

Stadionprojekt

INFORMATIONSSAMMLUNG

Agenda

1. Handlungsbedarfe in Jena
2. Geschichte (Stadionbau)
3. Aktueller Zustand des Stadions
4. Beschlusslage (Stadion)
5. DFL-taugliches Stadion
6. Varianten für Stadionprojekt
7. Planungsstand (B-Plan)
8. Handlungsoptionen „Stadt Jena“

1. Handlungsbedarfe in Jena

- Wohnungsbau
- Gewerbeflächen
- Schwimmhalle
- Tagungskapazitäten
- Kultur
- Hotellerie
- Schulen
- Sport (inkl. Stadion und LA)
- ...

Die (politische) Bedeutung des Projekts „Stadion“ resultiert aus der Möglichkeit Jena mehrdimensional zu stärken.

Es geht hier nicht nur um Fußball!

2. Geschichte Stadionumbau

- 1998: Vollendung neue Haupttribüne (Westseite)
- 2006: Anzeigentafel (FCCZ)
- 2007: Einbau Rasenheizung (FCCZ)
- 2009: Minister Althaus macht sich stark für Stadion
- 2009: Stadtratsbeschluss: Umbau Ernst-Abbe-Sportfeld (22. April)
- 2011: Erklärung Stadt Erfurt/Stadt Jena und Wirtschaftsministerium GRW-Mittel für MUFU - 02.Mai
- 2011: Stadtratsbeschluss – Stadionbau im Sinne GRW (17.000 Zuschauer/ 1.000 Kongress) - 29 Juni
- 2013: Hochwasser
- 2013: Abriss Flutlichtmasten
- 2013: Prüfung Alternativ-Standort zu EAS
- 2014: Stadtratsbeschluss – Bundesligataugliches reines Fußballstadion - 26. Februar
- 2014: LOI Stadt Jena/ Wirtschaftsministerium (Höhn) u. Bauministerium (Carius)
- 2014: Angebot Roland Duchâtelet min. 7 Mio. €, wenn Stadion/Kongress/Hotel □ 17.000 Zuschauer, 1.000 Pers. Kongress, mind. 100 Betten Hotel
- 2014: Koalitionsvertrag mit Bekenntnis zum Stadion

3. Aktuelle Situation des Stadions

- Das Stadion ist für 12.990 Gäste dimensioniert
- Es hat eine überdachte Tribüne und einen kleinen VIP-Bereich für 200 Gäste
- In dem Stadion befindet sich eine Leichtathletik A-Anlage

Probleme:

- Teile des Stadions (Block G – 1.400 Zuschauer) sind brüchig und können nicht benutzt werden
- Sanitäreanlagen sind nicht in ausreichendem Umfang und Qualität vorhanden
- VIP-Zelt und Zaunanlagen stellen Störstellen im Hochwasserfall dar
- Stadioninnenraum und LA-Anlage nicht vor Hochwasserschäden geschützt (200.000 Schaden in 2013)
- Sicherheitsdefizite (Fantrennung/keine Umfahrbarkeit/Zufahrtsproblematik/Stellflächen BOS)
- fehlende Redundanz und Aggregate für TV-Live Übertragung
- ...

Kosten- und Mieteinnahmen EAS

Aufgrund der Kostenunterdeckung der bisher abgeschlossenen Verträge wurden 2013 ca. 1.052.000€ ausschließlich durch die Stadt Jena getragen (davon ca. 535.000€ Kaltmiete und ca. 517.000€ Betriebskosten)

| | Kaltmiete | Betriebskosten | Gesamt |
|-----------|-------------|----------------|----------------------|
| Ausgaben | -624.836,00 | -592.581,00 | -1.217.417,00 |
| Einnahmen | 89.833,76 | 75.614,28 | 165.448,04 |
| Gesamt | -535.002,24 | -516.966,72 | -1.051.968,96 |

4. Beschlusslage

Es gab drei Stadtratsbeschlüsse seit 2009 zu dem Thema

1. 22.04.2009 (dieser wurde am 26.02.2013 aufgehoben)
2. 29.06.2011
3. 26.02.2011

4. Beschlusslage

Auszug aus dem Beschluss vom 26.02.2014:

....

002

Das Ernst-Abbe-Sportfeld wird an seinem jetzigen Standort im Paradies bis 2018 in eine *bundesligataugliche* Fußballarena umgebaut. Voraussetzung dafür ist eine substantielle Förderung der Investition durch das Land, sowie ein angemessener Eigenanteil des FCC.

....

