

Presse- und Öffentlichkeitsreferat

Rathausplatz 2-4 • 79098 Freiburg
Tel. 0761/201-1310
Fax 0761/201-1399
Internet: www.freiburg.de
pressereferat@stadt.freiburg.de

Toni Klein, Tel. 0761/201-1330
toni.klein@stadt.freiburg.de

Pressemitteilung

11. November 2022

Groß-Thema Sportachse-Ost und Nachnutzung Dreisamstadion:

Stadt möchte Mietvertrag mit dem Sportclub bis zum Juni 2033 verlängern und weitere Entwicklung der Sportachse fördern

Sportbürgermeister Stefan Breiter: „Jetzt geht es darum, die vorhandenen Flächen optimaler zu nutzen, um eine größere Öffnung für den Breitensport zu ermöglichen“

Das Mietverhältnis zwischen der Stadt Freiburg und dem Sportclub Freiburg (SCF) für das Dreisamstadion an der Schwarzwaldstraße soll um zehn Jahre verlängert werden, mit einseitiger Verlängerungsoption für den SCF um maximal zwei Mal fünf Jahre. Diese Linie schlägt die Stadtverwaltung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung am 6. Dezember vor. Zugleich ist der Mietvertrag ein Baustein im Groß-Thema Sportachse-Ost, wie Sportbürgermeister Stefan Breiter hervorhebt:

„Die sportliche Weiterentwicklung im Freiburger Osten hat ein sehr großes Potential für die dort angesiedelten Institutionen und Vereine. Mit der Nachnutzung des Dreisamstadions legen wir einen großen Baustein für das Areal der Sportachse. Die bereits beschlossene Umsetzung des Vorhabens „FT-Sportparks“ und die Perspektive für die Weiterentwicklung beim PTSV Jahn mit dem Konzept „Jahn 2032“ sind weitere entscheidende Bausteine. Jetzt geht es darum, die vorhandenen Flächen noch optimaler zu nutzen, um den großen Bedarfen gerecht zu werden und eine größere Öffnung des ganzen Areals für die Öffentlichkeit und den Breitensport zu ermöglichen.“

Breiter betont, dass sich die Sportachse Ost, auch dank finanzieller Unterstützung der Stadt für die Vorhaben der FT von 1844, weiterentwickeln und zu weiteren Sportangeboten führen werde. „Hier haben wir ein einmaliges und zu erhaltendes Sport- und Bewegungsband für die Freiburger Bevölkerung. Das

Dreisamstadion ist ein Teil davon, hat aber aufgrund seiner Funktion als Spielstätte für den Profisport eine Sonderfunktion.“

Durch Vertrag vom 23.02.2011 und drei Nachtragsverträge hatte die Stadt „ihr“ Stadion bis zum 30. Juni 2023 an den SC vermietet. Nun soll das langfristig geschehen, damit der SC dort seine Frauen- und Mädchenfußballmannschaften und die Abteilung „Gesellschaftliches Engagement“ (GE) weiterentwickeln kann.

Seit der Eröffnung des Europa-Park-Stadions im Oktober 2021 finden Training und Spiele der ersten Herrenmannschaft am neuen Standort statt. Die Mannschaften Frauen I und Herren II trainieren und spielen dagegen im Dreisamstadion. Nach Abschluss eines langfristigen Mietvertrags sollen auch die Mädchenteams des SCF, die aktuell bei Blau-Weiß Wiehre trainieren, an die Dreisam ziehen.

Neben dem SCF hatten auch die umliegenden Breitensportvereine Bedarfe für die Nutzung von Trainingsflächen auf dem Gelände des Dreisamstadions angemeldet. Dazu fanden Gespräche mit der Stadt und dem SCF statt. Grundlage der künftigen Nutzungsabsichten für das Dreisamstadion ist das Nachnutzungskonzept des SC Freiburg vom Februar 2022; demnach will der SCF das Areal insbesondere für die Frauen- und Mädchenabteilung, das GE und den Aufbau eines Kinder- und Jugendkompetenzzentrums nutzen, das auch dem Breitensport, dem Ausbau der „Sport-Quartiere Freiburg“ und der Sportstadt Freiburg zu Gute kommt. Ziel ist, dass alle Kinder gleichermaßen Zugang zu Sport- und Bewegungsangeboten haben.

