlösen (beispielsweise Park & Ride für die Innenstadt, Touristenbusparkplatz mit Stadtbahnanbindung, Überlauf bei Messen, Parkierungsmöglichkeiten der 11. Fakultät der Universität).

Weiterhin sind im Stadionkörper Einrichtungen zur (Mit-)Versorgung der Universität (z. B. Mensa) sowie eine Raumnutzung durch Universität und universitätsnahe Unternehmen denkbar. Hierzu haben erste Gespräche zwischen den Kooperationspartnern Universität Freiburg, SC Freiburg und FWTM stattgefunden - Einzelheiten derartiger Nutzungsformen sind im Verlauf der weiteren Planung abzustimmen.

Hinzu kommt die Möglichkeit, gemeinsam mit dem Fraunhofer Institut und der Universität Freiburg innovative Energieversorgungskonzepte für das geplante Stadion zu entwickeln.

### 2.2.3 Verfügbarkeit des Grundstücks

Ein wichtiger Standortvorteil des Wolfswinkels liegt in der Verfügbarkeit der zur Projektrealisierung erforderlichen Grundstücke: Die Flächen stehen im Eigentum der Stadt bzw. des Landes Baden-Württemberg. Deshalb ist der angestrebte Realisierungszeitpunkt unter dem Gesichtspunkt der Flächenverfügbarkeit nicht gefährdet; die zur Realisierung des Stadions erforderlichen Voraussetzungen können innerhalb des geplanten Zeitfensters geschaffen werden.

### 2.2.4 Vereinbarkeit und Verträglichkeit mit umgebenden Nutzungen

Die besondere Eignung des Standorts Wolfswinkel zeigt sich auch darin, dass er eine innenstadtnahe Lage mit Vorteilen hinsichtlich Erschließung und Synergien (s. o.) mit einem ausreichenden räumlichen Abstand zur Wohnbebauung verbindet: Stadionstandort und Wohnbebauung sind am Wolfswinkel ca. 400 m voneinander entfernt (hingegen befindet sich am Stadion in der Schwarzwaldstraße die nächstgelegene Wohnbebauung auf der gegenüber liegenden Straßenseite). Die mit einem Fußballstadion im Wolfswinkel verbundenen Auswirkungen für die Umgebung sind mit Blick auf diesen hinreichend großen Abstand sowie die Tatsache, dass ein zu allen Seiten geschlossenes Stadion errichtet wird, vertretbar.

Dies zeigt sich insbesondere in lärmschutzrechtlicher Hinsicht: Die gutachterlichen Untersuchungen haben ergeben, dass für alle Spiele der 1. und 2. Liga im Bundesligabetrieb die Lärmwerte für reine Wohngebiete (dies gilt für alle Samstagsspiele mit Spielbeginn 15:30 Uhr oder 13:00 Uhr) bzw. für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Weiterhin ermöglicht der Standort die Erarbeitung eines Betriebskonzepts, mit dem das Stadionumfeld sehr gut gegen mögliche Beeinträchtigungen an Spieltagen (z. B. Parksuchverkehr) geschützt werden kann. Zudem erhalten ÖPNV-Nutzer/innen über die Stadtbahn an der Madisonallee einen Zugang zum Stadion, ohne dabei - wie am aktuellen Standort an der Schwarzwaldstraße - ein Wohngebiet durchqueren zu müssen.

Auch die Naherholung wird durch den Standort Wolfswinkel nur sehr geringfügig beeinträchtigt: Das Gebiet war bislang größtenteils eingezäunt und somit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Der Wolfsbuck bleibt auch weiterhin als Freiraum (Naherholungsfläche) erhalten. Lediglich an den wenigen Spieltagen ist dort ggf. mit mehr Besucherinnen und Besuchern zu rechnen. Gleiches gilt für den gesamten sich anschließenden Mooswald.

Der Stadionstandort Wolfswinkel weist daher eine gute Verträglichkeit mit umgebenden Nutzungen auf, zumal ein Stadionbetrieb mit großen Zuschauer- und Verkehrsmengen an deutlich weniger als 30 Tagen im Jahr erfolgt.

### **3. Ergebnisse der ergänzenden/vertiefenden Planungen und Untersuchungen für den Standort Wolfswinkel**

Die Planungsskizze für einen Stadionstandort Wolfswinkel aus dem Jahr 2013 von EY und asp Stuttgart wurde auf Grundlage der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung des Jahres 2013 konkretisiert und vertieft. Auch der Flächenbedarf für ein Stadion mit einer Kapazität von 35.000 Zuschauern wurde auf Grundlage eines aktualisierten Flächen- und Raumprogramms, welches durch das Institut für Sportstättenberatung (IFS) erstellt wurde, präzisiert. Schließlich wurden einzelne, für einen Grundsatzentscheid wesentliche Sachfragen gegenüber dem Stand vom Februar 2014 vertieft bearbeitet.

Die vertiefte Standorteignungsprüfung hat bestätigt, dass aus diesen Punkten keine K.-o.-Faktoren für die Stadionplanungen entstehen. Daher hat die Verwaltung wegen des damit verbundenen finanziellen, personellen und zeitlichen Aufwands Fragen wie die nach weiteren artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, nach Ausgleichserfordernissen aus der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sowie nach der Ausarbeitung eines detaillierten Organisations- und Umsetzungskonzepts zum Schutz z. B. der Mooswaldsiedlung oder des Universitätsquartiers vor Fremdparkern oder zur Abwicklung des Park-and-Ride-Verkehrs an Spieltagen zunächst zurückgestellt. Die genannten Punkte werden im weiteren Bebauungsplanverfahren bis zur Vorlage des Baubeschlusses detailliert untersucht.

