

zu 1.)

Ausgangslage

Das inzwischen ca. achtzig Jahre alte Kurt-Wabbel-Stadion ist als Universalstadion nach den Vorstellungen und Vorschriften für die Errichtung derartiger Sportstätten und den technischen Kenntnissen der zwanziger und dreißiger Jahre des vergangenen Jahrhunderts konzipiert und angelegt worden.

Als Universalstadion hat es sowohl Möglichkeiten für den Fußball als auch für andere Sportarten, insbesondere die Leichtathletik, geboten. Diese universelle Funktion erfüllt das Kurt-Wabbel-Stadion heute nicht mehr, da beispielsweise die neben dem Fußballfeld angelegte 400-m-Rundlaufbahn heutigen Standards bei weitem nicht mehr entspricht. Das trifft auf weitere wesentliche Teile der ursprünglichen Anlage ebenfalls zu.

Zeitgemäßen Anforderungen wird das Stadion auch in anderer Hinsicht nicht mehr gerecht. Vor allem sicherheitsrelevante Aufgaben können nur noch unter hohem Aufwand und unter sehr schwierigen Bedingungen erfüllt werden.

Die Tribünen sind auf einem Wall angelegt, der von einer Porphyр-verblendeten Schwergewichtsmauer eingefasst ist. Die Neigung des bestehenden Walls lässt keine Sichtbeziehungen zu, die den Zuschauern eine gute Sicht auf das Spielfeld gestatten. Für heute gebräuchliche Einzelsitzplätze wären Abmessungen der Traversen von ca. 80 -85 cm in der Breite und ca. 40 - 45 cm in der Höhe notwendig. Die unumgängliche sicherheitsrelevante Ausstattung der Tribünen, wie Wellenbrecher, Zäune, etc., ist nachträglich hergestellt und dabei den Gegebenheiten angepasst worden.

Das vorhandene Funktionsgebäude ist in die Wallanlage integriert. In diesem Gebäude befinden sich Räume, die für die sportliche Nutzung unabdingbar sind, wie Umkleide-, Schiedsrichterräume, etc.. Die im Funktionsgebäude existierenden Sanitärräume, werden von weiteren dezentral angelegten Räumen in der Wallanlage ergänzt. Darüber hinaus sind Räume für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Stadions vorhanden.

In seiner heutigen Form mit der vorhandenen Kubatur und den zur Verfügung stehenden Flächen kann das Funktionsgebäude nicht alle aus den DFB-Richtlinien und den Anforderungen des Hauptnutzers resultierenden Funktionen erfüllen.

Ein Teilrückbau der oberen Etagen verbunden mit einer Aufstockung und Erweiterung um eine zusätzliche Etage, der für die notwendigen Flächen sorgen könnte, kommt u. a. aus konstruktiven Gründen nicht in Frage.

Neben vielen Defiziten in der Funktionalität des Hauses, ist die Statik und konstruktive Ausbildung der vorhandenen Baukonstruktion dafür ausschlaggebend. Funktionsgebäude und Haupttribüne stellen ein gemeinsames Tragwerk dar - es bestehen gemeinsame Fundamente, Stützen, Unterzüge, schräge Decken bzw. Wände. Mit der unumgänglichen Erneuerung der Haupttribüne, die zu einer anderen Geometrie der Tribüne führt, und mit der erforderlichen Aufstockung des Funktionsgebäudes wird die konstruktive Struktur am bestehenden Bauwerk vollkommen verändert. Dies würde weitreichende konstruktive Veränderungen erforderlich machen; z. B. wären dann neue Fundamente, Stützen, Unterzüge erforderlich etc.. Die Funktionalität des Gebäudes wäre auch nach den Veränderungen eingeschränkt. Ein solcher Umbau mit Teilabbruch und Aufstockung des vorhandenen Gebäudes führt zu keiner zufriedenstellenden Lösung und wäre dazu mit erheblichen Kosten verbunden.

In bautechnischer Hinsicht ist nach jahrzehntelanger Nutzung an fast allen Bauteilen ein hoher Verschleiß eingetreten, der durch eine einfache Instandhaltung nicht mehr kompensiert werden kann.

Die medientechnische Ausstattung und die haustechnischen Anlagen sind mit ihrer geringen Effizienz, reduzierten Betriebssicherheit und ihrem veralteten technischen Standard durchweg erneuerungsbedürftig.

Vorhandene bauliche und vor allem funktionale Defizite des Kurt-Wabbel-Stadions können nur durch eine grundlegende Erneuerung beseitigt werden.

Grundlagen und Anforderungen an die Planung

Grundlage und gleichzeitig Zielstellung für die Planung dieser notwendigen grundlegenden Erneuerung ist der Beschluss des Stadtrates vom 19.11.2008, der *„die Sanierung des vorhandenen Kurt-Wabbel-Stadions mit Neubauerweiterung als reines Fußballstadion unter Inanspruchnahme der Fläche des ehemaligen Gesundbrunnenbades und ggf. des Sportdreiecks für Nebenflächen, in Ausbaustufen“* als Ziel formuliert.

Für die Umsetzung sind zwei Ausbaustufen vorgesehen, die in den Lösungsvarianten Berücksichtigung gefunden haben.

Die erste Ausbaustufe des Stadions soll 10.000 Zuschauern Platz bieten; die Zuschauerkapazität von 10.000 Plätzen ist grundlegende Mindestanforderungen für ein lizenziertes Stadion der 3. Liga.

In der zweiten Ausbaustufe soll die Anzahl der Zuschauerplätze auf 15.000 erhöht werden. Mit einer Zuschauerkapazität von 15.000 Plätzen werden maßgebliche Mindestanforderungen für die 2. Liga erfüllt.

Die Umsetzung dieser Zielstellung erfolgt unter Voraussetzungen, die bei der Lösungsfindung berücksichtigt worden sind. Hierzu zählen insbesondere:

- Der Standort und die Lage des Stadions
Planungs- und immissionsschutzrechtliche, verkehrs- und erschließungstechnische Voraussetzungen für die Planung werden durch den Standort und die Bodennutzungsart der umgebenden Bebauung wesentlich beeinflusst. Danach bestimmen sich beispielsweise Grenzwerte für Immissionen, die Zulässigkeit von Nutzungen etc.
- Der bauliche Zustand des bestehenden Stadions, speziell der Tribünen, des Stadiongebäudes, der Umfassungsmauern des Stadions, etc..
Der Zustand der vorhandenen baulichen Anlagen des Stadions ist detailliert untersucht und bewertet worden. Neben der Option eines vollständigen Ersatzes sind die Sanierung der bestehenden Tribünen und - in Bezug auf das Stadiongebäude - die Möglichkeiten einer Sanierung sowie eines Teilabbruchs mit anschließender Aufstockung untersucht worden.
- Belange des Denkmalschutzes
Der Status der denkmalgeschützten Umfassungsmauern, einschließlich des Marthontors, bewirkt, dass diese als Teile des bestehenden Stadions zu erhalten sind. Verbliebene Anlagen des Gesundbrunnenbades unterliegen dem Denkmalschutz.

Das Stadion hat als Bauwerk mit einer besonderen Zweckbestimmung nutzer- und nutzungsspezifische Anforderungen zu erfüllen:

- DFB-Richtlinien für die Errichtung und Erneuerung von Fußballstadien
Sportartspezifische Anforderungen sind im Stadionhandbuch und anderen Richtlinien sowie Empfehlungen und Vorgaben des DFB enthalten. Deren Einhaltung als Voraussetzung für die angestrebte Lizenzierung wird mit den vorgelegten Lösungen gewährleistet.
- Anforderungen des Hauptnutzers HFC
Der HFC als Hauptnutzer des Stadions hat u. a. Raumanforderungen für das Stadiongebäude (Umkleide-, Sanitär- und Fitnessräume für die Mannschaften, Wäscherei etc) und Anforderungen für die zur Anordnung, Größe und Lage der Tribünen-Sektoren, zum VIP- und Businessbereich etc. entwickelt.

Gleichzeitig sind Vorgaben und Anforderungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einzuhalten:

- Polizei und das Amt für Brand,- Katastrophenschutz- und Rettungsdienst
Die für Fragen der öffentlichen Sicherheit zuständigen Behörden sind in die Vorbereitung des Sicherheitskonzeptes frühzeitig einbezogen worden. Anregungen und Forderungen für die bauliche Gestaltung des erneuerten Stadions sind berücksichtigt worden.
- Umwelt- und Immissionsschutzbehörde
Sind in die Vorbereitung des Sicherheitskonzeptes frühzeitig einbezogen worden.