Zudem plant der SCF den Rückbau der Freianlagen, den Neubau eines Kunstrasenplatzes samt Rasenheizung und Flutlichtanlage, die Neuanlage eines Naturrasenplatzes samt Flutlicht, den Umbau der Osttribüne zur Parkfläche und den Umbau der Kabinen und Nachwuchsräume. Das Investitionsvolumen liegt nach Berechnung des SCF bei 6,5 Millionen Euro; dafür wird er keine städtischen Zuschüsse beantragen.

Vorbehaltlich der Genehmigung durch den Gemeinderat umfasst der neue Mietvertrag alle bisher an den SCF vermieteten Flächen und wird **über zehn Jahre fest geschlossen**. Danach erhält der SCF eingeschränkt einseitig das Recht auf zwei Optionen jeweils mit einer Verlängerung um fünf Jahre auf insgesamt 15 bzw. 20 Jahre. Die Stadt kann die Optionen aber bei städtebaulichem Bedarf versagen, wenn eine konkretisierte Planung (z.B. Rahmenplan) vorliegt und sie den Ersatzflächenbedarf des SCF berücksichtigt. Sobald sie die Flächen in Anspruch nimmt, müsste die Stadt den SCF für die aufzugebenden, von ihm geschaffenen Sportanlagen entschädigen.

Je nach der weiteren Entwicklung im Frauen- und Mädchenfußball sollen zwischen dem SCF, dem PTSV Jahn und der FT von 1844 **jährlich Gespräche über eine Nutzung von Trainingsflächen** des Dreisamstadions durch den Breitensport stattfinden. Die letzte Entscheidung liegt beim SCF. Eine Festlegung über mehrere Jahre

ist aufgrund der nicht absehbaren Entwicklungen im Frauenfußball und der geplanten Investitionen nicht möglich.

In den vergangenen Monaten fanden **mehrere Gespräche** zwischen Sportdezernat, dem SCF und den Breitensportvereinen statt. Sie ergaben, dass eine Vereinbarung mit verbindlichen Trainingszeiten für PTSV und FT nicht mit dem Betriebskonzept des SCF in Einklang zu bringen wäre. Die Vereine haben die Verwaltung darüber informiert, dass diese Regelung zu keiner Entlastung hinsichtlich der angemeldeten Bedarfe führe. Da PTSV und FT keine Zusage für definierte Nutzungszeiten erhielten noch Planungssicherheit für die Zukunft hätten, sei davon auszugehen, dass dies ihre nachhaltige Entwicklung bei Outdoor-Sportarten behindere. Im Gegensatz zum SCF halten PTSV und FT es für möglich, nach dem Rückbau der Nordtribüne an ihrer Stelle eine weitere Trainingsfläche zu schaffen. Alle drei Vereine sind sich einig, dass auch die bessere Nutzung bisher nicht vollumfänglich genutzter Sportflächen an der Sportachse Ost oder der Bau eines zusätzlichen Trainingsplatzes nördlich der Dreisam die schwierige Situation lösen würden. Auch die stärkere Nutzung des Ökosportplatzes der Universität könnte Entlastung bringen.

Der **Mietzins** beträgt für den Gesamtkomplex Stadion (Tribünen, Verwaltungsgebäude, Spielfeld, einschließlich TV Compound, unmittelbare Zugangsflächen) 6 Prozent aus einem Bodenwert von 155 Euro pro Quadratmeter. Für unbebaute Trainingsflächen und Begleitflächen wird der regelmäßige Bodenwert für Sportflächen von 16,50 Euro/qm mit einer Verzinsung von ebenfalls 6% angesetzt, und zwar unabhängig von der Art der Nutzung (Amateur, Profi, GE). Anders als wenn Amateurvereine Sportflächen nutzen, erhält der SCF keine Zuschüsse für die Miete. Angesetzt wird der übliche Zinssatz von 6% für Gewerbeflächen, nicht der reduzierte Zinssatz von 4% für Sportflächen. Damit wird der SCF jährlich insgesamt **255.000 bis 265.000 Euro (netto) Miete** entrichten.