#### **3.1 Standort- und Erschließungskonzeption**

Auf Grundlage der Bebauungs- und Erschließungskonzeption von EY/asp aus dem Jahr 2013, die dem Nachweis der grundsätzlichen Machbarkeit eines Stadionbaukörpers an dieser Stelle diente, war eine hinreichend belastbare Kostenprognose nicht möglich. Darüber hinaus hatte die Verkehrsexpertise des Büros IVV Aachen im Rahmen der vertieften Standorteignungsprüfung aufgezeigt, welche verkehrlichen Erschließungen im vorgesehenen Plangebiet zu schaffen ist. Um eine hinreichend belastbare Kostenprognose erstellen zu können, wurde auf dieser Basis das Folgende veranlasst:

1. Abschließende Festlegung der Stadiongröße durch den SC Freiburg auf 35.000 Steh- und Sitzplätze im regulären Bundesligabetrieb (entsprechend 30.000 Sitzplätze bei internationalen Spielen).
2. Aktualisierung des Flächen- und Raumprogramms des SC Freiburg.
3. Überprüfung der Auswirkungen der neuen Zuschaueranzahl, Fortschreibung der Verkehrsexpertise nach unterschiedlichen Verkehrsträgern und Fahrzeugmengen und Bewertung der Auswirkungen auf den Stadionbetrieb durch IVV Aachen.
4. Fortschreibung der Erschließungskonzeption für alle Verkehrsarten, einschließlich Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz, Nachweis der erforderlichen Erschließungsflächen und -wege durch maßstabsgetreue Darstellung durch IVV, Aachen.
5. Flächenermittlung und Kostenprognose anhand von Einheitswerten.

### 3.1.1 Stadion und Nebenanlagen

Auf Grundlage von Untersuchungen des Büros IFS wurden ein maximal erforderliches Baufeld für ein Fußballstadion ermittelt und die wesentlichen Zugangserfordernisse festgelegt. Ziel war es, alle Spielräume für die künftige Stadionarchitektur zu erhalten. Eine weitere Vertiefung architektonischer oder gestalterischer Details war in dieser Phase weder erforderlich noch möglich. Die betrieblichen Zusammenhänge an Spieltagen wurden detailliert mit dem Ziel einer funktionalen Optimierung überprüft.

Ca. 2.100 Stellplätze, deren Errichtung aus verkehrsplanerischer Sicht sinnvoll ist, wurden den Erfordernissen an Spieltagen entsprechend konzipiert und zugeordnet. Der SC hat die Vorgaben zu erforderlichen VIP-Bereichen, TV-Compound, Gäste- und Heimfanbusstellplätzen überprüft und konkretisiert und sich abschließend auf zwei Trainingsplätze für den Profispielbetrieb festgelegt. Mit diesen Angaben konnten die Erschließungs- bzw. Außenanlagen neu konzipiert werden.

### 3.1.2 Verkehrerschließung

Mit der vertiefenden Standorteignungsprüfung hat das Bürgermeisteramt im Januar 2014 dem Gemeinderat ein Erschließungskonzept des Fachbüros IVV Aachen vorgelegt. Im Wesentlichen entspricht die seitdem erfolgte Weiterentwicklung diesem Stand, wie er vom Gemeinderat am 25.02.2014 beschlossen worden ist. In den folgenden Punkten ergaben sich Änderungen, deren Machbarkeit jeweils eingehend überprüft wurde:

- Neuaufstellung von Modalsplit und Fahrzeugmengen der verschiedenen Verkehrsarten (Pkw, Busse, Fahrräder etc.) unter Berücksichtigung der neuen Stadiongröße, des Anteils von VIP-Besuchern/innen, der Kapazitätserhöhung bei der Breisgau-S-Bahn (durch größere Fahrzeuge entsprechend den Planungen zur Breisgau-S-Bahn 2020) sowie Taktverdichtung an Spieltagen etc.
- Änderung des Straßenquerschnittes der nördlichen Zufahrtsstraße von drei auf vier Fahrstreifen mit jeweils zwei Fahrspuren für ein- und ausfahrenden Verkehr. Damit kann eine optimale Verkehrsanbindung sichergestellt und zudem auf aufwendige Schilderbrücken verzichtet sowie die Inanspruchnahme am Wolfsbuck verringert werden.
- Begrenzung der im Plangebiet vorzusehenden Stellplätze auf 2.100 (statt bislang ca. 2.800). Dies reduziert die Verkehrsbelastungen in der An- und Abfahrt und verbessert den Verkehrsfluss für alle Verkehrsteilnehmer/innen. Die Änderung ist möglich geworden durch eine Taktverdichtung in der Breisgau S-Bahn und eine Erhöhung des P&R-Anteiles.
- Neukonzipierung der Parkplatznutzung: Parken am Stadion soll nunmehr ausschließlich mit vorher zu erwerbender Zugangsberechtigung möglich sein. Es ist vorgesehen, die Zufahrt zum Stadion nur mit einer Parkerlaubnis zuzulassen. Die direkten Zufahrtstraßen werden dadurch entlastet und Parksuchverkehr wird vermieden.

- Ausschließlich ebenerdige Parkflächen in möglichst wasserdurchlässiger Befestigung.
- Regelung für den Einsatz von Shuttlebussen für Gäste-Fans bei Anreise mit Sonderzug in eingezäunten Bereich der Gästefans.
- Feinjustierung in Bezug auf die Anordnung der Erschließungsanlagen und Außenbereiche (z. B. Anzahl, Lage und Größe von Busparkplätzen, Taxi-standplätzen, Parkplatzzufahrten etc.).
- Optimierung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Fußgängerzuführung von der geplanten Stadtbahn-Haltestelle zum Stadion.

Mit diesem Konzept ergibt sich die Möglichkeit, die Stadionbesucher/innen auch bei einer höheren Platzzahl von 35.000 Zuschauerplätzen sicher und verlässlich zum und vom Stadion zu führen bzw. abzuleiten. Die Reduzierung der angebotenen Parkplätze mit Zugangsberechtigungen für die an Spieltagen bewirtschafteten Parkplätze wird, wie in anderen Städten auch, den Anfahrtsverkehr im Stadionumfeld wirksam minimieren und Fehlfahrten verringern.

### 3.1.3 Sonstige Erschließungsanforderungen

Die sonstigen Erschließungsanforderungen (v. a. technische und leitungsgelundene Infrastruktur) wurden von EY bereits im Jahr 2013 aufgezeigt und kalkuliert. Diese Angaben wurden 2014 aktualisiert. Darüber hinaus wurden diese Fragestellungen mit den verantwortlichen Stellen (v. a. badenova, Eigenbetrieb Stadtentwässerung, Universitätsbauamt, Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Garten- und Tiefbauamt) erörtert. Die kalkulierten Erschließungskosten sind in die Kostenprognose eingeflossen.