Als weitere maßgebliche Grundlagen für die Sanierung des Kurt-Wabbel-Stadions als Fußballstadion für die Lizenzligen sind eingeflossen:

- Die Landesbauordnung (BauO LSA),
Nach den Bestimmungen der Landesbauordnung ist das Stadion als Sonderbau und Versammlungsstätte einzuordnen.
- Die Versammlungsstättenverordnung (VStättVO),
Insbesondere der Brandschutz und die einzuhaltenden Bestimmungen für Flucht- und Rettungswege sind in der Versammlungsstättenverordnung geregelt. Sie enthält Bestimmungen für die Anordnung der Sitz- und Stehplätze und der Sanitäreinrichtungen.
- Die DIN 18035 zum Bau von Sportplätzen,
- Richtlinien und Vorgaben des DFB, insbesondere
die Richtlinie zur Verbesserung der Sicherheit bei Bundesspielen, Anlagen 1 und 2 mit infrastrukturellen, sicherheits- und medientechnischen Anforderungen insbesondere an die Beleuchtung und Beschallung von Stadien, für die jeweiligen Ligen
die Richtlinie zur Gewährleistung der Sicherheit im Spielbetrieb des NOFV (Nordostdeutscher Fußballverband),

Da es sich um ein Bauwerk handelt, das einer großen Zahl von Zuschauern, Sportlern und anderen Nutzern zur Verfügung steht, ist eine Vielzahl weiterer Vorschriften, Richtlinien - zur Verkehrsplanung, zum Immissionsschutz, zur Auslegung und Bemessung der Haustechnik, zur Sicherheitstechnik, zur Grünflächenplanung etc. - zu beachten gewesen und in das vorliegende Ergebnis der bisherigen Planung eingeflossen

Um bereits in den frühen Planungsphasen zu Ergebnissen zu gelangen, die in der weiteren Planung Bestand haben können, sind Fachplanungen zum Verkehr, zur Tragwerksplanung zu Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-, Starkstrom- und Schwachstromanlagen und zu sehr speziellen Aufgaben wie der Rasenheizung, zur Flutlichtanlage, etc. - und Gutachten - u. a. zur Umweltanalytik, zum Baugrund, zum Schallschutz und zur Bauphysik - erstellt worden, deren Ergebnisse in die Gesamtplanung des Stadions einbezogen worden sind.

Standort, Umfeld und Einflussfaktoren

Das Kurt-Wabbel-Stadion befindet sich heute in einem vor allem mit Wohngebäuden bebauten Umfeld. Teile der Wohnbebauung sind erst nach der Errichtung an das Stadion herangerückt. Um die stadtplanerischen insbesondere die planungsrechtlichen Aspekte in das weitere Verfahren einbringen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Auf Inhalt und Ziele dieses Verfahrens wird in einer gesonderten Vorlage eingegangen.

Die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen des Stadions und des ehemaligen Gesundbrunnenbades bieten Platz, um die notwendigen Stellflächen für die erste Ausbaustufe herzustellen. Sämtliche Stellplätze für behinderte Zuschauer befinden sich in unmittelbarer Nähe des Stadions; die übrigen vor allem an der Westseite des Gesundbrunnen-Geländes. Darüberhinaus kann auf diesen Flächen ein Übungsplatz mit den Standardabmessungen eines Fußballfeldes angelegt werden.

a) Verkehr

Der ÖPNV erschließt das Kurt-Wabbel-Stadion vor allem durch die in seiner Nähe verlaufenden Straßenbahnlinien. Ein Großteil der Zuschauer nutzt bereits jetzt diese Möglichkeiten, um zum Stadion zu gelangen.

Das Verkehrsgutachten hat die Verkehrsströme bei Fußballspielen im Kurt-Wabbel-Stadion analysiert und dabei den Verkehrsverlauf und die zielgerichtete Führung und Orientierung der Verkehrsteilnehmer genauer untersucht und diese mit den Abläufen im Stadion und dessen unmittelbaren Umfeld in Verbindung gebracht. Daraus sind Vorschläge für die Verkehrsorganisation entstanden, die eine gute Verkehrsabwicklung durch eine möglichst reibungslose Anfahrt (Abfertigung, Kontrolle, etc.), eine hohe Leistungsfähigkeit der Abfahrt, die zudem möglichst kreuzungsfrei für die Beziehungen Kfz vs. Fußgänger und Kfz vs. Kfz verlaufen soll, gewährleistet. Die Verkehrsführung folgt dem Ziel eindeutig, einfach, einleuchtend zu sein.

Die künftige Verkehrsorganisation gewährleistet darüber hinaus eine frühzeitige Trennung der Fan-Gruppen. Die Gäste-Fans werden weiterhin zu Fuß vom dem Bahnhof zum Stadion geführt werden. Es ist damit zu rechnen, dass Gäste-Fans zukünftig häufiger mit dem Reisebus oder mit Pkw anreisen werden; vor allem wenn in höheren Spielklassen gespielt wird. Nach der Verkehrsplanung wird die rechtzeitige Fantrennung auch unter diesen Voraussetzungen möglich sein.

Als weiteres Ziel ist Entwurf der Verkehrsplanung eine gute Zugänglichkeit für Rettungskräfte im Katastrophenfall berücksichtigt worden. Die Trennung von Zu-/Abgang der Besucher und Anfahrt/Aktion der Rettungskräfte ist planerisch umgesetzt.

Das Parkierungsangebot, das deutlich erhöht werden soll, ist verbunden mit einer hohen Funktionalität der Freiflächen.

b) Denkmalschutz

Das Kurt-Wabbel-Stadion unterliegt, wie auch das anliegende ehemalige Gesundbrunnenbad, dem Denkmalschutz. Insbesondere die Umfassungsmauer des Stadions, die als Schwergewichtsmauer mit einer Porphyrvorsatzschale ausgebildet worden ist, die am Läuferweg (Südkurve) allerdings nur geputzt ist, stellt besondere Anforderungen an den Entwurf. Sie ist in dem geputzten Bereich stark beschädigt und kann in nach Aussagen der zuständigen Denkmalschutzbehörde in den geschädigten

Bereichen abgebrochen werden. Der weitaus größere Teil dieser Mauer ist jedoch zu erhalten. Daraus und aus der Tatsache, dass die Tribünenanlage und deren Erschließung die Funktion und Gestalt eines Stadions entscheidend prägt, ergibt sich das besondere Gewicht des Denkmalschutzes bei der Lösungsfindung.

Die neuen Tribünen mit allen dazugehörigen Funktionen (Kassen, Sanitäreinrichtungen, Kioske etc.) müssen so errichtet werden, dass die vorhandenen Umfassungsmauern möglichst keine Beeinträchtigungen erfahren. Aus Platzgründen ist dies nur dann möglich, wenn die neuen Tribünen so ausgebildet werden, dass die Flächen unter den Tribünen für Verkehrs-/ Fluchtwege, für die Anordnung von Toiletten, Kiosken, Kassen etc. genutzt werden können.

Die vorhandene innenliegende Schwergewichtsmauer aus Beton, die sich nach oben verjüngt, muss dazu abgebrochen werden. Um die Standsicherheit der Natursteinwand gewährleisten zu können, müssen anstelle der Schwergewichtsmauer Stahlbetonstützen und eine dazwischenliegende Stahlbetonwand (Sichtbeton im Verbund mit dem Porphyrmauerwerk der Verblendung) errichtet werden.

Treppenanlagen in der Umfassungsmauer, die gegenwärtig den Tribünenumgang erschließen, müssen abgebrochen werden, da sie mit dem Bau der neuen Tribünen funktionslos werden. Am Marathontor bleiben sie allerdings erhalten.

Im sanierten Porphyrmauerwerk, sollen Öffnungen hergestellt werden; die als Eingangsbereiche und zur Entfluchtung des Stadions dienen. Mauerspiegel in Form von Torbögen, die in der Mauer bereits angelegt sind, sollen für die Herstellung der Öffnungen genutzt werden. Das Gefüge der Mauer und des Blendwerkes aus Porphyr bleibt dadurch erhalten.

Das zu erhaltende Marathontor kann als notwendige Zufahrt ins Stadion genutzt werden.

c) Immissionsschutz - Lärm

Wegen der Lage des Stadions, erlangt der städtebauliche Schallschutz für den Entwurf des Stadionbaukörpers besondere Bedeutung.

Die Schallemission und die daraus resultierende Belastung der Umgebungsbebauung müssen u. a. durch bauliche Vorkehrungen am Stadion vermieden werden. Durch diese Vorkehrungen muss erreicht werden, dass vorgeschriebene Grenzwerte unter den zukünftigen Nutzungsbedingungen eingehalten werden.

Im Bestand ist die Einhaltung dieser Forderung nicht gewährleistet. Unter den derzeitigen Bedingungen werden bei Spielen mit einer durchschnittlichen Zuschauerzahl in der Straße der Republik und im Läuferweg Werte bis zu 80 db A erreicht. Zulässig sind dagegen 50 db A tagsüber. Bei einer Erneuerung des Stadions muss daher eine deutliche Verbesserung erreicht werden.

Unterschiedliche Gebäudelösungen (aufgestellte und eine nicht aufgestellte Tribünenvarianten) und verschiedenartige Geometrien des Gebäudes, vor allem des Daches, führen zu Ergebnissen, die erheblich voneinander abweichen.

Mit Hilfe relevanter Berechnungsmodelle ist der Frage nachgegangen worden, ob und wie ein Stadionsdach auszubilden ist, um zu einer Reduzierung der Schallbelastung der umgebenden Bebauung zu kommen.

Dabei ist folgendes Ergebnis festzustellen: „*Ein ausreichender Schutz der umliegenden Wohnbebauung im Beurteilungszeitraum tags, bei Einordnung der Umgebungsbebauung als allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet, ist ausschließlich durch ein Stadion mit Dach gegeben.*“

Diese Forderung hat auf die Architektur, die Bauweise des Stadions und nicht zuletzt auf die Baukosten wesentlichen Einfluss. D. h., nur durch ein umlaufendes, vollständiges, flachgeneigtes Dach, das mit schallabsorbierenden Materialien an den Unterseiten versehen ist, und durch einen bei den Umfassungswänden vollständig abgeschlossenen Baukörper lässt sich die Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzwerte erreichen.

d) Immissionsschutz Licht

Immissionsschutz bedeutet nicht nur Schallschutz. Auch bei der Belastung der Umgebung durch Licht sind Grenzen gesetzt. Beim Neubau von Stadien hat das Bedeutung für die Ausbildung und Anordnung der Flutlichtanlagen. Größere Fußballstadien, die neugebaut werden, verfügen inzwischen über Beleuchtungsanlagen, die in das Stadionsdach integriert sind. Das bietet den Vorteil, dass Blendwirkungen für die Umgebung, die von Flutlichtmasten ausgehen, weitgehend reduziert werden können.