Weitere Regelungen des Beschlusses vom 26.02.2014

- erst Lösung für Leichtathletik
- Projektstruktur 3 Monate nach Abwägungsbeschluss (Abwägungsbeschluss im Mai 2015 – Was passiert bis dahin?)
- Klärung Betreuung Stadion und LA

5.DFL-taugliches Stadion

(bundesligatauglich)

DFL... Deutsche Fußballliga

- Verantwortlich für die 1. und 2. Bundesliga
- Aufgaben: Spielbetrieb/Vermarktung/Lizensierung

□ Anforderungen Spielstätte sind definiert in:

- Lizenzierungsunterlagen – Anhang IV Lizenzierungsordnung (Regelwerk f. Stadien u. Sicherheit)
- Musterversammlungsstätten Ordnung (MVStättV)
- Anforderungen aus Baugenehmigungen
- medientechnische Kriterien §7a LO und Medienrichtlinien (Anhang XI LO)

DFL-Anforderungen

Kapazitäten:

- 15.000 Zuschauer
- mind. 3.000 Sitzplätze
- mind. 1/3 der vorhanden Sitzplätze soll gedeckt sein
- Presse und Ehrentribüne müssen gedeckt sein
- für die Gästefans müssen 10% der Gesamtkapazität (mind. 1.500 Plätze) vorgesehen werden

Beispiel: Anforderungsdetail DFL

| Besucherplätze | Damentoiletten Toilettenbecken | Herrentoiletten Toilettenbecken | Herrentoiletten Urinalbecken |
|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| bis 1.000 je 100 | 1,2 | 0,8 | 1,2 |
| über 1.000 je weitere 100 | 0,8 | 0,4 | 0,6 |
| über 20.000 je weite- re 100 | 0,4 | 0,3 | 0,6 |

UEFA-Anforderungen

- nur Sitzplätze
- mind. 8.000 Plätze (Sitzplätze)
- **exklusiver Hospitality-Bereich (750-1.500 Personen)**
- mind. 500 – 600 VIP-Plätze (überdacht und auf Höhe Mittellinie in der Haupttribüne)
- UEFA erwartet mehr als 75% überdachte Plätze
- ...

UEFA und DFL- Standards verschmelzen immer mehr – DFL gibt derzeit UEFA-Standards noch als Empfehlungen an.

Praxisbeispiel – DFL- Empfehlung



Innenansicht Audi-Sportpark



Praxisbeispiel – DFL – Low Budget Variante



Innenansicht Benteler-Arena



Stadionvergleich

Audi-Sportpark 21.300 m² (Stadionfläche)

Baukosten: 24 Mio. + 9 Mio. Infrastruktur

Kapazität: 15.800 (6.000 Steh/9.800 Sitz)

VIP/Mantel-bereich: 1.800 m² + Foyer + NF

Logenplätze: 250

VA: **230** (Messen/Events/Stammkunden/Tagungen etc.)
im Jahr

Meinung Betreiber:

- stoßen an räumliche Grenzen - müssen deshalb VAs absagen
- zu klein dimensionierte Küche ca. 450m²
- sehr gute Parkplatzsituation entscheidend für guten Ablauf
- gute Vermarktbarkeit durch Logen
- Mantelnutzung wichtiger Bestandteil Betreiberkonzept

6. Varianten für Stadionprojekt Jena

Variante 1 Arena ohne Kongress

| | Invest | Förderung | | Privat | Stadt |
|-----------------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
| | Mio € | % | Mio € | | |
| Abbruch | 1,0 | | | | |
| Südtribüne | 2,0 | | | | |
| Osttribüne | 2,5 | | | | |
| Westtribüne | 0,5 | | | | |
| Nordtribüne | 1,3 | | | | |
| Flutlicht, Video etc. | 2,3 | | | | |
| Erschliessung etc. | 1,9 | | | | |
| Außenanlagen | 2,6 | | | | |
| LA Muskelkirche | 3,6 | | | | |
| Summe | 17,8 | 62% | 11,0 | | 6,8 |
| | | | | | |
| VIP-Bereich | 4,0 | | | | |
| Parkhaus | 4,9 | | | | |
| Summe | 8,9 | 0% | 0,0 | | 8,9 |
| | | | | | |
| Hotel | 0,0 | 30% | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | | | | | |
| | 18,2 | | | | |
| Inv-Gesamt | 26,7 | | 11,0 | 0,0 | 15,7 |