### 3.1.4 Übereinstimmung mit den 2013 erstellten Expertisen

Die den Expertisen des Jahres 2013 zugrunde liegende Standortkonzeption ist im Wesentlichen unverändert geblieben. Daher sind nach Bewertung der Gutachter und der fachlich befassen Ämter von kosten- und zeitaufwendigen Aktualisierungen der Expertisen zu den flugmeteorologischen und schalltechnischen Auswirkungen sowie zum Stadtklima keine grundsätzlich neuen Erkenntnisse zu erwarten. Die Auswirkungen der Fortschreibung der Verkehrs- und Erschließungskonzeption wurden vom Büro IVV, Aachen, unmittelbar überprüft. Für den Eingriff in die frühere Deponie Wolfsbuck hat das Büro Geosens, Schallstadt (Bodengutachter), zu den Auswirkungen eine Stellungnahme vorgelegt.

## 3.2 **Ergebnisse der weiteren Untersuchungen**

Im Folgenden sind die wesentlichen Ergebnisse der 2014 erfolgten weiteren Untersuchungen aufgeführt. Ausführlichere Informationen enthält die Anlage 5 dieser Drucksache.

#### Realisierbarkeit des Ausgleichs für die Magerrasenflächen

Der erforderliche Ausgleich für die Magerrasen-Inanspruchnahme auf dem Flugplatz kann sichergestellt werden. Einem Bedarf von ca. 20 ha steht ein Potenzial von derzeit ca. 70 ha geeigneter Flächen im Stadtgebiet und den Nachbarlandkreisen zur Verfügung.

#### Umgang mit den Rabenvogelarten

Für die Saat- und Rabenkrähen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. In welchem Maße die Dohlen betroffen sind, wird noch abschließend gutachterlich geklärt. Gegebenenfalls ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Die Voraussetzungen für deren Erteilung liegen vor.

#### Überarbeitung und Validierung des Rechenmodells für die umweltmeteorologische Untersuchung

Ausgehend von der fachgutachterlichen Voreinschätzung vom Januar 2014 gibt der weitere Verlauf der umweltmeteorologischen Untersuchung keinen Anlass, die bisherige grundsätzliche Einschätzung in Frage zu stellen. Auch wenn die Untersuchungen noch nicht vollständig abgeschlossen sind, kann der Kern der derzeit relevanten Fragestellung bereits beantwortet werden: Es werden sich durch den Bau des Stadions keine umweltmeteorologischen Auswirkungen für die umliegenden bebauten Bereiche ergeben, die das Ausmaß und die Intensität eines K.o.-Kriteriums erreichen werden und damit nicht vertretbar wären.

#### Vorhandensein einer "Gemengelage" zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen

Die mit dem Stadionprojekt verbundenen Fragestellungen zum Lärmschutz wurden in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht von den städtischen Fachämtern unter Hinzuziehung eines externen Lärmschutzgutachters eingehend untersucht und durch einen externen Rechtsberater nochmals überprüft. Im Ergebnis wurde übereinstimmend festgestellt, dass es städtebaurechtlich und immissionsschutzrechtlich gerechtfertigt ist, bei dem betroffenen Bereich des Stadtteils Mooswald für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets zugrunde zu legen. Die dafür geltenden Lärmschutzanforderungen werden eingehalten. Bei der überwiegenden Anzahl der Bundesligaspiele werden sogar die Richtwerte für reine Wohngebiete nicht überschritten.

#### Prüfung der Möglichkeiten für einen zusätzlichen S-Bahn-Halt an einem künftigen Stadion

Die Verwaltung hat auf Bitten des Universitäts-Bauamtes, der Universität und des Fraunhofer-IPM die Anlage eines zusätzlichen S-Bahn-Haltes an der Breisacher Bahnstrecke direkt am Stadion geprüft. Aus fachlicher Beurteilung, v. a. aufgrund der Einschränkungen im S-Bahn-Verkehr sowie den hohen Investitionskosten, spricht sich die Verwaltung dafür aus, diese Anregung nicht weiter zu verfolgen. Sinnvoll und möglich erscheint eine stärkere Einbindung der S-Bahn in die Stadionerschließung durch größere Fahrzeuge sowie eine Taktverdichtung der S-Bahnbedienung zwischen dem Hauptbahnhof (ggf. Kirchzarten) und dem Haltepunkt Messe/Universität an Spieltagen. Dies wird ins weitere Verkehrskonzept aufgenommen. In diesem Zusammenhang sind

ergänzende Maßnahmen zur Lenkung der Stadionbesucherguppen von und zur S-Bahn an Spieltagen rund um das Universitätsgelände zu prüfen.

Auswirkungen der Verkehrsinfrastruktur auf den Flugbetrieb (insb. Organtransporte) und Prüfung von Verbesserungsmöglichkeiten der Flugsicherheit durch neue Anflugverfahren

Für die Anpassung des Flugplatzareals an die neuen Randbedingungen (Stadion und Stadtbahn Messe) ist ein luftverkehrsrechtliches Planungsverfahren nach dem derzeit gültigen Regelwerk durchzuführen. Dies ist ohnehin erforderlich, da die aktuelle Planfeststellung für den Flugplatz in einigen Punkten angepasst werden muss. Gemäß einem aktuellen Gutachten bedingt ein regelkonformer Flugbetrieb unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen gegebenenfalls eine Verkürzung der nutzbaren Landebahn (rechnerisch zur Verfügung stehende Länge) um 25 - 40 m. Dies wird nach dem vorliegenden Gutachten nur geringfügige Auswirkungen auf die maximal mögliche Passagierzahl einzelner Flüge haben. Die gutachterliche Berechnung ergibt, dass alle im Jahr 2013 für den Organflug vorgenommenen Flüge auch weiterhin unter diesen Bedingungen stattfinden können.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit der neuen Planfeststellung nach Anpassung an das gültige Regelwerk der Motorflugverkehr weiterhin möglich ist. Die geplante Einführung eines nach einem Gutachten der Stadt technisch möglichen GPS-gestützten Anflugverfahrens wird eine zusätzliche Sicherheit im Flugbetrieb bewirken.

