

**Zwischenbericht**  
**Stadionneubau SC Freiburg**  
**- Executive Summary -**



Stand: 10.06.2014

# Stadionneubau Freiburg

## Executive Summary

### Einleitung

Der nachfolgende Bericht beschreibt das Bauvorhaben Stadionneubau in Freiburg am Standort Flugplatz im westlichen Stadtgebiet.

Das Stadion soll mit einer Kapazität von ca. 35.000 Zuschauern errichtet werden, im Ligabetrieb ist folgende Aufteilung vorgesehen: ca. 21.000 Sitzplätze (inklusive sämtlicher vorzuhaltender Plätze für Medien, Ehrengäste etc. gemäß der jeweiligen Statuten), ca. 12.000 Stehplätze und ca. 2.000 Businessplätze (Business-Seats, Logen, Eventlogen). Das Stadion wird den aktuell gültigen Anforderungen der DFL und der UEFA entsprechen. Für den internationalen Spielbetrieb sind die Stehplätze mit einer Möglichkeit der Umrüstung auf Sitzplätze vorgesehen.

In der Haupttribüne soll ein Businessbereich für die Bewirtung der Hospitalitygäste mit einer Fläche von ca. 2.500 qm entstehen, der neben der primären Nutzung während der Fußballspiele auch für Drittveranstaltungen genutzt werden kann.

Im Fokus des Stadionprojekts steht jedoch der Fußballbetrieb des SC Freiburg. Daher soll auch der Trainingsbetrieb der Lizenzspielabteilung am Standort des Stadions stattfinden (zwei Trainingsflächen, eine davon mit Rasenheizung und Flutlicht), ebenso werden Flächen für die Geschäftsstelle inkl. Stadionbetrieb vorgesehen.

Darüber hinaus ist geplant, als Dauereinrichtungen ein Vereinsmuseum, einen Fanshop und das Angebot von Stadionführungen vorzusehen.

### Nutzungskonzept

Das geplante Nutzungskonzept für das Stadion in Freiburg beruht auf den Erfahrungen, die in den zahlreichen neu- und umgebauten Stadien in Deutschland gemacht wurden. Während die Stadien früher weit überwiegend monofunktional für den Fußball oder mit Leichtathletikanlagen zusätzlich auch für die Leichtathletik genutzt wurden, sind die modernen Stadien multifunktionale Veranstaltungsstätten mit einer umfangreichen und vielfältigen Nutzung. Dies liegt vor allem an zwei baulichen Aspekten, über die die modernen Stadien verfügen. Zum einen ist dies eine Haupttribüne, deren Raumangebot für die Fußballnutzung mit einem Businessclub und Logen geplant wird und daher auch für Tagungen und Kongresse nutzbar ist. Zum anderen sind dies die unter allen Tribünen vorhandenen witterungsgeschützten Zuschauerpromenaden, die ein großes, vielfältig nutzbares Raumangebot darstellen.

Unter Berücksichtigung der spezifischen Standortvoraussetzungen stellt sich das geplante Nutzungskonzept in der Übersicht wie folgt dar:

<b>Fußballveranstaltungen</b>	
	Spielbetrieb SC Freiburg
	Fußball Länderspiele Nachwuchs / Frauen
<b>Tribünenveranstaltungen</b>	
<b>Firmenveranstaltungen</b>	
	Großtagungen
	Kleintagungen
	Produktpräsentationen
	Mitarbeiterschulungen / Kundenworkshop
	Hausmessen
	Betriebsversammlungen
	Betriebsfeste
	Weihnachtsfeiern
	Hauptversammlungen
	Incentives
	Businessmeetings (Logen)
	Universitätsveranstaltungen
<b>Gesellschaftliche Veranstaltungen</b>	
	Privatfeiern
	Bälle
	Vereins- / Parteiveranstaltungen
<b>Ausstellungen</b>	
	Themenausstellungen
	Antik- / Trödelmärkte
<b>Unterhaltungsveranstaltungen</b>	
	Kleinkonzerte
	themengastronomische Veranstaltungen
	Kabarett / Comedy / Talk
<b>Dauerangebote /-nutzung, ganzjährig</b>	
	Fanshop
	Büroräume Betreiber/Verein
	Museum
	Trainingsbetrieb 1. Mannschaft
	Stadionführungen
	Dauergastronomie

Durch die besondere Lage zwischen Messe, Universität und Fraunhofer-Institut ergibt sich ein besonderer Campus-Charakter, den diese Institutionen synergetisch nutzen könnten. Ein Beispiel hierfür wäre die Errichtung einer Mensa in einer Tribüne des Stadion, die dann durch Mitarbeiter und Studenten gleichsam genutzt werden könnten. Erste Gespräche diesbezüglich wurden bereits geführt.