12,1

| | | | | | |
|--------------|--|-----|--------|-------|--------------|
| Betreibung | | | | | 1,87 Mio €/a |
| Finanzierung | | FCC | Privat | Stadt | |
| | | | | | Mio € pro |

Variante 2 Arena mit Kongress

| | Invest | Förderung | | Privat | Stadt |
|-----------------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
| | Mio € | % | Mio € | | |
| Abbruch | 1,0 | | | | |
| Südtribüne | 2,0 | | | | |
| Osttribüne | 2,5 | | | | |
| Westtribüne | 0,5 | | | | |
| Nordtribüne | 1,3 | | | | |
| Flutlicht, Video etc. | 2,3 | | | | |
| Erschliessung etc. | 1,9 | | | | |
| Außenanlagen | 2,6 | | | | |
| LA Muskelkirche | 3,6 | | | | |
| Summe | 17,8 | 62% | 11,0 | | 6,8 |
| | | | | | |
| Kongressarena | 16,6 | | | | |
| Parkhaus | 4,9 | | | | |
| Summe | 21,5 | 80% | 17,2 | | 4,3 |
| | | | | | |
| Hotel | 14,0 | 30% | 4,2 | 9,8 | 0,0 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Inv-Gesamt | 53,2 | | 32,4 | 9,8 | 11,1 |

7,5

| | | | | | |
|--------------|--|-----|--------|-------|--------------|
| Betreibung | | | | | 2,04 Mio €/a |
| Finanzierung | | FCC | Privat | Stadt | |
| | | | | | Mio € pro |

Variante 3 Arena mit Kongress u. Hotel

| | Invest | Förderung | | Privat | Stadt |
|-----------------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
| | Mio € | % | Mio € | | |
| Abbruch | 1,0 | | | | |
| Südtribüne | 2,0 | | | | |
| Osttribüne | 2,5 | | | | |
| Westtribüne | 0,5 | | | | |
| Nordtribüne | 1,3 | | | | |
| Flutlicht, Video etc. | 2,3 | | | | |
| Erschliessung etc. | 1,9 | | | | |
| Außenanlagen | 2,6 | | | | |
| LA Muskelkirche | 3,6 | | | | |
| Summe | 17,8 | 62% | 11,0 | | 6,8 |
| | | | | | |
| Kongressarena | 15,6 | | | | |
| Parkhaus | 4,9 | | | | |
| Summe | 20,5 | 80% | 16,4 | | 4,1 |
| | | | | | |
| Hotel | 11,0 | 30% | 3,3 | 7,7 | 0,0 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Inv-Gesamt | 49,3 | | 30,7 | 7,7 | 10,9 |

7,3

| | | | | | |
|--------------|--|-----|--------|-------|--------------|
| Betreibung | | | | | 1,99 Mio €/a |
| Finanzierung | | FCC | Privat | Stadt | |
| | | | | | Mio € pro |

Derzeitiges Angebot (Investor)

- Das Stadion im EAS wird als DFL-taugliches reines Fußballstadion für mind. 17.000 Zuschauer ausgebaut
 - Tagungskapazität wie ghh-Gutachten in Gegengerade
 - Hotel mit mindestens 100 Zimmern in Gegengerade (Privat finanziert)
 - Immobilie wird wie in LOI vereinbart finanziert
 - Hotel, Arena und die dem Profifußball dienenden Flächen werden durch Investor unter Zahlung eines städtischen Zuschusses betrieben
 - Nach Ablauf der Zweckbindung der Förderung erhält der Betreiber das Recht die öffentlich finanzierten Anlagen anzukaufen
- Duchâtelet ist bereit mind. 7 Mio. in den Standort zu investieren

Gutachtenlage

- hydraulische Grobabschätzung □ Ergebnis: Planzustand verschlechtert HWS nicht!
- Lärmschutzgutachten □ Planzustand ist prinzipiell darstellbar
- Marktpotenzialanalyse Tagung/Kongress (ghh- consult)
 - hohe Tauglichkeit als Tagungs- u. Kongressdestination
 - Kapazität für 1.000 Personen wird empfohlen
 - Raumangebot: 1.600m² + Foyer + NR (gesamt 3.000m²)
 - Hotellerie könnte ca. 400 Betten (200 Zimmer) mehr vertragen
- Sicherheitsvorbetrachtung □ zeigt Handlungsbedarf an (Fantrennung/Verkehrswege/Parkplätze/...)
 - rechtliche Gutachten bzgl. WHG □ Planzustand und Nutzungserweiterung prinzipiell darstellbar (abgesichert durch Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 03.06.2014)