Prüfung der Erhaltung des Segelflugbetriebs und der damit verbundenen Kosten

Es besteht keine Möglichkeit, eine Segelfluglandebahn im Bereich des parallel zur Start-/Landebahn für das Stadion vorgesehenen Parkierungstreifens und den Landepunkt für den Fallschirmsprung zu erhalten. Die Verwaltung wird bei einer Weiterführung der Stadionplanungen mit dem Regierungspräsidium Freiburg das Planungsverfahren für eine Verkleinerung des Flugplatzareals unter Wegfall der Segelflugbahnen vorbereiten und den betroffenen Vereinen die Unterstützung an der Erarbeitung und Umsetzung eines Konzepts für deren Verlagerung an einen anderen Standort anbieten. In diesem Zuge sind dann die finanziellen Auswirkungen zu präzisieren und mit den Vereinen zu klären. In Abstimmung mit der Geschäftsführung des Gewerbepark Breisgau hat sich die Stadt Freiburg auf dem Gelände des Gewerbeparks eine Erwerbsoption für ein Grundstück mit Rollbahnanbindung gesichert, um den Flugsportvereinen ein Angebot für eine Verlagerung ihrer Vereinsaktivitäten unterbreiten zu können.

Auswirkungen auf die weitere bauliche Entwicklung der 11. Fakultät

Die weitere bauliche Entwicklung der Erweiterungsflächen für die Universität am Flugplatz kann unabhängig von den für das Stadion erforderlichen Planungs- und Planänderungsverfahren ohne Einschränkung fortgesetzt werden. Dies betrifft ausdrücklich auch die aktuell anstehende erste Baumaßnahme auf dem 3. Baufeld durch die Fraunhofer-Gesellschaft für das Institut für Physikalische Messtechnik (IPM). Durch die zeitnahe Erstellung vor allem der in den Stadionplanungen vorgesehenen Randerschließungsstraße für den Forschungscampus erhält dieser bereits sehr frühzeitig eine deutlich verbesserte

Verkehrerschließung mit einer nachhaltigen Verbesserung der städtebaulichen und verkehrlichen Qualität. Beide Areale können einander so zugeordnet werden, dass möglichen Störungen vorgebeugt werden kann und darüber hinaus Synergien entstehen können.

#### **4. Organisation, Investitionskosten und Finanzierung**

Für den Stadionstandort Wolfswinkel wurde eine erste Kostenprognose erstellt, die die Investitionskosten für Stadion und die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen umfasst (vgl. Ziffer 4.1). Auf Grundlage dieser Kostenprognose wurde hiernach in Zusammenarbeit mit dem SC Freiburg ein Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzept erarbeitet, welches die organisatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen darstellt, unter denen das Stadionprojekt realisiert werden soll (vgl. Ziffer 4.2). Diese Konzeption wird ausführlich in Anlage 3 dargestellt und ist Gegenstand des bevorstehenden Bürgerentscheids.

##### **4.1 Investitionskostenprognose**

Der aktuelle Planungsstand hat die Phase einer Vorplanung nach HOAI noch nicht erreicht, weshalb eine für die Vorplanung übliche Investitionskosten-schätzung derzeit noch nicht möglich ist. Die Verwaltung hat deshalb auf der Basis von Erfahrungswerten, Vergleichszahlen und anderen Parametern eine Investitionskostenprognose erstellt, um mit Blick auf den bevorstehenden Bürgerentscheid Aussagen zu den für Stadionbau und Infrastruktur zu erwartenden Investitionskosten treffen zu können.

Im Rahmen der Investitionskostenprognose wurden alle relevanten Einflussgrößen erfasst und bewertet. Sie enthält u. a. erste Kalkulationen von Fachplanern, beispielsweise für die Erstellung des Stadionbauwerks oder der Verkehrs- und Freiflächen im Umfeld des Stadions. Für andere Maßnahmen, bei denen aufgrund des frühen Planungsstadiums noch keine planerisch gesicherten Aussagen vorliegen können, enthält die Kostenprognose Schätzungen auf Grundlage fachlicher Erfahrungen und Bewertungen.

Die auf diese Weise ermittelten Investitionskostenansätze können deshalb im Rahmen bestmöglicher Genauigkeit aktuell nur eine Annäherung an die tatsächlich anfallenden Kosten darstellen: Vor dem Hintergrund, dass die tatsächlich anfallenden Investitionskosten von einer fundierten Schätzung nach oben wie nach unten abweichen können, enthält die Investitionskostenprognose u. a. Plausibilisierungs- und Sicherheitszuschläge (z. B. für Preissteigerungen) und nennt für die Bemessung der Infrastrukturkosten einen Kostenkorridor, der Abweichungen nach oben wie nach unten in Höhe von 10 % vorsieht.



Die nachfolgend dargestellte Investitionskostenprognose bildet damit eine tragfähige und zugleich angemessene Grundlage, um die Bürgerschaft über die Weiterführung des Stadionprojekts entscheiden zu lassen, ohne weitere Planungsmittel in erheblichem Umfang zu investieren, die für eine Investitionskostenanschätzung im Rahmen einer Vorplanung nach HOAI notwendig wären.

4.1.1 Stadion (einschl. Trainingsplätzen und baurechtlich notwendigen Stellplätzen)

Zur Ermittlung des Investitionskostenansatzes für die Erstellung des Stadionbauwerks einschließlich der beiden Trainingsplätze wurde im Auftrag des SC Freiburg eine Kostenschätzung auf Basis eines entwickelten Raum- und Flächenprogramms durch das renommierte Institut für Sportstättenberatung (IFS), Euskirchen vorgenommen. Aufgrund ihrer Bedeutung und der damit verbundenen Tragweite für die weiteren Entscheidungen hat sich die Stadt Freiburg entschlossen, den von IFS ermittelten Investitionskostenansatz anschließend durch die auf solche Fragestellungen spezialisierte Fa. Proprojekt GmbH, Frankfurt am Main, plausibilisieren zu lassen. Beide Expertisen beziehen ihre ermittelten Investitionskostenansätze auf einen Vertragsabschluss mit einem Generalunternehmer (GU) im Jahr 2016. Die Bauzeitkosten bis zu einer Stadionfertigstellung 2019 sind ebenfalls berücksichtigt.