Nach Ende des Mietvertrages gehen die durch den SCF neu zu errichtenden Anlagen **in das Eigentum der Stadt Freiburg** über. Für ihre Entschädigung bei Auslaufen des Vertrages wird ein 20jähriger einheitlicher Abschreibungszeitraum zugrunde gelegt. Nach 20 Jahren gelten die Anlagen als abgeschrieben. Der SCF verpflichtet sich, die Anlagen binnen fünf Jahren zu realisieren.

Die Stadt behält sich, mit Blick auf die Planungen zur Sportachse Ost, ein Sonderkündigungsrecht (während der Laufzeit des Mietvertrages) für die **Osttribüne** und deren Rückbau vor. SCF und Stadt streben eine bestmögliche Ausnutzung der Dächer zum Betrieb von **PV-Anlagen** an, ggf. auch als Repowering (Erneuerung) der bestehenden Anlage auf der Südtribüne.

Das **Namensrecht** soll wie beim bisherigen Mietvertrag beim SCF liegen. Es unterliegt dem Zustimmungsvorbehalt durch den Gemeinderat. Sollte der SCF durch die Vermarktung des

Namensrechts Einnahmen generieren, sollen sie in die Förderung des Breitensports und den Bereich GE fließen. Eine Änderung des Namens „Dreisamstadion“ ist vom SCF derzeit nicht beabsichtigt.

In ihrer Vorlage für den Gemeinderat empfiehlt die Verwaltung die Fortsetzung des Mietverhältnisses Dreisamstadion mit dem SCF, um den Frauenfußball und die Nachwuchsarbeit im Mädchenfußball maßgeblich zu stärken – zugleich sollen die aner kennenswerten Interessen der benachbarten Breitensportvereine im Rahmen der Sportachse Ost fortentwickelt werden.

Die **Sportachse Ost** ist ein einmaliges Sport- und Bewegungsband, dessen Gelände seit vielen Jahrzehnten von den dort ansässigen Vereinen, der Sportuniversität, dem Olympiastützpunkt und dem Südbadischen Fußballverband gestaltet wird. Die Stadt Freiburg will diesen einmaligen Bewegungsraum erhalten und optimieren, damit möglichst viele Menschen daran teilhaben können.

Der Großteil der **Flächen** auf der Sportachse Ost ist an Sportvereine vermietet. Die Freiburger Turnerschaft von 1844 (6.389 Mitglieder, alle aus Freiburg) hat 27.750 qm gemietet. Der PTSV Jahn Freiburg (2.223 Mitglieder, davon 2.111 aus Freiburg) hat 35.600 qm gemietet. Beim Freiburger Tennis-Club (818 Mitglieder, davon 709 aus Freiburg) sind es 14.240 qm, und beim SC Freiburg (40.000 Mitglieder, davon 6200 aus Freiburg) sind es 53.000 qm.

Im Juni und Oktober 2022 kamen alle Akteurinnen und Akteure der Sportachse Ost unter Leitung des Sportdezernates zusammen. Dabei ging es um aktuelle Entwicklungen auf der Sportachse, die Nachnutzung des Dreisamstadions, um Ideen für die Stärkung von Kooperationen zwischen den Vereinen und die stärkere Öffnung der gesamten Sportachse Ost nach außen. Alle Beteiligten waren sich einig im Wunsch nach Weiterentwicklung der Sportachse Ost aus sportfachlicher und städtebaulicher Perspektive. Mehrere aktuelle Entwicklungen deuten bereits in diese Richtung:

Der **PTSV Jahn Freiburg** plant ein inklusives und ökologisches Konzept zur Weiterentwicklung des Vereinsgeländes („Jahn 2032“.) Der Bau einer neuen Sporthalle als Ersatz für die abgängige Karl-Burg-Halle wurde in der Mitgliederversammlung im Juli 2022 beschlossen. Entsprechende Mittel wurden beim Sportreferat für den Doppelhaushalt 2023/2024 beantragt und werden dort beraten. Das Gesamtvolumen beträgt 13,7 Millionen Euro, davon 11,6 Millionen für den Neubau der Halle. Außerdem steht auf dem Vereinsgelände der Bau einer Tennishalle, die Umwandlung des Tennen- in einen kleinen Kunstrasenplatz, die Anlage eines Multifunktionsfeldes und eines japanischen Dojos an.