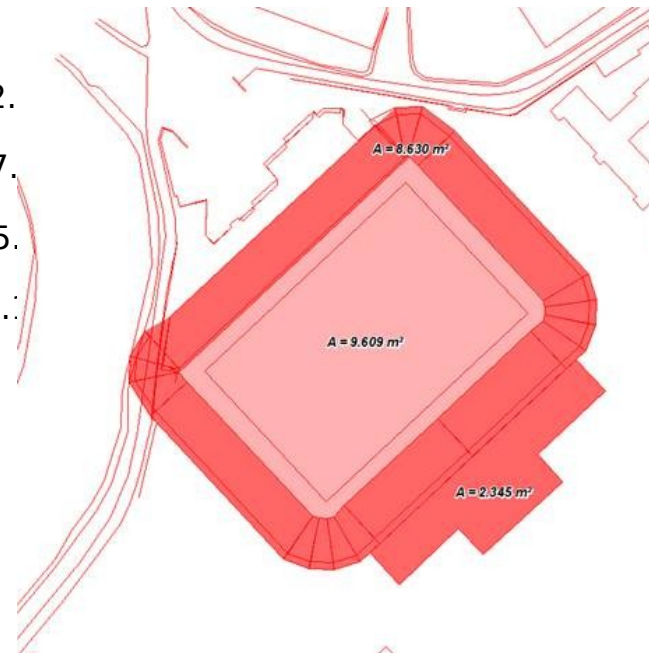
Auflage: keine Verschlechterung des Hochwasserschutzes (HWS)

IST-ZUSTAND



- Stadion Gesamtfläche: 22.181 m²
- „Aufstandsfläche“: 7.221 m²
- „Innenfläche“: 15.460 m²
- Volumen HQ₁₀₀: 8.159 m³