Proprojekt bestätigte dabei in weiten Teilen die Investitionskostenansätze von IFS, dennoch ergaben sich bei einzelnen Positionen Abweichungen, die im Gesamtumfang jedoch zu weniger als 5 % Mehrkosten führten. Aus diesem Grund wurde bei der Kostenprognose für das Stadionbauwerk vorsorglich ein entsprechender Plausibilisierungszuschlag gemäß den höheren Ergebnissen von Proprojekt berücksichtigt.

Auf der Grundlage dieser Vorgehensweise ergibt die Baukostenprognose, dass das Stadion einschließlich der beiden geplanten Trainingsplätze sowie den baurechtlich erforderlichen 900 Pkw-Stellplätzen innerhalb eines Baukostenrahmens von maximal **70 Mio. €** netto realisiert werden kann.

<b>Baukostenprognose – Stadionbauwerk und Nebenanlagen</b>		
Nr.	Position / Kategorie	Mio. €
A.1	Stadionbauwerk mit Trainingsplätzen (Prognose IFS)	63,000
A.2	Plausibilisierungszuschlag	3,000
A.3	Baurechtlich erforderliche 900 Stellplätze	3,000
A.4	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur Stadionbauwerk	0,500
	Zwischensumme	69,500
<b>A</b>	<b>Baukostenprognose Stadion (netto , gerundet)</b>	<b>70,000</b>
ohne Umsatzsteuer, da der SC Freiburg als Pächter in vollem Umfang vorsteuerabzugsberechtigt ist.		

#### 4.1.2 Verkehrliche und technische Infrastruktur einschließlich Folgemaßnahmen

Die Investitionskosten für die Erstellung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur sowie der außerhalb des Standortes erforderlichen Folgemaßnahmen belaufen sich nach derzeitigem Stand auf einen saldierten Gesamtbetrag in Höhe von insgesamt **rd. 38 Mio. € brutto** (d. h. einschließlich Mehrwertsteuer). Da einige der darin enthaltenen Kostenansätze auf pauschalen Schätzungen beruhen, ist zum momentanen Stand der Investitionskostenprognose sinnvoll, von einem Kostenkorridor auszugehen, der Abweichungen nach oben wie nach unten in Höhe von 10 % vorsieht.

Der o. g. Betrag ergibt sich durch prognostizierte Ausgaben für Investitionen in Höhe von **ca. 47 Mio. € brutto**. Diesem stehen prognostizierte Entlastungen in Höhe von **ca. 9 Mio. € brutto** gegenüber. Eine in Kostenblöcken differenzierende Darstellung von Ausgaben und Entlastungen enthält die Tabelle auf Seite 19.

Der größte Anteil der Ausgaben entfällt auf den Bau der Verkehrsinfrastruktur (Straßen und Wege, Bus- und Kfz-Parkplätze, einschließlich Beleuchtung, Signalisierung, Begrünung). Hinzu kommen relevante Positionen für die technische Ver- und Entsorgung, aber auch für finanzielle Aufwendungen zur Entsorgung des Erdaushubs im Bereich Wolfsbuck.

Als technische bzw. rechtliche Folgen der Realisierung des Stadionstandortes werden weiterhin Maßnahmen außerhalb des Standortes Wolfswinkel erforderlich, welche ebenfalls relevante Kosten verursachen. Da diese Maßnahmen zum gegenwärtigen Projektstand ebenfalls noch nicht konkret geplant sind, wurden hierfür in die aktuelle Kostenprognose Ansätze auf der Basis von Erfahrungswerten und Vergleichszahlen eingestellt. Dies betrifft beispielsweise die Erweiterung von P&R-Kapazitäten sowie den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Die prognostizierten Investitionskostenentlastungen in Höhe von insgesamt rd. 9 Mio. € brutto ergeben sich aus Einnahmen sowie aus Übernahmen von Investitionen durch Dritte. Hierzu zählt insbesondere eine substanzielle Förderung nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) für die "Querspange" zwischen Madison- und Granadaallee, die zu einer Entlastung des Stadtteils Mooswald vom Durchgangsverkehr beitragen kann. Weiterhin können durch die neue Straßenverbindung potenzielle Überlastungssituationen der Hermann-Mitsch-Straße (z. B. an Samstagen oder bei Messe-Veranstaltungen) vermieden werden. Zudem werden auch Erschließungsbeiträge Dritter entlang der geplanten Straßen erhoben - dies betrifft insbesondere die unverzichtbare Verbesserung der Erschließung des Universitätsquartiers. Zudem ist beabsichtigt, dass ein Teil der verkehrsplanerisch sinnvollen Stellplätze durch die FWTM finanziert und im Zusammenhang mit der Messenutzung wirtschaftlich betrieben und refinanziert werden sollen. Die gute Lage der Parkierungsflächen zur Innenstadt und die Verknüpfung zur Stadtbahn Messe erlaubt zu spielfreien Zeiten durch ein zentrales Parkplatzmanagement die Optimierung der Nutzung dieser Flächen (z.B. Park & Ride für die Innenstadt) und die Generierung von Erlösen (z.B. Touristenbusparkplatz mit Stadtbahnanbindung, Überlauf bei Messen, Nutzung durch die Universität).