Da die vorhandenen Flutlichtmasten allein schon aufgrund ihres Erhaltungszustandes nicht mehr genutzt werden können, stünde ein Ersatz an, wenn es bei diesem Beleuchtungssystem bleiben sollte. Neue Masten würden sehr hohe Kosten verursachen. Sie müssten mindestens 48 m hoch und außerdem geneigt sein.

Wegen des Nachteils der verstärkten Lichtemission und Beeinträchtigung im anliegenden Wohngebiet soll auf Flutlichtmasten möglichst verzichtet werden. Die notwendigen Flutlichtstrahler sollten dagegen umlaufend am Stadionsdach befestigt werden.

Die Mindestmontagehöhe der integrierten Flutlichtstrahler muss wegen der erforderlichen Ausleuchtung des Spielfeldes mit 20,0 bis 23,0 m angenommen werden. Eine solche Höhe kann im Fall des neuen Kurt-Wabbel-Stadions durch eine geeignete Tragkonstruktion des Stadionsdaches erreicht werden.

e) Zugänge für Polizei und Feuerwehr

Im Notfall muss die Kreuzung von flüchtenden Zuschauerströmen und zufahrenden Rettungsfahrzeugen vermieden werden. Überschneidungen sind bei der vorliegenden Planung auf das unvermeidliche Minimum beschränkt worden.

Polizei und Feuerwehr gehen nur in Notfällen in das Stadioninnere. Ansonsten halten sie sich für den Einsatz bereit. Zwischen der Tribüne Südkurve und der südlichen Umfriedung sind Flächen für die Aufstellung von Polizei und Feuerwehr vorgesehen und ausgewiesen. Vom Läuferweg aus muss eine LKW-befahrbare Überfahrt der vorhandenen Fernwärmeleitung hergestellt werden.

Eine neue Feuerwehrezufahrt entsteht über die Kantstraße auf das VIP-Gelände. Hier werden parallel zum Funktionsgebäude Aufstellflächen und eine Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und andere Rettungsfahrzeuge geschaffen.

Das vorhandene Marathontor kann unter Beibehaltung der gegebenen Abmessungen zukünftig weiter als notwendige Zufahrt in das Stadioninnere genutzt werden.

f) Sicherheit und die Grundstruktur des neuen Stadions

Sicherheitsfragen haben für den Entwurf von Fußballstadien eine zentrale Bedeutung. Die Funktion eines Stadions und damit die bauliche Gestaltung werden dadurch entscheidend bestimmt. Das trifft auch auf die untersuchten Lösungen für die Erneuerung des Kurt-Wabbel-Stadions zu.

Bei der Entwicklung der funktionalen Struktur des Stadions kommt es darauf an, die Zuschauerströme so zu gestalten, dass Konflikte zwischen einzelnen Zuschauergruppen nach Möglichkeit vermieden werden. Dem dient u. a. die Einteilung von Sektoren im Stadion, die bereits bei den Zugängen und bei der Heranführung der Zuschauer berücksichtigt werden und eine Entsprechung finden müssen.

g) Einteilung der Sektoren/Zuschauerbereich

Nach den DFB-Richtlinien müssen die Zuschauerbereiche in Fußballstadien der angestrebten Größe mindestens 4 getrennte Sektoren unterteilt werden. In Abstimmung mit dem HFC als Hauptnutzer, dem DFB und anderen maßgeblichen Beteiligten, wie Polizei, Feuerwehr, etc., sind für die funktionale Einteilung des Stadions und der neuen Tribünenanlage 5 Sektoren vorgesehen, die weitgehend der Lage der Tribünen entsprechen. Lediglich die Südtribüne weist eine Teilung in zwei Sektoren auf. Diese Einteilung ist bei allen untersuchten Lösungsvarianten grundsätzlich eingehalten worden.

Um die Zuschauertrennung und -führung innerhalb des Stadions zu gewährleisten, werden alle Sektoren sowie Steh- und Sitzplatzbereiche innerhalb der Sektoren auf den Tribünen durch Zäune getrennt. Unter den Tribünen wird die Trennung der Sektoren mit gleichartigen Zäunen fortgeführt. Durch den Einbau von Toren und durch Öffnen und Schließen der Tore können im Bedarfsfall Blöcke oder Sektoren variabel genutzt werden.

Das Spielfeld, einschließlich der definierten Sicherheitszonen, muss durch eine mindestens 2,20 m hohe Einzäunung (Metallkonstruktion) vom übrigen Stadion abgetrennt sein. In direkter Flucht mit allen Treppen- und Stufengängen der Tribünen werden Rettungstore in diesen Zaun eingebaut.

Bei einem geeigneten Sicherheitskonzept, das im Weiteren vom Betreiber/ Nutzer des Stadions zu entwickeln wäre, kann auf den Zaun im Ganzen oder auf Teile des Zauns verzichtet werden.

h) Äußere Umfriedung

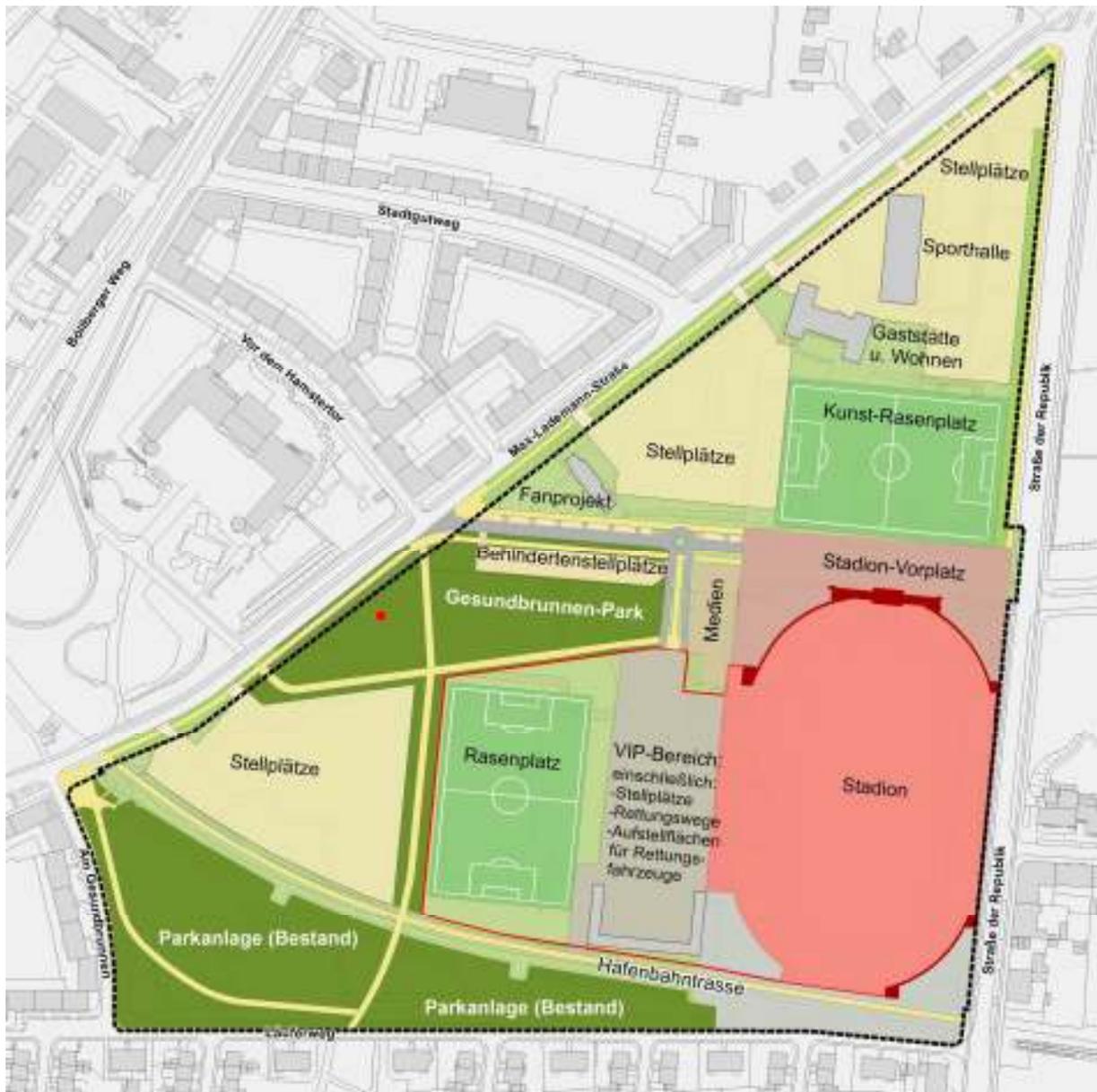
Die Umfassungsmauer der vorhandenen Stadionanlage wird in den zu erhaltenden Teilen als äußere Umfriedung genutzt. Die gegenwärtig bestehende Einzäunung der Nord-Ost- und Süd-Ost-Ecke wird damit funktionslos und abgebrochen.