Der Trainingsbetrieb der Profimannschaft soll ebenfalls am neuen Standort realisiert werden. Der Vorteil einer Trainingsnutzung liegt in der besseren Auslastung der vorhandenen Stadioninfrastruktur (bspw. bei der Nutzung von Rasenpflegemaschinen) und der Etablierung einer emotionalen Heimat des Vereins. Der Raumbedarf im Stadion ist dadurch größer als bei einer Nutzung rein als Spielstätte für den Spieltag, da neben den zusätzlichen Trainingsflächen im Außenbereich Räume für den Zeugwart (Lager, Wäscheräume), für die Physiotherapie (Sauna, Entmüdungsbecken) und für das athletische Training (Kraftraum, Gymnastikraum) benötigt werden. Diese müssten jedoch ansonsten an einem alternativen Standort errichtet und separat betrieben werden, was wiederum höhere Betriebskosten für den Verein nach sich ziehen würde. Im operativen Geschäft ist eine Abstimmung zwischen Trainingsbetrieb und Veranstaltungsnutzung notwendig. So z.B. wären bei nichtöffentlichen Trainingseinheiten im Stadion keine Stadionführungen möglich.

## Baukonzept

Im Rahmen der Standortanalyse wurde am ausgewählten Standort (Flugplatz) ein Baufeld für das Stadion definiert. Die Überprüfung des Standorts mittels Fußabdruck eines Stadions mit ca. 35.000 Plätzen (brutto) zeigt, dass das Baufeld für das Stadionbauwerk mit dem notwendigen Raumprogramm und einer Umfahrung von 5m Breite ausreichend dimensioniert ist. Das nachfolgende Raum- und Flächenprogramm beschreibt ein Stadion, das den aktuell gültigen und in Lizenzierungsunterlagen festgeschriebenen Anforderungen des DFB und der DFL für den Bundesligaspielbetrieb entspricht.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die benötigten Räume mit dem sich daraus ergebenden Flächenbedarf des Stadions.

Raum	Anzahl	Nutzfläche je Einheit [m <sup>2</sup> ]	Nutzfläche gesamt brutto [m <sup>2</sup> ]
Umkleibereich			
Mannschaftsumkleideräume	2	125	250
Massageraum	2	30	60
Sozialraum Physiotherapie	1	15	15
Büro Physiotherapie	1	20	20
Trainerumkleideräume	2	20	40
Schiedsrichterumkleide	2	30	60
Arztraum	1	30	30

Dopingkontrollraum	1	40	40
Büro Spieltagsorganisation	1	20	20
Kraft- & Fitnessraum	1	220	220
Zeugwartraum	2	30	60
Schuh- & Ball-Lager	1	30	30
Getränkelager	1	15	15
Sammelumkleide Balljungen bzw. weiterer Umkleideraum	2	20	40
Büro Trainer	6	15	90
Besprechungsraum Spieler Lizenz	1	60	60
Raum für bauseitige Sauna	1	20	20
<b>Pressebereich</b>			
Akkreditierung	1	15	15
Pressekonferenz	1	140	140
Medienarbeitsraum	1	80	80
Mixed-Zone	1	120	120
Flash-Interview-Zone	1	15	15
TV-Studio	1	25	25
gläsernes Studio	1		
Lager Presse	1	15	15
Stadion-TV	1	15	15
Medienbüro	1	15	15
<b>Business-Bereich und Logen</b>			
Empfang	1	100	100
Business-Club	1	2.550	2550
Logen -normal-	18	25	450
Logen -Event-	4	100	400
Toiletten Business-Clubs	4	60	240
Toiletten Logenebenen	4	20	80
Behinderten-Toiletten Hospitality	3	10	30
Relaisküche Logenebenen mit Lagerraum	5	40	200
<b>Gastronomie und Shops</b>			
Ticketverkauf	1	40	40
Küchenbereich	1	300	300
Fanshop	1	200	200
Lager Fanshop	1	100	100
Museum	1	150	150
Büro Payment	1	20	20
Lager Payment	1	20	20
Satellitenkassen	6	20	120
<b>Promenade</b>			
Besuchertoiletten Nebentribünen	22	80	1760
Besuchertoiletten Haupttribüne	4	80	320
Gastronomiestände Nebentribüne	15	35	525