<b>Baukostenprognose – Infrastruktur</b>		
<b>Nr.</b>	<b>Position / Kategorie</b>	<b>Mio. €</b>
B.1	Erschließungsstraßen (einschl. Beleuchtung, Signalisierung)	22,500
	1.200 Kfz-Parkplätze	
	Bus-Parkplätze und Bus-Haltestellenanlage	
	Freiflächen (einschl. Beleuchtung, Begrünung)	
B.2	Standortspezifische Aufwendungen (Entsorgungsaufwand, Verlagerungskosten)	5,000
B.3	Öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	1,000
B.4	Gewährleistung des P&R-Kapazitäten	1,000
B.5	Ausgleich Magerrasen (inkl. Dauerlasten und ggf. Forstausgleich)	2,500
B.6	Sonstige Ausgleichsmaßnahmen (NatSchR)	3,000
B.7	Planungskosten (Bebauungsplan und Gutachten)	1,000
	Zwischensumme	36,000
	zzgl. 10% Unvorhergesehenes	3,600
	Gesamtkosten Infrastruktur (netto)	39,600
	zzgl. 19% MWSt.	7,525
	Kostenprognose Infrastruktur (brutto)	47,125
<b>B</b>	<b>Kostenprognose Infrastruktur (brutto, gerundet)</b>	<b>47,000</b>
C.1	GVFG-Förderung für „Spange“ Granada-/Madisonallee“	4,900
C.2	Erschließungsbeitrag Land für Uni-Quartier	1,600
C.3	Erstellung der nicht baurechtl. erforderlichen 1.200 Kfz-Stellplätze durch städtische Gesellschaft	3,000
	Potenzielle Kostenentlastungen (brutto)	9,500
<b>C</b>	<b>Potenzielle Kostenentlastungen (brutto, gerundet)</b>	<b>9,000</b>
	<b>Baukostensumme Infrastruktur</b> zulasten städtischer Haushalt (gerundet)	<b>38,000</b>

#### 4.2 Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzept

Auf Basis der Kostenprognose wurde in Kooperation mit dem SC Freiburg ein Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzept erarbeitet, welches die organisatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen darstellt, unter denen das Stadionprojekt realisiert werden soll. Die in Anlage 3 dargestellte Konzeption enthält insbesondere Ausführungen zu der interessenorientierten Verteilung der Finanzierungsverantwortung zwischen dem SC Freiburg und der Stadt Freiburg. Ein Organigramm, welches die Formen der Zusammenarbeit zwischen Stadt und Verein skizziert, ist als Anlage 4 beigefügt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Eckpunkte des Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzepts zusammengefasst, auf die sich die Verwaltung in mehreren Gesprächen mit dem SC Freiburg verständigt hat:

- Bauherrin und Eigentümerin des Stadions wird eine städtische Objektträgergesellschaft (OTG) in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG, die das Stadion, die Trainingsplätze und die baurechtlich erforderlichen Stellplätze baut. Die OTG sowie die ebenfalls zu gründende Komplementärin (GmbH)

sind zu jeweils 100 % städtische Gesellschaften. Die Stadt bringt das zur Realisierung des Projekts notwendige Grundstück in die Gesellschaft ein.

- Der SC Freiburg beteiligt sich in der OTG mit einer atypisch stillen Einlage von mindestens 15 Mio. Euro und wird in alle wirtschaftlich bedeutsamen Entscheidungen und Maßnahmen der OTG eingebunden. Es werden Regelungen für Gewinnausschüttungen und den Einsatz der stillen Einlage definiert. Für jedes Jahr, in dem der SC Freiburg in der 1. Bundesliga vertreten ist, erhöht sich ab 2016 die Einlage jährlich um 1 Mio. € auf maximal 20 Mio. €.
- Für eine Beteiligung möglicher weiterer stiller Gesellschafter an der OTG wird eine einvernehmliche Regelung zwischen der Stadt und dem SC Freiburg vorausgesetzt.
- Mit Hilfe eines Landeszuschusses und ggf. durch weitere Drittmittel wird der über Kredite zu finanzierende Anteil an den Investitionsbaukosten weiter reduziert. Hinsichtlich des Landeszuschusses befindet sich die Stadt in Gesprächen mit dem Land. Die Stadt geht davon aus, dass das Freiburger Stadionprojekt mindestens in vergleichbarer Höhe wie das Stadionprojekt der Stadt Karlsruhe (11 Mio. €) bezuschusst wird. Sollte der Landeszuschuss nicht dem Stadionbauwerk zufließen können, sondern stattdessen die Finanzierung der städtischen Infrastrukturmaßnahmen entlasten, dann würden die bei der Infrastruktur freiwerdenden städtischen Mittel zur Finanzierung des Stadionbauwerks eingesetzt werden.
- Um insbesondere günstige Kommunalkredite erhalten zu können, wird der Kredit durch eine 80 %-ige städtische Bürgschaft zu Gunsten der Objektträgersgesellschaft abgesichert.
- Die Folgekosten, insbesondere die Kreditkosten, werden über die Pachtzahlungen des SC Freiburg gedeckt werden. Für die Zugehörigkeit des SC zur 1. oder 2. Bundesliga ist eine kostenorientierte Pacht für den SC Freiburg leistbar. Bei Spielbetrieb in der 1. Liga wird für den Fall eines Abstiegs in die 2. Liga eine entsprechende finanzielle Vorsorge getroffen werden, so dass in der 2. Liga nur eine reduzierte Pacht zu leisten ist, welche die Abschreibungen, die in die Tilgung fließen, nur teilweise erwirtschaftet. Daraus möglicherweise bedingte handelsrechtliche Jahresfehlbeträge werden vollständig der Kapitaleinlage des SC Freiburg zugeschrieben und damit verrechnet. Dadurch entsteht für den städtischen Haushalt keine zu erwartende Belastung.
- Hierzu erfolgt eine Verständigung über die der Pachtberechnung zugrunde liegenden Parameter (Zinssatz, Abschreibungssatz, Bürgschaftsprovision und Gesellschaftskosten) einschließlich der zu erfüllenden steuerlichen und beihilferechtlichen Rahmenbedingungen. Diese bedingen, dass die Stadt für den durch die Grundstückseinlage geleisteten Sachwert eine angemessene Verzinsung erzielt. Nach der derzeit vorliegenden Modellrechnung errechnet sich aufgrund dieser Parameter eine Pacht in der 1. Liga von rund 3,8 Mio. Euro netto (2. Liga rund 2,5 Mio. Euro netto).