Die **Freiburger Turnerschaft von 1844** plant in ihrem Konzept „FT-Sportpark“ umfangreiche Sanierungen, Optimierungen und Weiterentwicklungen bei Gebäuden und Freiflächen des Vereins. Der Sportpark soll auch für Nicht-Mitglieder stärker nutzbar werden. Ab

dem DHH 2023/2024 bezuschusst die Stadt Freiburg das Konzept mit insgesamt 9 Millionen Euro. Darüber hinaus plant die FT den Bau eines Sportkindergartens auf zwei der neun Tennisplätze, die von der Universität angemietet sind. Aktuell ist er in Containern auf dem Parkplatz der FT untergebracht. Die Stadt unterstützt diese Pläne.

Der **Tennisclub Freiburg** will vorrangig die Hallenkapazitäten und damit seine Trainings- und Spielmöglichkeiten in Wintermonaten erhöhen, aber auch andere Rückschlagsportarten anbieten, z.B. Padel (dabei spielen auf einem tennisähnlichen Feld vier Personen über ein Netz bzw. über die Banden). Auf zwei brachliegenden kleineren Flächen sollen Courts mit und ohne Überdachung entstehen, sowie ein ganzjährig nutzbarer Multifunktionsplatz.

Alle Maßnahmen der genannten Vereine und auch des SC Freiburg tragen dazu bei, die Vereinsgelände besser auszulasten, leerstehende Kleinflächen zu nutzen und die Angebote des Vereins attraktiver zu machen. Über die Verwendung ökologischer Baumaterialien und die Umrüstung auf regenerative Energien wollen die Vereine ihren Beitrag zur angestrebten Klimaneutralität leisten.

Im Gegensatz zu Vereinsanlagen ist das Gelände des **Sportinstituts** (IfSS) der Universität Freiburg in Landeseigentum. Es wird für Lehre, Trainingszwecke und den Hochschulsport genutzt. Die Universität plant aktuell keine baulichen Änderungen und will die Nutzung ihrer Sportflächen beibehalten. Unbefriedigend für die Universität wie auch für die Stadt ist der Zustand der Westtribüne des Unistadions und der darunter liegenden Parkgarage; beides kann seit vielen Jahren nicht nutzbar. In Gesprächen mit der Universität ging es zudem auch um den Ökosportplatz der Universität, der pro Woche nur rund sechs Stunden genutzt wird. Eine stärkere Belegung würde zur Entlastung der Flächenproblematik an der Sportachse Ost beitragen; sie wird nun geprüft, wie auch Möglichkeiten der Umgestaltung oder Reaktivierung der brach liegenden Westtribüne.

Um die Sportachse Ost weiterzuentwickeln, für die Bevölkerung zu öffnen und die Flächen optimal zu gestalten, sind einige Prüfaufträge zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes notwendig. In den nächsten Jahren relevant werden voraussichtlich fünf davon: die baurechtliche Prüfung und ggf. Genehmigung des Dreisamstadions z. B. bei Umbau/Rückbau von Tribünen oder beim Bau des Kunstrasenplatzes; ein Lärmgutachten bei Umbaumaßnahmen; die Anlage eines durchgängigen Bewegungsbandes (Laufparcours) über die gesamte Sportachse Ost; die Prüfung der Stellplätze auf der gesamten Sportachse (mögliche Bündelung) und ggf. Einbindung in ein Mobilitätskonzept. Zu prüfen ist auch der Rückbau der Osttribüne im Dreisamstadion. Der SCF hat keinen Bedarf für diese Fläche. Denkbar wäre die Anlage von Sportflächen für die umliegenden Breitensportvereine, Ersatzflächen für die Tennisanlage der Universität oder der Bau einer Halle.