

Das Stadion wird zum Stadtquartier – Kaiserslautern macht's vor

Kaiserslautern, 21. April 2022. Lässt nicht nur das Fußballherz höherschlagen: In Kaiserslautern könnte das Fritz-Walter-Stadion schon bald den Mittelpunkt eines neuen Stadtquartiers bilden. Denn Teile der Flächen in und um die Sportarena können auch außerhalb der Spielzeiten gut genutzt werden – etwa zum Wohnen, Einkaufen und Arbeiten. Das deutschlandweit einzigartige Konzept ist für Vereine, Kommunen und Investoren äußerst verlockend. Das Frankfurter Team des auf Bau und Immobilien spezialisierten Beratungsunternehmens Drees & Sommer SE mit Hauptsitz in Stuttgart erarbeitete einen Masterplan für das neue Viertel am Betzenberg. Die weitere Quartiersentwicklung erfolgt unter anderem über Workshops und Veranstaltungen für Bürger:innen.



Spielt hier bald auch das Leben?: Ein Masterplan setzt das Fritz-Walter-Stadion ins Zentrum eines Stadtquartiers. © Drees & Sommer SE

Mit den umgestalteten Nutzungsmöglichkeiten des Fritz-Walter-Stadions könnte bald ein multifunktionaler Stadtteil auf dem Betzenberg entstehen, der die Spielstätte in jeder Hinsicht bereichert. „Tradition braucht Zukunft. Mit der erweiterten Nutzung des Stadionareals könnten wir einen Platz schaffen, an dem nicht nur der FCK, sondern auch das Leben spielt“, sagt Dr. Klaus Weichel, Oberbürgermeister der Stadt Kaiserslautern. Nach den vorläufigen Plänen der Stadt enthält der Bereich rund um das Stadion Wohnanlagen mit Einrichtungen für Senioren, eine Kindertagesstätte und ein Ärztehaus. Bewegung spielt weiterhin eine wichtige Rolle: Ein „Haus des Sports“ soll Raum für Physiotherapie, Sportschulen, Vereine, eine Sport-Akademie sowie Veranstaltungen bieten. Auch ein Rehasentrum oder eine Yogaschule sind in der Einrichtung möglich. Gegenüber dem Stadion sind Veranstaltungsflächen, ein Hotel und ein Spa geplant. Genauso sind Büroräume, Hochgaragen und Gastronomien im neuen Viertel vorgesehen. Geschosswohnungen und Stadtvillen sollen Wohnraum am Quartiersrand bieten. Moderne Co-Working-Spaces und Start-up-Locations könnten in der Südtribüne oder im Logenturm direkt am Stadion realisiert werden. Zusätzliche Containermodule ermöglichen eine kurzfristige und günstigere Nutzung.



Platz für kreative Ideen: Mit dem Umbau entstehen Räume für Start-ups direkt am Stadion. © Drees & Sommer SE

„Das Fritz-Walter-Stadion bietet viele ungenutzte Räume und Flächen, vor allem in der Ost- und Südtribüne, die auch den Spielbetrieb und die Zuschauerränge in keiner Weise tangieren“, bemerkt

der Oberbürgermeister. Dr. Stefan Weiler, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Stadt und Landkreis Kaiserslautern (WFK), erklärt: „Wenn wir die Zukunft nach Kaiserslautern holen wollen, dann brauchen wir attraktive Räume für kreative Ideen. Deshalb ist das Stadion das optimale Zuhause für junge Unternehmen und das Areal bietet Möglichkeiten für Wohnraum. Ein Stadion ist kein Gebäude wie jedes andere. Mit diesem Umbaukonzept positioniert sich die Stadt als echter Innovationsträger.“

Lebhafte Quartiere kurbeln die Wirtschaft an

Die vorgesehenen Stadtentwicklungsmaßnahmen in und um das Stadion beleben nach deren Umsetzung den Betzenberg nicht nur, sondern stellen auch die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit des Stadions sicher und entlasten die Kommune finanziell. Thomas Hengen, Geschäftsführer Sport beim 1. FC Kaiserslautern, sagt: „Allein Corona hat gezeigt, dass eine zu große wirtschaftliche Abhängigkeit von den Zuschauerzahlen im Stadion die Vereine wirtschaftlich unter Druck setzen kann. Die notwendigen hohen Investitionen in ein Stadion lassen sich heutzutage nicht immer durch die ausschließliche Nutzung für Fußballspiele, Konferenzen und weitere Events decken. Daher sind zusätzliche Einnahmequellen eine gute Möglichkeit, die Zukunftsfähigkeit des Stadions zu sichern.“

Der in Frankfurt tätige Projektleiter Frank Bornmann, Partner der Drees & Sommer SE, ergänzt: „Kosten, die durch den Veranstaltungsbetrieb nicht wieder eingebracht werden können, bleiben an den Vereinen und Kommunen hängen.“ Im Auftrag der Stadiongeseellschaft begleitet er mit seinem Team den Masterplan, der den Betzenberg in den Mittelpunkt eines Stadtquartiers setzen soll. „Der Quartiersgedanke und die Umstrukturierung im Stadionbereich sind für viele Vereine und Kommunen fast schon eine Notwendigkeit, um wirtschaftlich zu bleiben. Fußball allein ist zu wenig – Sportstätten können nicht mehr isoliert existieren.“ Und das Potenzial der Erweiterung der Areale ist enorm: 98 Stadien mit einer Kapazität für über 15.000 Personen verteilen sich derzeit deutschlandweit über alle Bundesländer.