- Bei einem Abstieg in die 3. Liga wäre der SC Freiburg, wie im übrigen auch fast alle anderen Vereine in der Bundesliga, nicht in der Lage, Pachtzahlungen in dieser Höhe aufzubringen. Dadurch anfallende Jahresfehlbeträge werden dem Einlagekonto des SC Freiburg zugerechnet. Das Risiko für die Stadt liegt darin, dass während der Zeiten einer Drittligazugehörigkeit die jährlichen Kreditkosten gegebenenfalls (je nachdem, wie weit der Kredit bereits zurückgeführt wurde) nicht mehr vollständig aus der Pacht bezahlt werden können, so dass die Stadt einen temporären Verlustausgleich leisten muss, um eine Inanspruchnahme aus der Bürgschaft zu vermeiden. Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass der SC Freiburg seit 36 Jahren ununterbrochen in der ersten und zweiten Liga auch wirtschaftlich erfolgreich positioniert ist und deshalb auch für die Zukunft erwartet wird, dass dies möglich sein sollte.
- Neben der Pachtzahlung obliegt die gesamte Unterhaltung des künftigen Stadions einschließlich der Unterhaltung an Dach und Fach komplett dem SC Freiburg.
- Der Wunsch des Sportclubs Freiburg zum optionalen Erwerb des Stadionskörpers – ohne das eingelegte städtische Grundstück – nach vollständiger Ablösung der städtischen Bürgschaftsverpflichtung wird als politische Absichtserklärung festgehalten. Dies kann ggf. durch Erwerb der Geschäftsanteile durch den SC Freiburg gegen Rückgabe des Grundstücks an die Stadt erfolgen. Der OTG (oder dem SC Freiburg) würde dann ein Erbbaurecht gegen marktübliche Verzinsung eingeräumt, wodurch die Stadt Freiburg auf lange Sicht dauerhaft Einnahmen generieren würde.

Im Gesamtergebnis werden die Baukosten vollständig über die Pachtzahlungen des SC Freiburg getragen. Die Kosten für den Unterhalt des Stadions liegen ebenfalls beim Verein. Ein unmittelbarer finanzieller Investitionsaufwand entsteht für die Stadt zur Realisierung der notwendigen Infrastrukturmaßnahmen. Die hierfür prognostizierten saldierten Gesamtinvestitionskosten in Höhe von rd. 38 Mio. € brutto (inkl. Mehrwertsteuer) sind verteilt auf mehrere Haushaltsjahre aus dem städtischen Haushalt zu tragen. Für den Doppelhaushalt 2015/2016 sind davon Planungskosten in Höhe von 1 Mio. € für das Jahr 2015 und 2 Mio. € für das Jahr 2016 vorgesehen.

#### **4.3 Beihilferechtliche Aspekte und Notifizierungsverfahren**

Bei der Realisierung von Stadionprojekten unter Beteiligung der öffentlichen Hand stellen sich regelmäßig auch beihilferechtliche Fragestellungen. Nach eingehender Prüfung dieser Fragen durch die Verwaltung unter Beiziehung eines externen Gutachters (PwC) dürfte unter Berücksichtigung des in Anlage 3 dargestellten Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzepts die Durchführung eines Notifizierungsverfahrens bei der Europäischen Kommission gemäß Artikel 108 Abs. 3 AEUV sinnvoll sein. Der Gutachter geht nach Prüfung der vorgelegten Konzeption davon aus, dass die Europäische Kommission ein entsprechendes Vorhaben im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens genehmigen wird, als deren Ergebnis die Kommission in einem sog. „Letter of Comfort“ bescheinigt, dass der gemeinsame europäische Markt nicht nachteilig berührt wird. Das Investitions- und Finanzierungskonzept ist

nach Bewertung des Gutachters darauf ausgelegt, „auf der einen Seite die Belastungen der Stadt so gering wie möglich zu halten und auf der anderen Seite den SC Freiburg soweit wie möglich in die finanzielle Verantwortung für den Betrieb des Stadions zu nehmen.“

Nach Durchführung des Bürgerentscheids wird die Verwaltung den Gemeinderat ggf. über die erforderlichen Verfahrensschritte informieren, die aus beihilferechtlicher Perspektive zu unternehmen sind. Der Gutachter von PwC verfügt über vielfältige Erfahrungen in Antragsverfahren bei der EU-Kommission und geht davon aus, dass innerhalb eines überschaubaren Zeitraums eine verbindliche Entscheidung herbeigeführt werden kann. Das Notifizierungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben werden.

## 5. Bürgerentscheid

Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.02.2014 soll über das in der vorliegenden Drucksache behandelte Stadionprojekt ein Bürgerentscheid herbeigeführt werden. Die Bürgerschaft soll darüber entscheiden, ob das Stadionprojekt unter Berücksichtigung von Standort und finanzieller Beteiligung der Stadt weitergeführt werden soll.

Hinsichtlich der für den Bürgerentscheid zu formulierenden Fragestellung ist zu beachten, dass die Standortfrage als solche gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 6 GemO BW nicht zum Gegenstand des Bürgerentscheids gemacht werden kann, weil der Gemeinderat bereits einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat und damit in das förmliche Bebauungsplanverfahren eingetreten ist (vgl. dazu VGH Mannheim, Urt. v. 27.06.2011, Az: 1 S 1509/11). Die konkrete Fragestellung knüpft daher an den finanziellen Aspekten des Stadionprojekts, die insbesondere aufgrund der notwendigen Infrastrukturmaßnahmen nicht losgelöst vom Standort betrachtet werden können, an und lautet wie folgt:

***„Sind Sie dafür, dass die Stadt Freiburg den SC Freiburg bei der Realisierung eines Fußballstadions im Wolfswinkel auf Grundlage des vom Gemeinderat befürworteten Organisations-, Investitions - und Finanzierungskonzepts (Anlage 3 zur Gemeinderatsdrucksache G-14/183) unterstützt?“***

Das Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzept enthält alle wesentlichen Informationen, die im aktuellen Planungsstadium für die Entscheidung über die Weiterführung des Stadionprojekts erforderlich sind. Es bildet finanzielle Herausforderungen und Chancen ab, indem sowohl finanzieller Aufwand und Risiken als auch Refinanzierungsaspekte beschrieben werden. Durch die Veröffentlichung von Gemeinderatsdrucksache und Anlagen können sich alle Bürgerinnen und Bürger über die vorgesehene finanzielle Beteiligung der Stadt am Stadionprojekt informieren, zumal das Organisations-, Investitions- und Finanzierungskonzept im Amtsblatt gesondert veröffentlicht und somit Eingang in die öffentliche und mediale Diskussion finden wird. Die Bürgerinnen und Bürger können somit genau erkennen, zu welchem Sachverhalt sie ihre Stimme abgeben.