Im Bereich der Nord-West-Ecke, der Süd-West-Ecke und auf der Südseite (als Ersatz für die dort abzubrechende Außenmauer.) wird das Stadion mit einem mindestens 2,20 m hohen Metallzaun gesichert. Für Zufahrten von Polizei und Feuerwehr und als Zu- bzw. Ausgang des Sektors 1 werden Zauntüren und -tore in diesem Zaun angeordnet. In dem der Gegentribüne zugeordneten Sektor führen mittig angeordnete Ausgänge durch Toröffnungen in der vorhandenen Stadionmauer auf die Straße der Republik. In diesem Bereich wird durch Zäune und Tore innerhalb der Stadionmauer eine Pufferzone geschaffen, die der Aufstellung von Zuschauern bei der Erschließung und Entfluchtung des Stadions dient. Für diese Pufferzone wird der Raum unterhalb der Tribünenanlage genutzt.

i) Zugänge und Rettungswege

Zugänge und Rettungswege bemessen sich nach der Zahl der Zuschauer, die über die jeweiligen Zugänge in das Stadion hinein gelangen bzw. auf diesen Wegen in Notfall gerettet werden können. Die Breite der Rettungswege ist neben deren Länge maßgeblich. Für die Erneuerung des Stadions ist dafür eine Einteilung gewählt worden, die wiederum bei allen untersuchten Varianten zur Anwendung kommen kann:

Die Lage und Anordnung der Zugänge richtet sich nach der Lage der angeordneten Sektoren und damit der jeweiligen Tribünen. Allen Zugängen sind Kassenbereiche zugeordnet.



Das bauliche Konzept - Varianten für den Bau des Stadions

Tribünen

Tribünen müssen den Zuschauern die Möglichkeit bieten, das Geschehen auf dem Spielfeld möglichst gut verfolgen zu können. Im Gegensatz zu bestehenden Anlagen soll das heute vor allem von Einzelsitzplätzen aus möglich sein. Um einerseits die Sichtbeziehungen zu garantieren und andererseits Einzelsitzplätze aufstellen zu können, müssen die Traversen der Tribünen bestimmte Abmessungen aufweisen. Für die Breite empfiehlt sich ein Maß von 80 – 85 cm für die Höhe 40 – 45 cm. Diese maßliche Vorgabe hat Auswirkungen auf das Steigungsverhältnis von Treppenanlagen auf den Tribünen. Die Steigung der Treppen darf wiederum ein bestimmtes Maß nicht überschreiten. Durch diese Rahmenbedingungen wird die Geometrie der Tribünen weitgehend vorbestimmt.

Da in Fußballstadien, wie auch bei anderen Sportsportarten, eine große Zahl von Zuschauern nahezu gleichzeitig in das Stadion hinein gelangen wollen, es vor allem aber auch in dieser Weise verlassen, ist die Organisation der Zuschauerströme von besonderer Bedeutung für den Entwurf solcher Sportstätten. Nicht zuletzt deshalb ist die Ausbildung der Tribünen grundlegendes Unterscheidungsmerkmal der möglichen Lösungsvarianten, denn die Ausbildung der Tribünen entscheidet über die Erschließung und Logistik des Stadions.

Für alle infrage kommenden und untersuchten Tribünenvarianten ist die Forderung erfüllt, dass es von jedem Sitz- bzw. Stehplatz aus mindestens 2 unabhängige bauliche Rettungswege gibt, um zunächst das Spielfeldniveau zu erreichen. Um von dort aus weiter zu kommen und das Stadiongelande verlassen zu können, gibt es wiederum mindestens 2 unabhängige bauliche Rettungswege.

Die Tribünen werden auf dem Weg verlassen, auf dem zuvor der Zugang verlaufen ist; das geschieht lediglich in umgekehrter Reihenfolge.

Neben den ständig eingerichteten Eingängen/Ausgängen werden für den Notfall weitere Ausgänge geschaffen. Die zusätzlichen Ausgänge befinden sich in der zu sanierenden vorhandenen Stadionaußenmauer und in den Bereichen, in denen die Mauer ersetzt wird, als Tore in der neuen Zaunanlage.

Drei grundsätzliche Varianten der Tribünererschließung sind bei der angestrebten Größe des Stadions zu unterscheiden.

Variante A – Tribünen aufgestellt

Die Tribünen stehen auf Stützen, die erste Reihe der Tribüne beginnt ca. 3 m über dem Niveau des Spielfeldes. Dorthin gelangt man über eingeschossige Treppen an der Innenseite der Tribünenanlage. Die Tribüne wird von unten nach oben über Stufengänge erschlossen.

Variante B – Tribünen ebenerdig beginnend, mit Treppentürmen

Die erste Reihe beginnt ebenerdig auf dem Niveau des Spielfeldes. Die Tribüne wird von oben nach unten über Stufengänge erschlossen. Dorthin gelangt man über Treppentürme an der Außenseite der Tribünenanlage.

Variante C – Tribünen ebenerdig beginnend, mit Mundlöchern

Die erste Reihe beginnt ebenerdig auf dem Niveau des Spielfeldes. Die Tribüne wird von unten nach oben über Stufengänge erschlossen. Dorthin gelangt man durch Mundlöcher, die die Außenseite mit der Innenseite der Tribünenanlage und des Stadions verbinden.

Baukonstruktion

Der vorgegebene enge Kostenrahmen erfordert die Anwendung einer besonders wirtschaftlichen Bauweise. Durch die gewählte Konstruktionsart ist die Herstellung aus Betonfertigteilen möglich. Daraus resultiert ein hoher Vorfertigungsgrad, wodurch kurze Bauzeiten und geringere Kosten erreicht werden können.

Alle tragenden, aussteifenden und raumabschließenden Bauteile sind als feuerbeständige Bauteile entsprechend der Versammlungsstättenverordnung ausgelegt. Damit erfüllen sie besonders hohe Anforderungen.

Tribünen und Funktionsgebäude

Die Ausführung der Tribünen ist in Form einer sogenannten Stützen-Riegel-Konstruktion in Stahlbeton vorgesehen. Der Riegel hat die Form eines Zahnbalkens. Er nimmt die Traversen auf. Tribünenendeckenplatten werden ebenfalls aus Stahlbeton hergestellt. Die Gründung der Rahmensysteme bilden bewehrte Streifenfundamente in den Systemachsen.

Im Gegensatz zu den meisten anderen Bauteilen soll das Stadionsdach als Stahlkonstruktion (Fachwerkträger) ausgebildet werden, die über Zugstäbe abgespannt wird. Die Eindeckung des Tribünenendes erfolgt mit schallabsorbierenden Trapezblechprofilen.

Die vertikale Außenhaut der Tribünenanlage, die aus Schallschutzgründen erforderlich ist, wird aus Trapezblechprofilen hergestellt.

Das Funktionsgebäude, in dem sämtliche Funktionen die für den Betrieb des Stadions notwendig sind und von DFB und dem Hauptnutzer gefordert werden, Platz finden, wird als Geschossbau ebenfalls in der für eine Vorfertigung geeigneten Stützen-Riegel-Konstruktion ausgeführt, sodass ein durchgehendes Konstruktionsprinzip für alle Teile des Bauwerks vorliegt. Allerdings werden Tribünenkonstruktion und Funktionsgebäude durch eine durchgängige Fuge voneinander getrennt.

Bei allen untersuchten Varianten kann diese Art der Baukonstruktion, die eine kurze Bauzeit garantiert, zur Anwendung kommen. Dieser Umstand ermöglicht, dass beim Vergleich zwischen den Varianten die funktionalen Aspekte eine entscheidende Rolle spielen. Der Vergleich der Kosten rückt der tatsächliche Aufwand für den Bau des Stadions in den Mittelpunkt.

Die Entscheidung, wie zu bauen ist, wird daher zwischen den unterschiedlichen Ausbauvarianten zu treffen sein. Diese Varianten lassen sich wie folgt beschreiben.

Erste Ausbauvariante

Die Rohbaukonstruktion ist bei dieser Ausbauvariante so ausgelegt, dass Sie für eine Erhöhung der Zuschauerzahl auf 15.000 in wesentlichen Teilen noch einmal verändert werden muss. D. h., das Dach, die Umfassungswände der Tribünen und andere Bauteile

müssen zurückgebaut und mit veränderter Geometrie neu aufgebaut werden.

Eine Erhöhung auf 15.000 kann ansonsten nur durch eine Veränderung im Verhältnis der Sitz- und Stehplätze erreicht werden.

Sanitärbereiche, Kioske, Kassen und evtl. inneren Sicherheitszäune etc. werden nachgerüstet.

Zweite Ausbauvariante

Die zweite Ausbauvariante basiert auf der ersten Ausbauvariante, bei der ein Rohbau für 10.000 Zuschauer errichtet worden ist. Der notwendige Rückbau und Neuaufbau des Daches, der Umfassungswände, der Tribünen und andere Bauteile mit veränderter Geometrie und der Neuaufbau werden ausgeführt. Diese Variante enthält auch die Errichtung eines Kunstrasenplatzes.

Dritte Ausbauvariante

Diese Ausbauvariante unterscheidet sich grundsätzlich von der ersten Ausbauvariante. Die Rohbaukonstruktion ist bei dieser Ausbauvariante so ausgelegt, dass Sie für eine Erhöhung der Zuschauerzahl auf 15.000 bereits vorbereitet ist. D. h., das Dach, die Umfassungswände der Tribünen u. a. Bauteile müssen nicht verändert werden. Ihre Geometrie entspricht bereits den Abmessungen für 15.000 Zuschauer.

