

# 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	<b>-1.051.968,96</b>

# 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 m<sup>2</sup> (Stadionfläche)**

Baukosten: 24 Mio. + 9 Mio. Infrastruktur

Kapazität: 15.800 (6.000 Steh/9.800 Sitz)

VIP/Mantel-bereich: 1.800 m<sup>2</sup> + 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. 450m<sup>2</sup>
- 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				
<b>Summe</b>	<b>17,8</b>	<b>62%</b>	<b>11,0</b>		<b>6,8</b>
VIP-Bereich	4,0				
Parkhaus	4,9				
<b>Summe</b>	<b>8,9</b>	<b>0%</b>	<b>0,0</b>		<b>8,9</b>
Hotel	0,0	30%	0,0	0,0	0,0
	18,2				
<b>Inv-Gesamt</b>	<b>26,7</b>		<b>11,0</b>	<b>0,0</b>	<b>15,7</b>

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				
<b>Summe</b>	<b>17,8</b>	<b>62%</b>	<b>11,0</b>		<b>6,8</b>
Kongressarena	16,6				
Parkhaus	4,9				
<b>Summe</b>	<b>21,5</b>	<b>80%</b>	<b>17,2</b>		<b>4,3</b>
Hotel	14,0	30%	4,2	9,8	0,0
<b>Inv-Gesamt</b>	<b>53,2</b>		<b>32,4</b>	<b>9,8</b>	<b>11,1</b>

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				
<b>Summe</b>	<b>17,8</b>	<b>62%</b>	<b>11,0</b>		<b>6,8</b>
Kongressarena	15,6				
Parkhaus	4,9				
<b>Summe</b>	<b>20,5</b>	<b>80%</b>	<b>16,4</b>		<b>4,1</b>
Hotel	11,0	30%	3,3	7,7	0,0
<b>Inv-Gesamt</b>	<b>49,3</b>		<b>30,7</b>	<b>7,7</b>	<b>10,9</b>

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

# 7. Planungsstand (B-Plan)



*Wichtig: es braucht nun eine einheitliche politische Richtung!*

# 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: 1.600m<sup>2</sup> + Foyer + NR (gesamt 3.000m<sup>2</sup>)
  - 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)

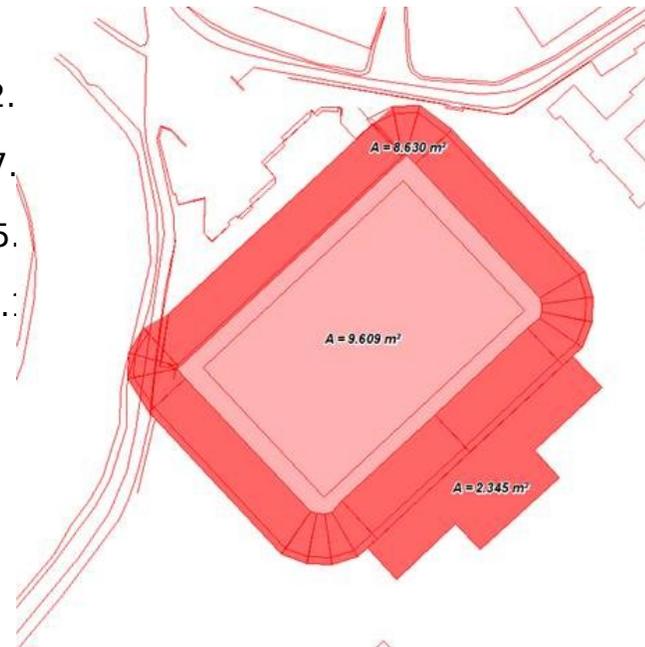
# Auflage: keine Verschlechterung des Hochwasserschutzes (HWS)

## IST-ZUSTAND



- Stadion Gesamtfläche: 22.681 m<sup>2</sup>
- „Aufstandsfläche“: 7.221 m<sup>2</sup>
- „Innenfläche“: 15.460 m<sup>2</sup>
- Volumen HQ<sub>100</sub>: 8.159 m<sup>3</sup>