Das Regierungspräsidium Freiburg war vorab mit der Prüfung der Fragestellung befasst und hat die oben dargestellte Fragestellung zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Bürgerentscheid ist für den 01. Februar 2015 vorgesehen. Das Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung wird die hierzu erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen treffen und das Verfahren zur Durchführung des Bürgerentscheids begleiten.

## **6. Zusammenfassung und Bewertung**

Mit der Drucksache G 14/183 legt das Bürgermeisteramt die Anträge zu einem Grundsatzbeschluss für ein neues Fußballstadion am Standort Wolfswinkel vor. Damit ist ein weiterer wichtiger Schritt zur Realisierung eines neuen Stadions erreicht. Das Bürgermeisteramt stellt sich seiner Verantwortung gegenüber dem Sport-Club Freiburg und einer guten sportlichen und wirtschaftlichen Entwicklung des Vereins und unterstreicht das Bekenntnis für ein neues Stadion und für den Standort Wolfswinkel als den am besten geeigneten Standort.

Der SC Freiburg mit Präsenz in der Bundesliga sowie in hochrangigen internationalen Wettbewerben hat eine herausragende Stellung im sportlichen Leben der Stadt. Er bewirkt eine hohe Medienpräsenz und Beachtung in ganz Deutschland, die über den rein sportlichen Bereich hinausgeht. Keine andere Einrichtung verfügt über eine solche positive und sympathische Außenwirkung, Bekanntheit und damit Werbewirksamkeit für die ganze Stadt und die Region.

Der Sport-Club Freiburg ist seit 36 Jahren ununterbrochen in der 1. oder 2. Bundesliga vertreten, seit 1993 aktuell im 16. Jahr als Erstligist. Diese Position kann der SC dauerhaft nur wahren, wenn ihm neben dem sportlichen Erfolg auch eine solide wirtschaftliche Basis zur Verfügung steht. Es ist ein auch gesamtstädtisches Anliegen, dass der Verein über entsprechende Rahmenbedingungen verfügen kann, welche für eine dauerhafte Präsenz in der Bundesliga unabdingbar sind. Die vorangegangenen Untersuchungen haben ergeben, dass diese Rahmenbedingungen für einen wirtschaftlich und sportlich erfolgreichen Spielbetrieb im Profifußball am bisherigen Stadionstandort Schwarzwaldstraße nicht zu schaffen sind und insoweit der SC Freiburg im Wettbewerb mit anderen Bundesligastandorten benachteiligt ist. Dieser Wettbewerbsnachteil ist durch Stadionneubauten und Erweiterungen in anderen Städten (z.B. Mainz, Hoffenheim, Augsburg) sowie durch Vereinsmodelle wie bei RB Leipzig in der jüngeren Vergangenheit verschärft worden. Ein neues und größeres Stadion ermöglicht dem SC eine deutliche Verbesserung seiner Wettbewerbsfähigkeit durch Mehreinnahmen v. a. in den Bereichen Ticketverkauf, Sponsoring und Vermarktung (z.B. Hospitality).

Eine gute sportliche Entwicklung und eine dauerhafte wirtschaftliche Solidität sind daher nur durch einen Stadionneubau zu erreichen. Hier wird die Stadt bei der Ausweisung eines geeigneten Standorts ihrer Verantwortung gerecht und gewährt dem Verein die notwendige Unterstützung. In diesem Sinne sind in der Vergangenheit die Verfahren zur Untersuchung möglicher Standorte betrieben und dazu die notwendigen politischen Entscheidungen gefasst worden.

Der Standort Wolfswinkel ist in einer sorgfältigen Prüfung und Abwägung ermittelt worden. In der fachlichen Bewertung anhand verschiedener Kriterien ist der Standort Wolfswinkel der einzige geeignete Standort im Stadtkreis Freiburg für den Bau eines neuen Stadions. Dies ist bereits durch die Untersuchungen zur grundsätzlichen Standorteignung (sog. K.o.-Kriterien) vom Herbst/Winter 2013 bestätigt und wird nun in den weitergehenden Gutachten und Untersuchungen bekräftigt und ausführlich dokumentiert.

Das in dieser Vorlage dargestellte Konzept zur Organisation, Investition und Finanzierung eines neuen Stadions ist Ausdruck eines ausgewogenen und fairen Ausgleichs zwischen der Stadt und dem Sport-Club Freiburg. Der SC trägt die Finanzierungsverantwortung für das Stadion im engeren Sinne und übernimmt damit ein im Vergleich zu anderen Bundesligavereinen sehr weitgehendes wirtschaftliches Engagement. Die solide und gefestigte Lage des Vereins gewährleistet, dass der SC Freiburg die Verpflichtungen erfüllen kann.

Das vorgeschlagene Modell einer Objektträgergesellschaft für Bau und späteren Betrieb gewährleistet, dass alle Investitionen in einen Stadionneubau und in die Infrastruktur – insbesondere verkehrliche Infrastruktur mit positiven Effekten über den Stadionbetrieb hinaus – zu einer Mehrung des städtischen Vermögens führen.

Das Bürgermeisteramt hält daran fest, für alle weiteren Planungsschritte und politischen Entscheidungen größtmögliche Transparenz zu schaffen. In diesem Sinne wird die Drucksache G 14/183 einschließlich aller Anlagen abweichend von den üblichen Beratungsverfahren am 7. Oktober 2014 als Entwurf der Verwaltung öffentlich in den Gemeinderat eingebracht und ist somit bis zur Entscheidung über den Grundsatzbeschluss am 18. November 2014 für alle Interessierten öffentlich zugänglich. Mit diesem Vorgehen trägt das Bürgermeisteramt der herausragenden Bedeutung des Vorhabens und dem Anspruch der Bürgerschaft nach einer transparenten und offenen Diskussion Rechnung.

Mit seinem Beschluss vom 25. Februar 2014 hat der Gemeinderat festgelegt, dass der nun zu fassende Grundsatzbeschluss einem Bürgerentscheid unterstellt wird. Das Bürgermeisteramt legt mit dieser Vorlage dem Gemeinderat die Eckpunkte hinsichtlich Abstimmungstermin und Fragestellung eines Bürgerentscheids vor.

Ansprechpartner ist Herr Staible, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung, Tel.: 0761/201-4040.