Für eine Erhöhung auf 15.000 muss lediglich der notwendige Ausbau ergänzt werden.

Sanitärbereiche, Kioske, Kassen und evtl. inneren Sicherheitszäune etc. werden nachgerüstet.

Vierte Ausbauvariante

Die vierte Ausbauvariante basiert auf der dritten Ausbauvariante, bei der bereits ein Rohbau für 15.000 Zuschauer errichtet worden ist. Ein Rückbau und Neuaufbau von wesentlichen Bauteilen ist nicht notwendig. Dach, die Umfassungswände der Tribünen und andere Bauteile liegen bereits in der für den Ausbau erforderlichen Geometrie vor. Auch der Ausbau des Stadions ist für 15.000 Zuschauer ausgelegt. Diese Variante enthält auch die Errichtung eines Kunstrasenplatzes.

Bei der Variante C (vierte Ausbauvariante) ist es letztlich möglich, sämtliche baulichen Maßnahmen am Stadion und an Nebenplätzen für eine Zuschauerkapazität von 15.000 auszuführen und dabei die maximale Haushaltsbelastung auf 17,5 Millionen Euro zu beschränken, wenn die Nettokosten dafür in Ansatz gebracht werden. Unter welchen Voraussetzungen das möglich ist, wird unter Punkt 2 der Beschlussvorlage beschrieben.

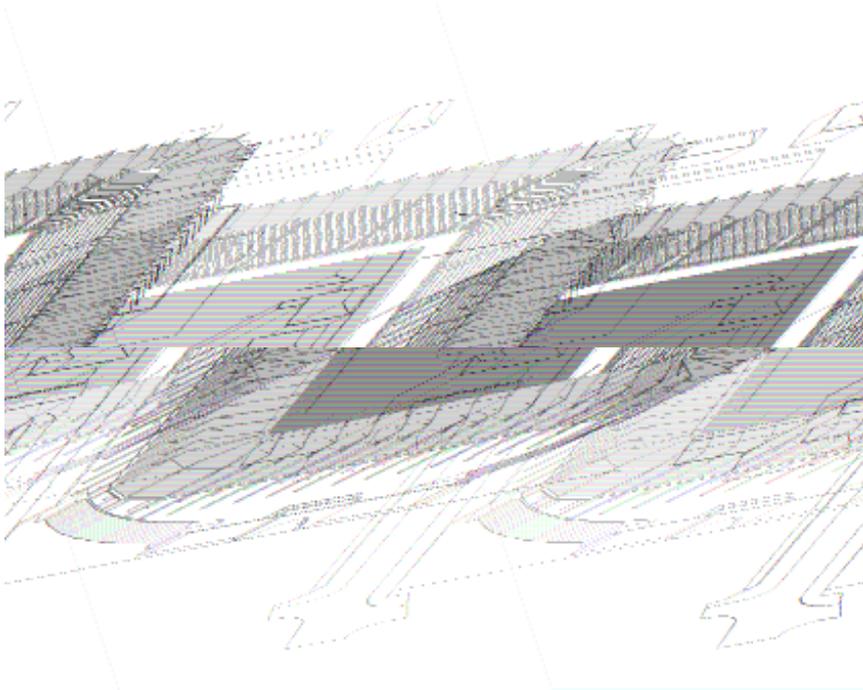
Die Tabelle gibt den Vergleich der Varianten in einem Überblick wieder.

	Variante A	Variante B	Variante C
aufgestellt	x		
nicht aufgestellt		x	x
Anzahl der Reihen	12/ 18	12/ 19	12/ 18
Reihen Haupttrüßene	10/ 17	12/ 19	10/ 17
Entfluchtung über	aufgestelltes Geschoss	Treppentürme	Mundlöcher
geschlossene Bauform	x	x	x
offene Ecken			
erste Ausbaustufe - 10.000 Zuschauer			
Zuschauer insgesamt	10.089	10.646	10.143
Stehplätze	5.407	1.444	4.566
Sitzplätze	4.682	9.202	5.577
zweite Ausbaustufe - 15.000 Zuschauer			
Zuschauer insgesamt	15.002	15.059	15.066
Stehplätze	9.621	1.444	4.566
Sitzplätze	5.381	13.615	10.500
Ausbau	zusätzliche	zusätzliche	zusätzliche
zusätzliche Plätze	Sitzplätze 4.911	Sitzplätze 4.411	Sitzplätze 4.923
Ausbauvariante 1	A 1	B 1	C 1
für zehntausend Zuschauer ohne Vorbereitung für fünfzehntausend Zuschauer			
Kosten erste Ausbaustufe (brutto)	17.519.135 €	nicht berechnet	17.425.790 €
Kosten erste Ausbaustufe (netto)	14.721.962 €		14.643.521 €
Ausbauvariante 2	A 2	B 2	C 2
für fünfzehntausend Zuschauer auf Basis von Ausbaustufe 1			
Kosten zweite Ausbaustufe (brutto) mit zusätzlichen Sitzplätzen	21.350.000 €	nicht berechnet	2.029.000 €
Kosten zweite Ausbaustufe (netto) mit zusätzlichen Sitzplätzen	17.941.176 €		1.705.042 €
Ausbauvariante 3	A 3	B 3	C 3
für zehntausend Zuschauer einschließlich Vorbereitung für fünfzehntausend			
Kosten dritte Ausbaustufe (brutto)	18.423.328 €	19.281.108 €	18.473.270 €
Kosten dritte Ausbaustufe (netto)	15.481.788 €	16.202.612 €	15.523.756 €
Ausbauvariante 4	A 4	B 4	C 4
für fünfzehntausend Zuschauer auf Basis von Ausbaustufe 3			
Kosten vierte Ausbaustufe (brutto) mit zusätzlichen Sitzplätzen	20.770.000 €	21.880.000 €	20.822.311 €
Kosten vierte Ausbaustufe (netto) mit zusätzlichen Sitzplätzen	17.453.782 €	18.386.555 €	17.487.740 €

In Auswertung des Variantenvergleiches wird deutlich, dass unter der Maßgabe von 17,5 Mio. € maximaler Haushaltsbelastung die Variante C 4 sowohl unter städtebaulichen und wirtschaftlichen als auch unter sportlich perspektivischen Gesichtspunkten die nachhaltig beste Lösung darstellt.

Bei Nutzung der vorsteuerlichen Abzugsmöglichkeiten kann im Rahmen des definierten Budgets gleich ein den Anforderungen gerecht werdendes Stadion einschließlich den

beiden notwendigen Übungsplätzen (1 x davon Kunstrasen) erneuert werden.



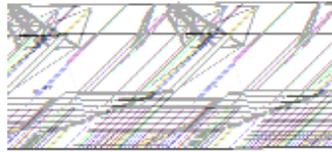
Axonometrie Variante C



VARIANTE A - GRUNDRIS



VARIANTE A - LÄNGSSCHNITT



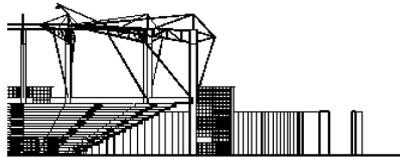
SCHNITT - TRIBÜNE AUFGESTELZT, STEILES DACH