Gastronomiestände Haupttribüne	2	35	70
Sanitätsraum	3	20	60
Fankiosk	1	100	100
<b>Sicherheit</b>			
Veranstaltungsleitung -Polizei-	1	30	30
Veranstaltungsleitung - Feuerwehr/Rettungsdienst-	1	20	20
Veranstaltungsleitung -Stadionsprecher-	1	20	20
Veranstaltungsleitung -Ordnungsdienst-	1	15	15
Veranstaltungsleitung -Besprechung-	1	30	30
Veranstaltungsleitung -Technik-	1	10	10
Veranstaltungsleitung -Toiletten-	1	20	20
Stadionwache (Polizei)	1	150	150
Serverraum Wache	1	10	10
Sammel- und Bereitstellungsraum Polizei	1	50	50
Aufenthaltsraum für die Sicherheitsdienste	1	50	50
Materialausgabe und Lager für die Ord- ner/Hostessen	1	60	60
<b>Büros/Geschäftsstelle Verein &amp; Stadionbe- trieb</b>			
Büro Ordnungsdienst	1	15	15
Büros für die Geschäftsstelle -Einzel-	17	20	340
Büros für die Geschäftsstelle -Gruppen-	6	25	150
Besprechungsraum	3	40	120
Empfang Geschäftsstelle	1	40	40
Archiv/Serverraum	4	15	60
Toiletten für Büronutzer	6	15	90
<b>Sonstige Räume</b>			
Aufbewahrungsraum	8	20	160
Technikräume	5 % der Nettoflächen		
Lagerräume	1	350	350
Platzwart/Hausmeister	1	100	100
Erste-Hilfe-Raum	1	20	20
Lagerraum für Außensportgeräte	1	50	50
Fahrradraum	1	50	50
Sozialraum Reinigungskräfte	1	20	20
Summe NF ohne Promenade und Technik			11.375,00
Technik 5%			568,75
Summe NF ohne Promenade = 70% BGF			11.943,75
Verkehrsfläche 20% und Konstruktionsfläche 10% = 30% BGF			5.118,75
<b>BGF</b>			<b>17.062,50</b>

## Realisierungsweg

Der nachstehend beschriebene Realisierungsweg ist vorherrschende Praxis des Stadion- und Arenabaus der letzten 15 Jahre in Deutschland. Mehr als 90% aller Baumaßnahmen in diesem Bereich wurden im Rahmen kombinierter Planungs- und Bauwettbewerbe realisiert. Dieser Realisierungsweg ist der Hauptgrund dafür, dass Deutschland international als das führende Land hinsichtlich Qualität der Bauausführung und Preis, sowie Nachhaltigkeit der Nutzung und Wirtschaftlichkeit des Betriebs von Veranstaltungsstätten angesehen wird:

- Europaweiter Teilnahmewettbewerb für ein Verhandlungsverfahren zur schlüsselfertigen Erstellung der Veranstaltungsstätte durch einen Totalunternehmer
- Erarbeitung von Angeboten durch die 4-6 ausgewählten Teams von Planern und Bauunternehmen auf der Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung
- Auswertung der verschiedenen Planungs- und Bauangebote
- Klärung und Verhandlung (z. B. Design, Qualität, Preis, Bauzeit, TU-Vertrag) der Angebote im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens nach VOB
- Vergabeentscheidung durch den Auftraggeber
- Vertragsunterzeichnung mit dem erfolgreichen Bieter

## Kosten

Die Kostenermittlung bezieht sich auf die Realisierung durch eine Totalunternehmervergabe. Für die Kostendarstellung nach DIN 276 bedeutet dies, dass die Planungskosten in den KG 200-600 und nicht in der KG 700 enthalten sind.

### Kostenschätzung Stadion SC Freiburg

#### Gesamtkostenschätzung ohne Grundstück und Infrastruktur

**Gesamtkostenschätzung Stadion  
ohne Grundstück und Infrastruktur  
mit KG 700 und Bauherrenkosten** ca. **63.000.000 € netto**

<b>Kostengruppe</b>	<b>Betrag netto</b>
KG 100 – Grundstück	0,00 €
KG 200 – Herrichten und Erschließen (nur Herrichtung)	288.000,00 €
KG 300 – Baukonstruktion	33.573.855,00 €
KG 400 – Technische Anlagen	15.757.950,00 €
KG 500 – Außenanlagen	4.252.200,00 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke	2.700.000,00 €
KG 700 – Baunebenkosten	2.650.000,00 €
Unvorhergesehenes	3.777.995,00 €
<b>Summe:</b>	<b>63.000.000,00 €</b>