Der derzeitige Masterplan für Kaiserslautern sieht vor, dass die künftigen Einnahmen aus vermietbaren Flächen und Pächterlösen unter anderem die Ausgaben für den Umbau des Areals, seiner Vermarktung und Finanzierung wieder einfahren. „Die umgestaltete Nutzung schafft uns finanzielle Möglichkeiten und Freiräume, die wir in der aktuellen Situation weder als Stadt noch als Stadiongeseellschaft besitzen, um den 1. FC Kaiserslautern bei der Konsolidierung des Vereins und seiner sportlichen Zukunft zu unterstützen“, sagt Oberbürgermeister Dr. Klaus Weichel.

„Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, würde in Zeiten geringer Pachteinahmen zusätzliches Geld in die Kasse spülen.“



Neuer Wohnraum, Einkaufsmöglichkeiten und ein „Haus des Sportes“: In dem neuen Quartier am Betzenberg soll es an nichts fehlen. © Drees & Sommer SE

Klima und Lebensqualität im Fokus

Das Stuttgarter Unternehmen Drees & Sommer ist seit 2018 an der Quartiersplanung beteiligt und verantwortete die Konzeption des Masterplans. Nach ersten Markt- und Standortanalysen definierte ein Experten-Team aus den Bereichen Real Estate Consulting und Sports- und Entertainment ein Entwicklungskonzept und setzte einen Businessplan für die Stadt auf. Der Masterplan umfasst ein ganzheitliches Energiekonzept, das eine umweltschonende Energieversorgung des gesamten Areals durch die Nutzung erneuerbarer Energiequellen sicherstellt. Darüber hinaus sind quartiersinterne Energiespeicher vorgesehen. Durch gezielte Maßnahmen wie Mobilitätshubs im Quartier werden Verkehrsmittel nahtlos verknüpft und die Mobilität damit nachhaltig und zukunftsorientiert

gestaltet. Unterschiedliche Angebote der Fortbewegung wie beispielsweise Car Sharing, Bike Sharing oder Stadtbuslinien bieten den Bewohner:innen Alternativen zum privaten Pkw. Ein Wassermanagementkonzept mit lokalen Aufbereitungsmöglichkeiten für Abwasser rundet das Konzept ab.

Bürger:innen gestalten ihren Stadtteil

Bestehende Immobilien und vorhandenen Strukturen bieten die Ausgangsbasis für die Entwicklung des Areals. Im nächsten Schritt ist vorgesehen, die Bereiche Gesellschaft, Energie & Klima, Mobilität & Verkehr, Immobilie & Ressourcen, Digitalisierung und Leistungsfähige Infrastruktur in Expertenworkshops mit Stakeholdern und weiteren Beteiligten auszuarbeiten. Dabei werden die einzelnen Entwicklungsbausteine behandelt, der Bebauungsplan angepasst sowie die Umnutzungspläne des Fritz-Walter-Stadions präzisiert.

Die Ergebnisse aus den Workshops dienen der Bürgerbeteiligung als Basis: In einer ersten Veranstaltung im Frühsommer sind Bürgerinnen und Bürger dazu eingeladen, ihre Ideen aktiv in den Entwicklungsprozess einzubringen und die Quartiersentwicklung mitzugestalten. „Die Gesellschaft bildet den Kern einer lebendigen Stadtentwicklung. Um ein Quartier für alle zu schaffen, muss die Teilhabe der Bürger an der Entwicklung ermöglicht und gefördert werden“, sagt Projektleiter Frank Bornmann von Drees & Sommer.

* * *

Drees & Sommer: Innovativer Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben.

Als führendes europäisches auf Bau und Immobilien spezialisiertes Beratungsunternehmen begleitet die Drees & Sommer SE private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit mehr als 50 Jahren in allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur – analog und digital. Durch zukunftsweisende Beratung bietet das Unternehmen Lösungen für erfolgreiche Gebäude, renditestarke Portfolios, leistungsfähige Infrastruktur und lebenswerte Städte an. In interdisziplinären Teams unterstützen die rund 4.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an weltweit 46 Standorten Auftraggeber unterschiedlichster Branchen. Alle Leistungen erbringt das partnergeführte Unternehmen unter der Prämisse, Ökonomie und Ökologie zu vereinen. Diese ganzheitliche Herangehensweise heißt bei Drees & Sommer „the blue way“: www.dreso.com