VARIANTE B - GRUNDRIS



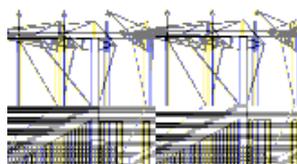
VARIANTE B - LÄNGSSCHNITT



SCHNITT - TRIBÜNE EBENERDIG, TREPPENTÜRME



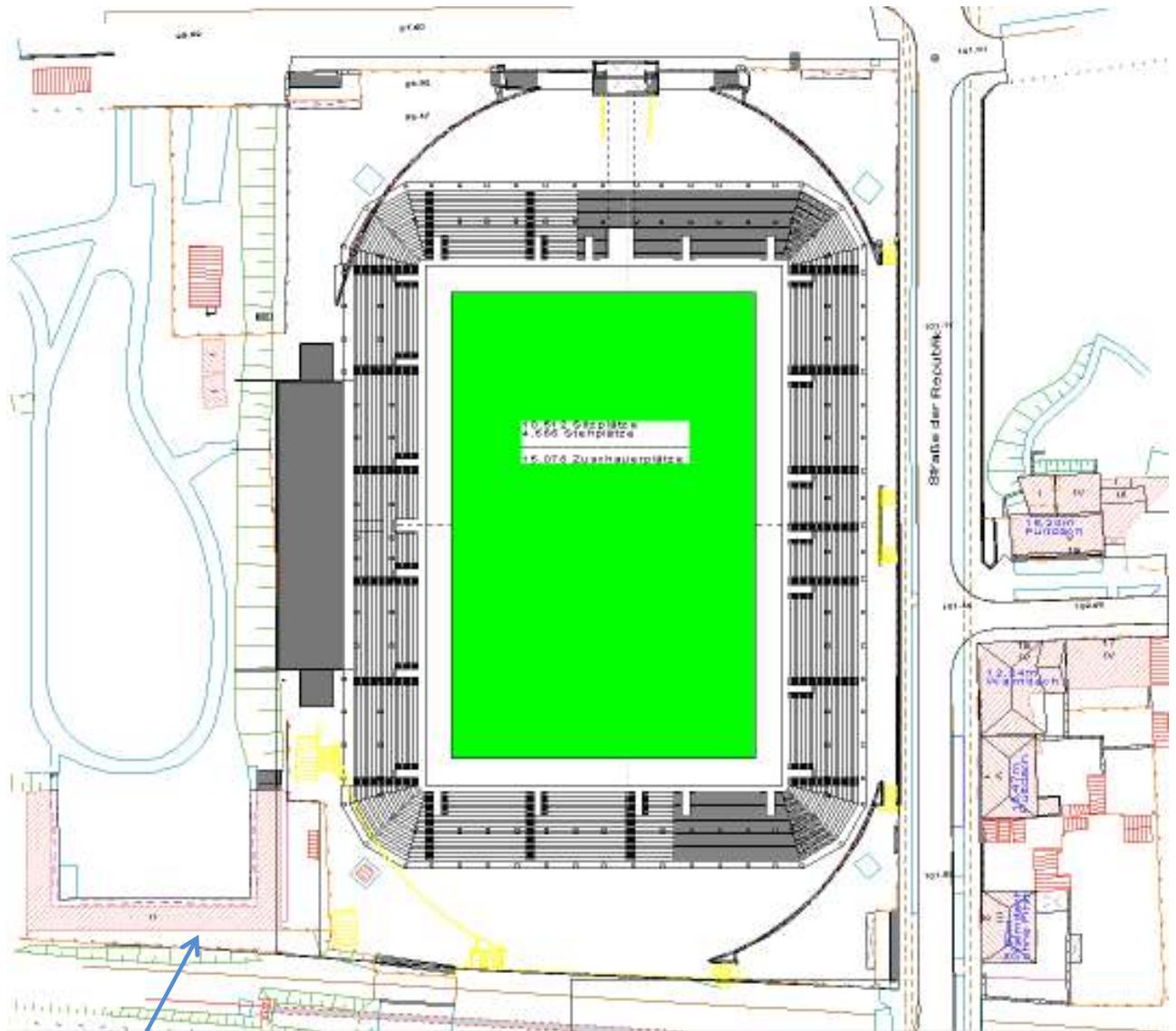
VARIANTE C - GRUNDRIS



SCHNITT - TRIBÜNE EBENERDIG, MUNDLÖCHER



VARIANTE C - LÄNGSSCHNITT



BLICKRICHTUNG ANSICHT AUS SÜD-WEST

VARIANTE C - GRUNDRIS



VARIANTE C - AXONOMETRIE TEILWEISE EINGEDECKT



VARIANTE C - AXONOMETRIE VOLLSTÄNDIG EINGEDECKT

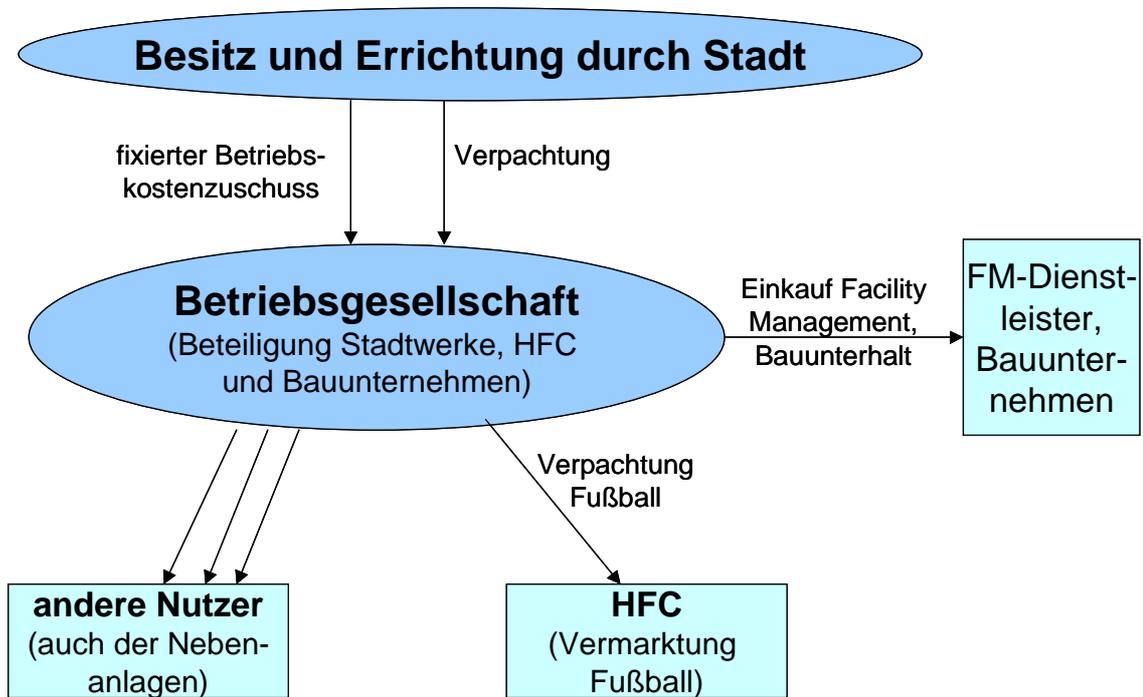
Zu 2.)

a.) Grundstruktur und Aufgabenteilung bei Errichtung und Betrieb

Die Grundstruktur für die Errichtung und Betreuung wird auch aus der Erfahrung vergleichbarer Projekte von folgenden Prinzipien getragen:

- Trennung von Eigentum und Betrieb,
- Klare Aufgabentrennung zwischen Bau, Stadionbetrieb und Stadionnutzung einschließlich Vermarktung
- Definierte Zahlungsströme zwischen den Beteiligten sowie fixierter Zuschuss für die Stadt
- Sicherstellung der Entscheidungshoheit durch die Stadt
- Einbindung aller notwendigen Akteure in die Betriebsgesellschaft

Im folgenden Schaubild soll die Grundstruktur übersichtsartig dargestellt werden:



Entscheidungsgrundlage für diese klare Struktur unter Entscheidungshoheit der Stadt waren insbesondere eigene Erfahrungen (Verfahren Hufeisensee) sowie Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten, auch aus Mitteldeutschland.

Alle Projekte mit vergleichbarem wirtschaftlichen Umfeld und Größenordnung die mittels eines vollumfassenden PPP-Modells realisiert bzw. geplant wurden zeigen erhebliche Probleme auf. Letztlich wurden die Vereine in ihrer Handlungsfähigkeit und Vermarktungsfähigkeit massiv beschnitten und die Projektrisiken auf die Kommune verlagert. Mittels komplexen Betriebs- und Vermarktungsverträgen wurde versucht zu suggerieren, dass ein Stadion dieser Größenordnung und Liga sich ohne kommunale Zuschüsse betreiben ließe.

Das vorliegende Betriebskonzept bezieht alle Beteiligten gemäß ihrer Leistungsfähigkeit unter Entscheidungshoheit der Stadt ein. Für die Gewährleistung des Betriebes ist auch weiterhin ein Zuschussbedarf in Höhe des derzeitigen Haushaltsansatzes erforderlich.

Bauherr für das Stadion soll die Stadt Halle (Saale) sein und im Zuge eines Vergabeverfahrens einen komplexen Errichtungsvertrag zum Pauschalpreis mit einem Bauunternehmen schließen.

Die Betreuung des Stadions im Sinne Instandhaltung/Instandsetzung, Reinigung, Ver- und Entsorgung mit Medien etc. soll durch eine kommunal beherrschte Betriebsgesellschaft erfolgen. Die Stadt Halle (Saale) soll mittelbar über eine bestehende kommunale Gesellschaft (Stadtwerke-Konzern) die Mehrheit in der Betriebsgesellschaft halten, um die städtischen Belange durchsetzen zu können.

Durch die Einbindung der Stadtwerke Halle GmbH soll deren Know-how aus den Bereichen Ver- und Entsorgung, Energiecontracting sowie Facilitymanagement genutzt werden. Der potentielle Hauptnutzer des Stadions, der HFC e. V., soll kooperativ in die Betriebsgesellschaft einbezogen werden, um Schnittstellenprobleme zu minimieren und Unterstützungs- und Sachleistungen des Vereins einzubinden. Durch die Integration des im Ergebnis des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens ausgewählten privaten Unternehmens in die Betriebsgesellschaft soll dessen Verantwortung für das Bauwerk und wesentliche Teile des Lebenszyklus (Instandhaltung/Instandsetzung) des Stadions sichergestellt werden. Weitere potentielle Beteiligte (z.B. Umlandgemeinden) können in die Struktur als Gesellschafter bzw. Sponsoren auch nachträglich integriert werden.

Aufgabe der Betriebsgesellschaft ist die Zurverfügungstellung des Stadions und der Nebenanlagen für Sportveranstaltungen, andere Nutzungen sowie den Trainingsbetrieb. Eine Nutzung der dargestellten Betriebsgesellschaft auch für eine angedachte Ballsporthalle ist denkbar.

Sämtliche Fragen der Vermarktung der Sportveranstaltungen, der Vermietung von Logen und Business Seats, der Bandenwerbung, des Caterings, des Ordnungs- und Sicherheitsdienstes bezüglich der Fußballspiele sollen in die Verantwortung des HFC gelegt werden. Die Erlöspotentiale aber auch die Kosten verbleiben hierfür beim HFC.