PLAN-ZUSTAND

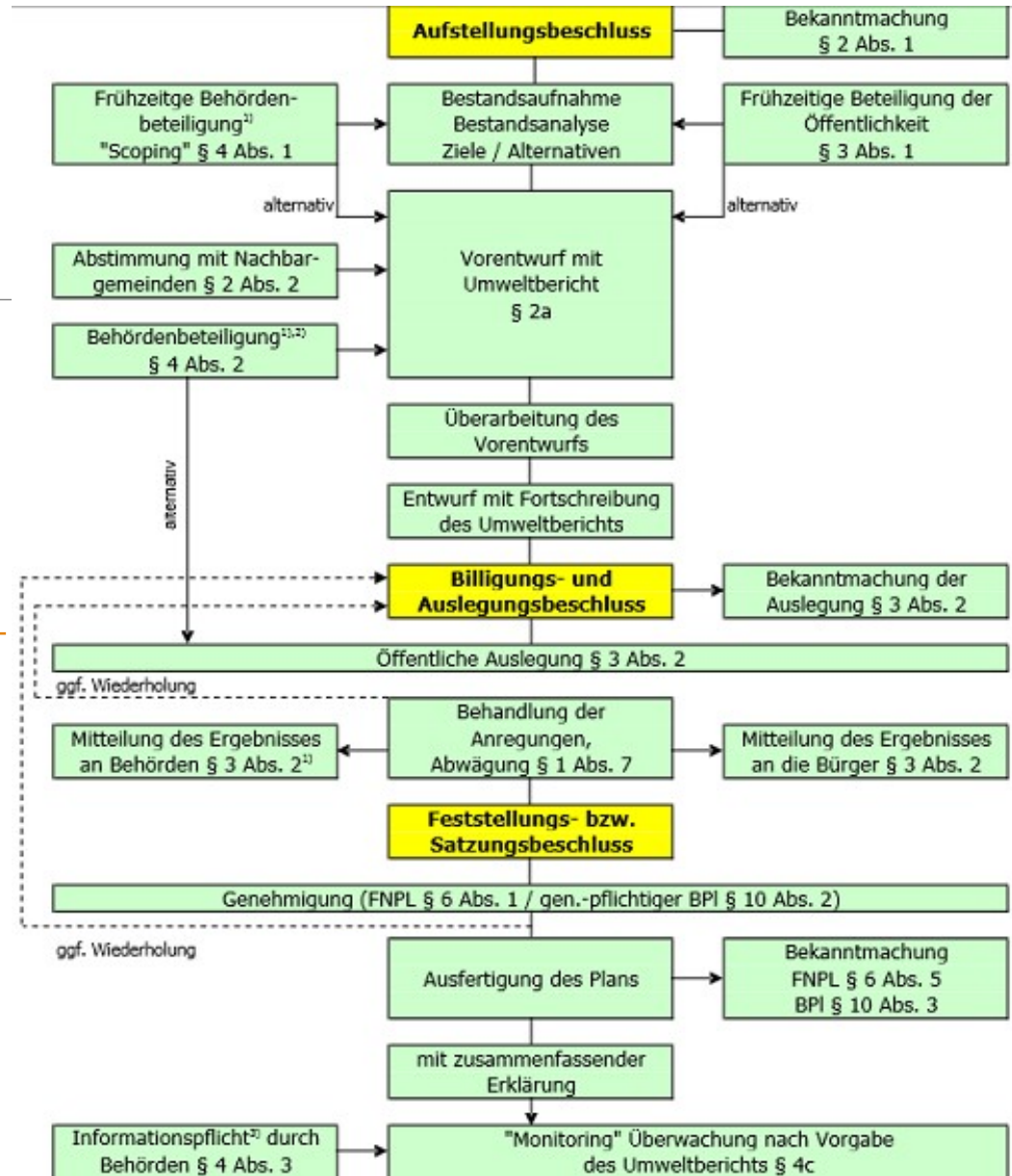


- Stadion Gesamtfläche: 20.584 m²
 - „Aufstandsfläche“: 10.975 m²
 - „Innenfläche“: 9.609 m²
 - Volumen HQ₁₀₀*: 8.159 m³
- *ohne hydraulische Berechnung Plan-Zustand

Ergebnis: Volumenbilanz zeigt, dass der Worstcase des Plan-Zustandes (Vollvolumen des neuen Baukörpers – nicht aufgeständert und ohne hochwasserangepasste Bauweise) fast eine identische Bilanz HQ₁₀₀ erzielt wie der IST-Zustand □ **Umbau (Stadionkörper) bedeutet Verbesserung HWS**

Aufstellungsbeschluss: 15.12.2011
 Frühzeitige Beteiligung Behörden: 16.04.2014

Auslegungsbeschluss: 25.02.2015
 Öffentliche Auslegung: 20.03-21.04.2015
 Abwägungsbeschluss (Behandl. Anregung) 2015 Juli od. Sep.
 Satzungsbeschluss: 2015 Sep.
 Genehmigungsphase (Landesverwaltungsamt): Okt.- Dez. 2015
 Bekanntmachung: 2016 Jan.



Zeitplan

8. Handlungsoptionen für Jena

A) Nutzung der im LOI verabredeten Mittel: ca. 39 Mio.

- GRW- Mittel (siehe Erfurt) □ hierzu muss Antrag aktualisiert werden jährl.: 1,1 Mio.
- „Carius“-Mittel in Höhe von 11 Mio. abrufen
- Eigenanteil in Höhe von 10 Mio. erbringen

→ Bau eines Stadions nach Vorbild Ingolstadt mit verbessertem Tagungstrakt wäre möglich

→ Ohne Hotelkosten (14 Mio.) wie in B-Plan Stadtrodaer Straße- siehe Variante 2 Finanzierung

B) Nutzung der im LOI verabredeten Mittel plus Zusage Investor ca.
48 Mio.

- GRW- Mittel (80% Förderquote) jährl.: 0,8 Mio.
- „Carius“-Mittel in Höhe von 11 Mio. abrufen
- Investor hat mindestens 7 Mio. angekündigt
- Eigenanteil in Höhe von 10 Mio. erbringen

→ Bau eines Stadions nach Vorbild Ingolstadt mit erweiterter Nutzung und Betreuung (siehe Sint Truiden) wäre möglich.

8. Handlungsoptionen für Jena

C) Verzicht auf GRW unter Nutzung

ca. 21 Mio.

- „Carius“-Mittel in Höhe von 11 Mio.
- Eigenanteil in Höhe von 10 Mio.

jährl.: 1,3 Mio.

→ Bau eines Stadions nach Vorbild Paderborn könnte gelingen – Investorenmittel stünden hier laut der derzeit bestehenden Bedingungen nicht zur Verfügung (*keine Lösung für Leichtathletik*)

D) Ausschließliche Nutzung Stadtmittel

ca. 10 Mio.

- Eigenanteil in Höhe von 10 Mio.

jährl.: ca. 1,0 Mio.

→ Sanierung im Bestand für 10Mio. fraglich (Anpassung Toiletten/Tribünenüberdachung/ Sanierung Status Quo/ Hochwasserschutz: Absicherung des Stadions vor Wasser von Außen)

→ **Keine bundesligataugliche Arena!!!**