## PLAN-ZUSTAND

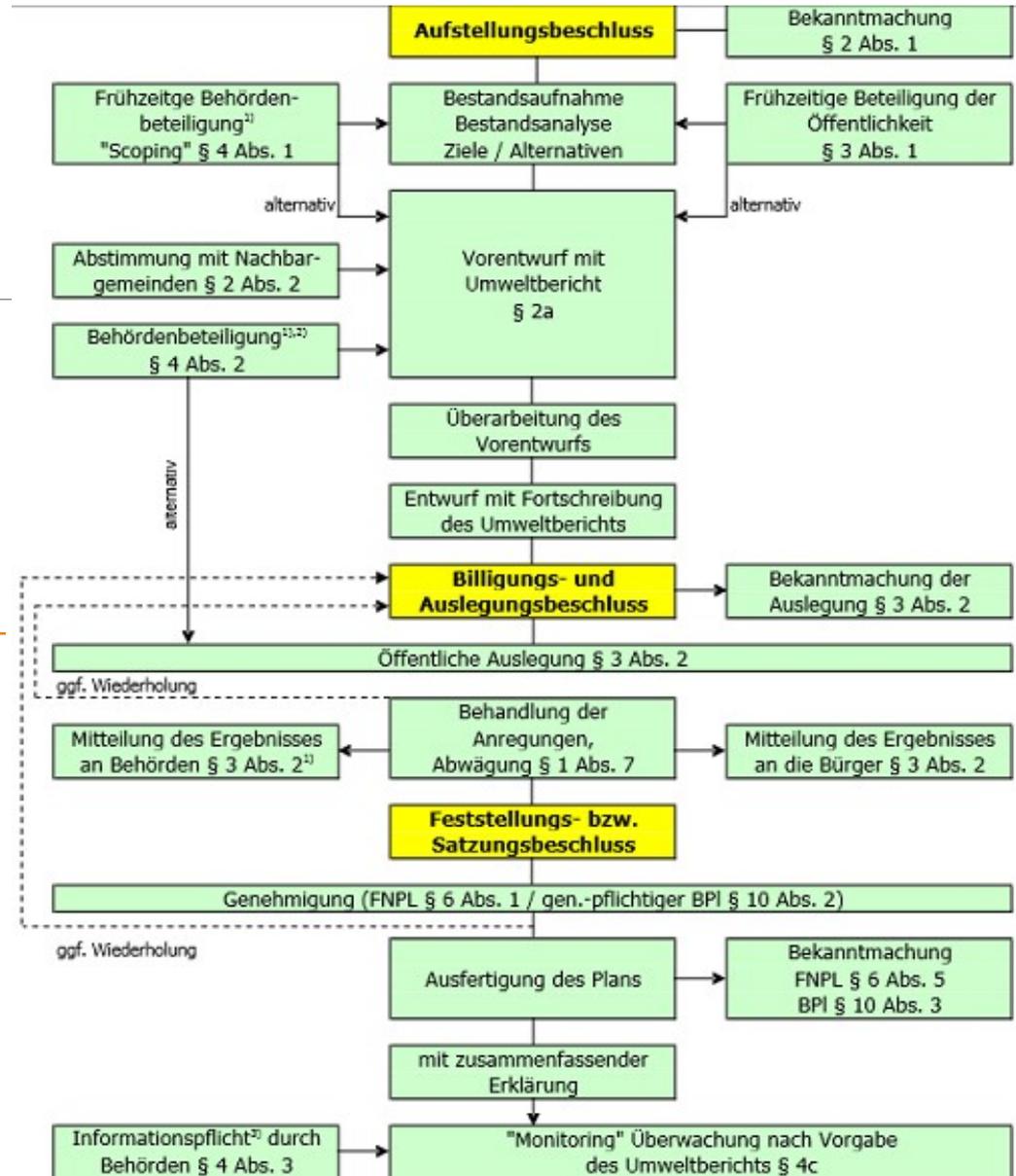


- Stadion Gesamtfläche: 20.584 m<sup>2</sup>
  - „Aufstandsfläche“: 10.975 m<sup>2</sup>
  - „Innenfläche“: 9.609 m<sup>2</sup>
  - Volumen HQ<sub>100</sub>\*: 8.159 m<sup>3</sup>
- \*ohne hydraulische Berechnung Plan-Zu

**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!!!**