Hierzu wird vom HFC auch eine Professionalisierung bezüglich einer ganzheitlichen Vermarktung erwartet und durch die Betriebsgesellschaft unterstützend begleitet.

b.) Steuerliche Aspekte (Umsatzsteuer)

Im Zuge der Bearbeitung des Betriebskonzeptes sind ebenso steuerliche Aspekte intensiv untersucht worden. Aufgrund der zum Betrieb und zur Vermarktung üblichen Struktur ist unter nachfolgenden Voraussetzungen ein Vorsteuerabzug aus Baukosten bei einer umsatzsteuerlichen Überlassung des Stadions möglich.

Das Stadion soll Bestandteil eines so genannten Betriebs gewerblicher Art der Stadt sein. Im Rahmen dieses Betriebs gewerblicher Art ist die Stadt (Halle) Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuerrechts.

Mit der entgeltlichen Nutzungsüberlassung des Stadions und der funktionsbedingten Nebenanlagen vom Betrieb gewerblicher Art an die Betriebsgesellschaft erbringt dieser eine umsatzsteuerpflichtige Leistung. Die Nutzungsüberlassung ist nach den umsatzsteuerlichen Vorschriften in eine umsatzsteuerpflichtige Überlassung von Betriebsvorrichtungen (z. B. Spielfeld, Flutlicht, Sperrgitter) und eine umsatzsteuerbefreite Grundstücksüberlassung mit Optionsmöglichkeit (z. B. Überdachung von Zuschauerplätzen, Umkleieräume, Kassenhäuser) aufzuteilen, wobei bei der Grundstücksüberlassung die Option ausgeübt wird. Letztlich kann der Betrieb gewerblicher Art die Umsatzsteuer aus der Errichtung des Stadions als Vorsteuer geltend machen. Somit müssen lediglich die Baukosten ohne Umsatzsteuer haushalterisch aufgebracht werden.

Das Entgelt für die Nutzungsüberlassung an die Betriebsgesellschaft ist die Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer, die die Stadt an die Betriebsgesellschaft weiterbelastet und an das Finanzamt abzuführen hat. Die Betriebsgesellschaft erbringt mit der entgeltlichen Nutzungsüberlassung des Stadions für die Spiele des HFC eine umsatzsteuerpflichtige Leistung. Somit kann auch die Betriebsgesellschaft aus Betriebsleistungen die entsprechende Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen.

Der Zuschussbedarf, der bei der Betriebsgesellschaft entsteht, ist als so genannter „unechter Zuschuss“ umsatzsteuerpflichtig, da er vom Charakter her, die Miete des HFC an die Betriebsgesellschaft „auffüllen“ soll.

Im Ergebnis der umsatzsteuerlichen Vermietung kann ein Vorsteuerabzug von wesentlichen Teilen der Baukosten (ca. 3,1 Mio. €) erreicht werden, im Gegenzug wird natürlich Umsatzsteuer durch die umsatzsteuerpflichtige Vermietung (im Saldo von ca. 120 T€ jährlich) fällig.

Die dargestellten Beträge sind jedoch abhängig von den im Verfahrensablauf sich ergebenden Parametern (z. B. Nutzungsart Nebenplätze) und Grundbeträgen (Bau- und Betriebskosten) sowie weiteren Detailplanungen.

c.) Ableitung der Betriebskosten

Ausgehend vom baulichen Konzept sowie dem prognostizierten Nutzungsverhalten wurden die Betriebskosten des Stadions und der Nebenplätze ermittelt. Hierbei ist anzumerken, dass Kosten für den konkreten Spielbetrieb (Ordnungsdienst, Catering, Sicherheitsdienst, Endreinigung u. a.) nicht beinhaltet sind und vom HFC zu tragen sind.

Betriebskosten	in €
Instandhaltungs-/ Instandsetzungskosten	100.000
Personalkosten	122.500
Medienver- und Entsorgungskosten	192.058
Kosten für Reinigungsdienste	37.000
Kosten für Rasenpflege und –erneuerung	85.000
Kosten für Sicherheitsdienste	12.000
Kosten für kaufm. Gebäudemanagement	50.000
Gesamtkosten netto	598.558

Instandhaltungs-/ Instandsetzungskosten

Bei dem angesetzten Betrag handelt es sich um Erfahrungswerte auf Basis der baulichen Struktur. Veranstaltungsbedingte Vandalismusschäden und deren Beseitigung sind hierbei nicht enthalten und vom jeweiligen Nutzer des Stadions zu tragen.

Es wird eine nachhaltige Instandhaltung/ Instandsetzung über die gesamte Betriebslaufzeit unterstellt. Zu den Instandhaltungs-/ Instandsetzungskosten gehören vorwiegend folgende Positionen: Wartung, Instandhaltung (notwendige Reparaturen), Instandsetzung (auf Basis der Lebensdauer der einzelnen Bauteile).

Die Instandsetzungskosten weisen aufgrund der unterschiedlichen Lebensdauern der einzelnen Bauteile über die Betriebslaufzeit eine unregelmäßige Zickzackbewegung auf. Um die sehr unterschiedlichen Kosten zu vereinheitlichen wurde ein gleichmäßiges Instandsetzungsniveau unterstellt und ein jährlich gleich bleibendes Budget unterstellt.

Personalkosten

Das Stadion sowie das Funktionsgebäude soll während der Nutzungszeiten durch 2,5 Platzwarte bzw. Hausmeister betreut werden. Während der Nutzungszeiten ist permanent ein Ansprechpartner verfügbar und jederzeit erreichbar. Die Platzwarte bzw. Hausmeister sind mit den üblichen Tätigkeiten der Inspektion, Pflege, Reparatur und Überwachung beschäftigt.

Neben den 2,5 Stellen für Stadion und Funktionsgebäude wird eine weitere Platzwart-/Hausmeisterstelle für die Betreuung der Nebenplätze mit einbezogen.

Der Kostenansatz beruht auf konkreten Marktdaten einschließlich Grundausstattung (Bekleidung, Werkzeug).

Medienver- und Entsorgungskosten

Die Kalkulation der Medienver- und Entsorgungskosten basiert auf den bauseitig vorgesehenen technischen Anlagen. Die Anforderungen an Nachhaltigkeit sowie Energieeinsparung einschl. EnEV 2009 wurden entsprechend berücksichtigt.

Die Medienver- und Entsorgungskosten setzen sich aus folgenden Bestandteilen zusammen: Wärmeversorgung, Stromversorgung, Wasserver- und Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung.

Bei der Prognose der Wärmeversorgung wurde unterstellt, dass die Versorgung durch einen Gasanschluss mit Wärmepumpe sichergestellt wird. Hierbei beinhaltet ist der Wärmebedarf nach VDI 2089 für Raumheizung Hauptgebäude, Warmwassererzeugung, Rasenheizung sowie WC-Bereiche unter Tribünen. Bei der Prognose der Stromversorgung wurden der Normalbetrieb sowie der Spielbetrieb mit Flutlicht und TV-Übertragung entsprechend berücksichtigt. In der Position Wasser/ Abwasser sind die Verbräuche für den Sanitärbereich im Trainingsbetrieb sowie für den Spielbetrieb und die Zuschauer berücksichtigt. In der Position Abfallentsorgung sind die prognostizierten Abfallmengen enthalten.

Die Kostenermittlung erfolgte auf Basis der aktuellen Konditionen der Stadtwerke.

Kosten für Reinigungsdienste

Bei den Reinigungsdiensten wurden berücksichtigt: Innenreinigung des Funktionsgebäudes, Straßenreinigung/ Winterdienst in den Außenanlagen/ Nebenplätzen.

Kosten für Rasenpflege

Bei der Rasenpflege wurde die Nachsaat, der Austausch des Rasens sowie die Rasenbewässerung und Rasensauberhaltung mit einbezogen. Hierbei wurde unterstellt, dass kein Rollrasen verwendet wird.

Kosten für Sicherheitsdienste

In den Kosten für Sicherheitsdienste sind einerseits die Aufschaltung der Einbruch- sowie Brandmeldeanlage der Stadionanlage einschließlich Funktionsgebäude auf einen externen Wachschutz, Feuerwehr/ Polizei enthalten. Des Weiteren wurde erforderlicher Wachschutz (Objektbestreifung nach Erfordernis) berücksichtigt.

Kosten für kaufmännisches Gebäudemanagement

Sämtliche Leistungen im Rahmen des technischen und kaufmännischen Gebäudemanagements werden durch die Projektgesellschaft wahrgenommen. Hierzu zählen Kosten für alle Aufwendungen des Gebäudemanagements, wie z. B. Kosten der technischen und kaufmännischen Betreuung einschließlich Rechnungswesen bzw. Kosten der Geschäftsbesorgung für Betrieb und Unterhaltung.

Um Unvorhergesehenes bzw. bisher nicht erläuterte Kostenpositionen abzudecken, wurde ein jährlicher Betrag als Sonstiges von 20 T€ mit einkalkuliert.

d.) Ableitung der Zahlungsströme und des Zuschussbedarfes

Auszahlungen

Ausgehend von den unter c.) dargestellten notwendigen Betriebskosten von ca. 600 T€ sowie den unter b.) dargestellten Umsatzsteuerzahlungen von ca. 120 T€ ergibt sich somit ein insgesamt zu deckender Betrag von jährlich 720 T€.

Einzahlungen

Zuschuss aus Haushalt

Für das Haushaltsjahr 2009 wurde gemäß vorliegendem Haushalt ein Betrag von ca. 370 T€ für das derzeitige Stadion berücksichtigt. Diese Position wird auch weiterhin als Zuschussbedarf für das neue Stadion zu berücksichtigen sein.

Einnahmen aus Mieten und Pachten

Die Überlassung des Stadions an den HFC soll analog der vom Stadtrat beschlossenen Sportstättenbenutzungssatzung mittels vertraglicher Vereinbarung erfolgen.

Eine vorrangige Nutzungsmöglichkeit des Stadions durch den HFC besteht nur solange keine andere Fußballmannschaft in Halle in einer höheren Klasse spielt. Sofern der HFC mit einer anderen Mannschaft in einer gemeinsamen Spielklasse spielt, werden Verhandlungen zur gemeinsamen Nutzung aufgenommen.

Der Vertrag soll die vorrangige Nutzung des Stadions sowie der Nebenplätze für Männer-, Frauen-, und Nachwuchsmannschaften beinhalten. Bei dem geplanten Kunstrasenplatz sind auch weitere Nutzer möglich.

Als Pachtzahlung des HFC sind folgende Bestandteile vorgesehen:

Für Miete und Betriebskosten bezüglich der Räumlichkeiten, welche durch den HFC für Vereinszwecke genutzt werden, werden entsprechend marktüblicher Konditionen berechnet. Hierbei wurde eine Einnahme von 20 T€ angesetzt.

Bezüglich der Zuschauereinnahmen wurde von einem Euro je Zuschauer ausgegangen. Dies entspricht bei unterstellten 22 Spielen pro Jahr und einem avisierten Zuschauerschnitt von 4.000 einer Einnahme von 88 T€. Der dargestellte Zuschauerschnitt liegt zwar über dem derzeit erreichten Schnitt von ca. 2.500 pro Spiel, die Erfahrungswerte anderer Vereine zeigen jedoch die Effekte neuer Stadien auf. Zumeist wurden Verdopplungen der Zuschauerzahlen registriert. Zum Vergleich seien die erreichten Zuschauerzahlen von Magdeburg aufgeführt.

Des Weiteren wird analog der Sportstättenbenutzungssatzung eine Pacht in Höhe der Aufwendungen bezogen auf die Nutzungstage des Stadions berechnet. Bei Betriebskosten von ca. 600 T€ und unterstellten 22 Nutzungstagen ergibt sich hier ein Betrag von 36 T€ jährlich. Dieser Betrag kann gemäß Satzung um 50% ermäßigt werden, was letztlich zu einer Zahlung von 18 T€ führen würde. Eine detaillierte Berechnung insbesondere durch das Nutzungsverhalten auch der Nebenplätze ist im Vorfeld schwer durchführbar. Es wird deshalb hier vereinfacht von einer Einnahme von 30 T€ ausgegangen.

Insgesamt kann somit von einer Einnahme aus Pacht vom HFC in Höhe von 138 T€ ausgegangen werden.

Im Rahmen der ganzheitlichen Vermarktungsstrategie soll des Weiteren eine Vermarktung der Namensrechte des Stadions erfolgen. Diese Vermarktung bezüglich der Fußballaktivitäten soll durch den HFC durchgeführt werden. Hierbei werden für die derzeitige Spielklasse unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Umfeldes jährlich Einnahmen von 100 T€ prognostiziert. Diese sollen hälftig zwischen der Stadt und dem HFC geteilt werden. Somit stehen weitere 50 T€ als potentielle Einnahmen zur Verfügung.

Eine Beteiligung weiterer Partner als Gesellschafter bzw. Sponsoren (Umlandgemeinden) wurde aus Vorsichtsgründen nicht unterstellt, erforderliche Gespräche werden jedoch weitergeführt.

Als weitere Einnahmequellen wird die Vermietung bzw. Verpachtung des Stadions, der Nebenplätze bzw. von gastronomischen Einrichtung für andere Nutzer bzw. Nutzungszwecke vorgesehen. Hierbei wurde von einer jährlichen Einnahme von 20 T€ ausgegangen.

Rechnerisch ergibt sich somit ein prognostiziertes Einnahmepotential von 208 T€. Aus Vorsichtsgründen wird jedoch mit einer Einnahme aus Mieten und Pachten sowie Namensrechten von ca. 170 T€ gerechnet.

Die Einnahmen des HFC unterstellen letztlich die wirtschaftliche Solidität des HFC und gehen von den Möglichkeiten der 4. Liga aus. Bei Erreichen der 3. Liga erhöht sich der Beitrag des HFC und führt zu einer Optimierung des Zuschussbedarfes.

Bei einem Spielbetrieb in der 5. Liga würde gemäß dargestelltem Schema nach unserer Prognose lediglich ein Einnahmepotential von ca. 140 T€ erzielt werden. Somit ergibt sich dann eine Einsparungsnotwendigkeit von mindestens 30 T€ in den Betriebskosten. Dies erscheint durch geringere Anforderungen der Spielklasse jedoch erreichbar.

Sponsoringeinnahmen

Des Weiteren hat sich die Verbundnetz Gas AG bezüglich des verbleibenden Defizits von ca. 180 T€ bereit erklärt, diese Mittel im Rahmen eines Sponsoringvertrages jährlich über die nächsten 10 Jahre einzubringen. Der HFC hat insoweit geeignete Werbemöglichkeiten freizuhalten (Banden, Tribünen u. a.).

Insgesamt ergibt sich somit eine prognostizierte Deckung der Ausgaben von ca. 720 T€ durch die dargestellten Einnahmen.

zu 3.)

In einem mehrstufigen Verhandlungsverfahren mit vorgeschalteten europaweitem Teilnahmewettbewerb soll die Planung und Errichtung des Stadions und der Nebenanlagen, die Instandhaltung und Instandsetzung sowie das Facilitymanagement sowie eine Beteiligung an der Betriebsgesellschaft von bis zu 24,5 % ausgeschrieben werden.

Aufgrund der Komplexität der Aufgabe und des Leistungsumfanges ist das Verhandlungsverfahren zulässig und zu empfehlen. Im Zuge einer weiteren Projektentwicklung mit verschiedensten Bietern und Konzepten soll eine Optimierung im Prozess erfolgen. Die in der Verwaltung gemachten Erfahrungen mit vergleichbaren Verfahren sind positiv im Sinne wirtschaftlicher Optimierung und Transparenz (Inhalts-, Qualitäts- und Preiswettbewerb). Ziel ist es, auf Basis des Referenzentwurfes mit einer Funktionalausschreibung den qualitativen Anforderungen, der gegebenen Ausgangssituation und den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen den Bietern ausreichend Spielraum für weitergehende Vorschläge im Wettbewerb zu ermöglichen.

Dieser verdeutlicht, dass zur Erreichung des avisierten Inbetriebnahmezeitpunktes im Sommer 2011 ein Baubeginn im Mai/Juni 2010 erforderlich ist. Um diesen zu erreichen ist unmittelbar nach Beschlussfassung Ende April 2009 das Vergabeverfahren vorzubereiten und umzusetzen.

Im Monat März 2010 soll der Vergabevorschlag in die zuständigen Gremien zur Entscheidung eingebracht werden.



zu 4.)

Die Sanierung des Stadions Halle-Neustadt an der Nietlebener Straße – im Zusammenhang mit der Sanierung des Kurt-Wabbel-Stadions - stellt ein gutes und anschauliches Beispiel für die Kerngedanken des IBA-Projektes der Doppelstadt Halle – Halle-Neustadt dar.

Durch nachhaltige Umbauten, Veränderungen und Ergänzungen an dem seit Jahrzehnten nahezu im Originalzustand bestehenden Stadion und dessen Nebenanlagen wird diese Sportstätte mehrere Aufgaben erfüllen.

Die Umbauten und Veränderungen ermöglichen zunächst, dass an diesem Standort eine Ausweichspielstätte für den im Kurt-Wabbel-Stadion in Halle beheimateten HFC entsteht, die den Anforderungen des DFB an Fußballstadien der Spielklasse des HFC gerecht wird. Da die Ausweichspielstätte nach Abschluss der Sanierungsarbeiten am Kurt-Wabbel-Stadion nicht mehr dauernd für diesen Zweck benötigt wird, können andere sportlich ambitionierte Vereine auf die Möglichkeiten des dann auf einem zeitgemäßen Stand befindlichen Stadions zurückgreifen. Der Bedarf dazu besteht nachweislich. Vor allem Vereine, die in Halle-Neustadt verankert sind, haben dann einen Nutzen von diesem Vorhaben.

Das sanierte und mit durchgehend besseren Voraussetzungen ausgestattete Stadion Halle-Neustadt wird nicht als Einzelbauwerk an seinem Standort genutzt werden. Es rundet die Möglichkeiten einer ganzen Anzahl von Sportbauten in Halle-Neustadt, wie der bestehenden und in Teilen bereits sanierten Schwimmhalle und weiteren Sporthallen, genau an diesem Standort ab. Die nach der Ausführung der geplanten und veranschlagten baulichen und technischen Veränderungen entstehenden sportlichen Möglichkeiten rechtfertigen den ermittelten hohen Aufwand, ein maßgeblicher Anteil der benötigten Mittel wird für die Verbesserung des Spielfeldes und der Umkleide-, Sanitäreinrichtungen etc. eingesetzt.

Das Vorhaben Ertüchtigung des Stadions Halle-Neustadt hat einen hohen sportlichen und gleichzeitig städtebaulich funktionalen Wert.

Bezüglich des ermittelten Aufwandes von ca. 2,2 Mio. € für eine komplexe Ertüchtigung, liegt eine Finanzierungszusage über das Konjunkturpaket II vor.