



# Öffentliches Bürgergespräch Stadt Freiburg/SC Freiburg

Freitag, 07. Juni 2013

Christine Unterhitzberger  
Eberhard Becker

 **ERNST & YOUNG**  
*Quality In Everything We Do*

---

# Agenda

---

1. Einleitung
2. Historie Standortsuche
3. Musterstadion
4. Untersuchung Neubaustandorte
5. Neubaustandort Flugplatz
6. Aktueller Stand und Ausblick

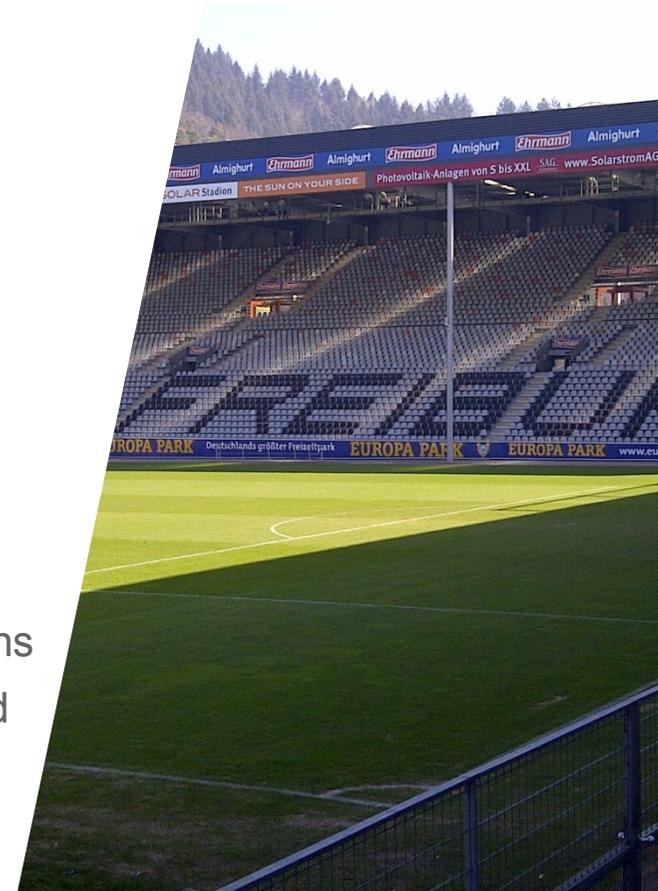
# 1. Einleitung

## Kontext

- ▶ Investitionsbedarf bei Bausubstanz  
Bestandsstadion = „Instandhaltungstau“
- ▶ Unzureichende Erfüllung der Auflagen DFL/UEFA
- ▶ Eingeschränkte Vermarktungsmöglichkeiten
- ▶ Gefährdung der mittel- und langfristigen  
Konkurrenzfähigkeit des SC Freiburg

## Vorhandenes Spannungsfeld

- ▶ Zukunftsfähigkeit
- ▶ Langfristige Entwicklung
- ▶ Vermarktungsfähigkeit
- ▶ Verkehrsanbindung
- ▶ Attraktivität des Stadions  
der Stadt entsprechend
- ▶ Stadionkapazität
- ▶ Platzverhältnisse



---

## 2. Historie Standortsuche

---

2011/2012

- ▶ Untersuchung von 24 potenziellen Neubaustandorten durch das Büro AS&P
- ▶ Ergebnis: Alle Standorte sind in irgendeiner Form konfliktbehaftet, wobei fünf Standorte als grundsätzlich geeignet angesehen wurden.

2012

- ▶ Untersuchung des Umbaus des Bestandsstadions in der Schwarzwaldstraße
- ▶ Ergebnis: Auf Basis der vorhandenen Optionen ist noch keine Entscheidung möglich.

→ Beauftragung weiterer Untersuchungen zum Bestands- und zu den möglichen Neubaustandorten

---

## 2. Historie Standortsuche

---

2012

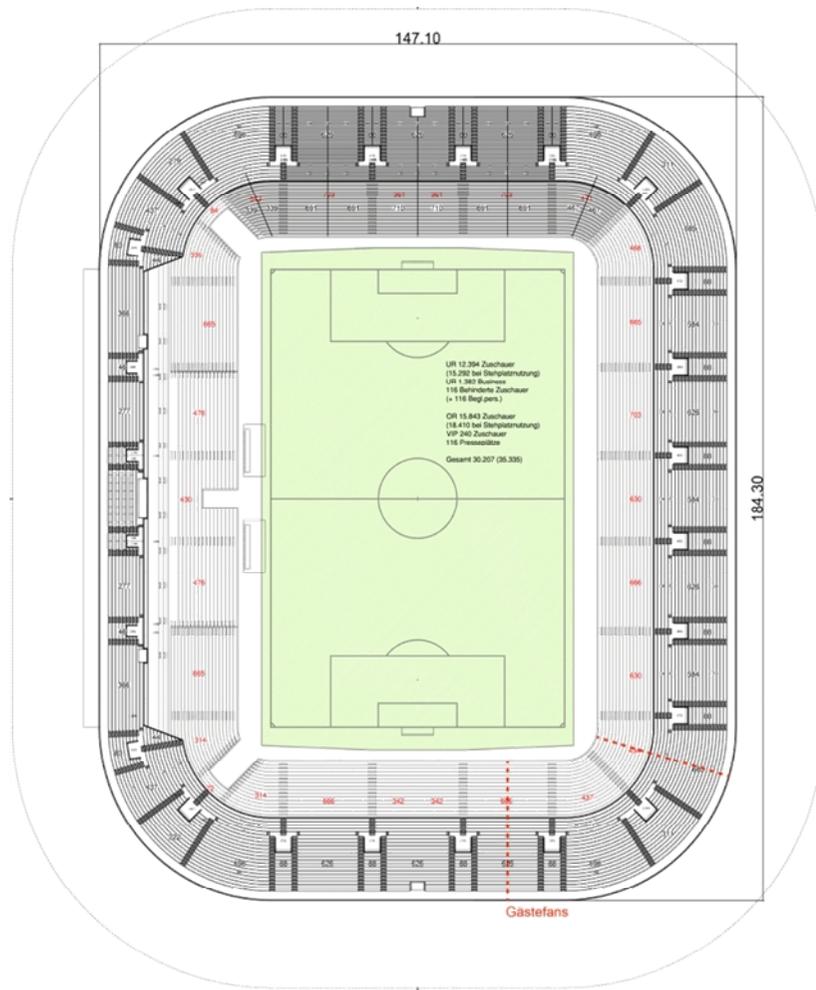
- ▶ Machbarkeitsstudie zum Um- bzw. Teilneubau eines Stadions am Standort Schwarzwaldstraße durch EY RE
- ▶ Ergebnis: Unter den festgelegten Parametern ist keine wirtschaftliche Umsetzung möglich.

2012

- ▶ Entscheidung Gemeinderat am 11.12.2012: Untersuchung drei potenzieller Neubaustandorte: Hettlinger (Messe), Flugplatz (vier Untervarianten) und Hirschmatten durch EY RE

# 3. Musterstadion

## Grundriss Schüssel

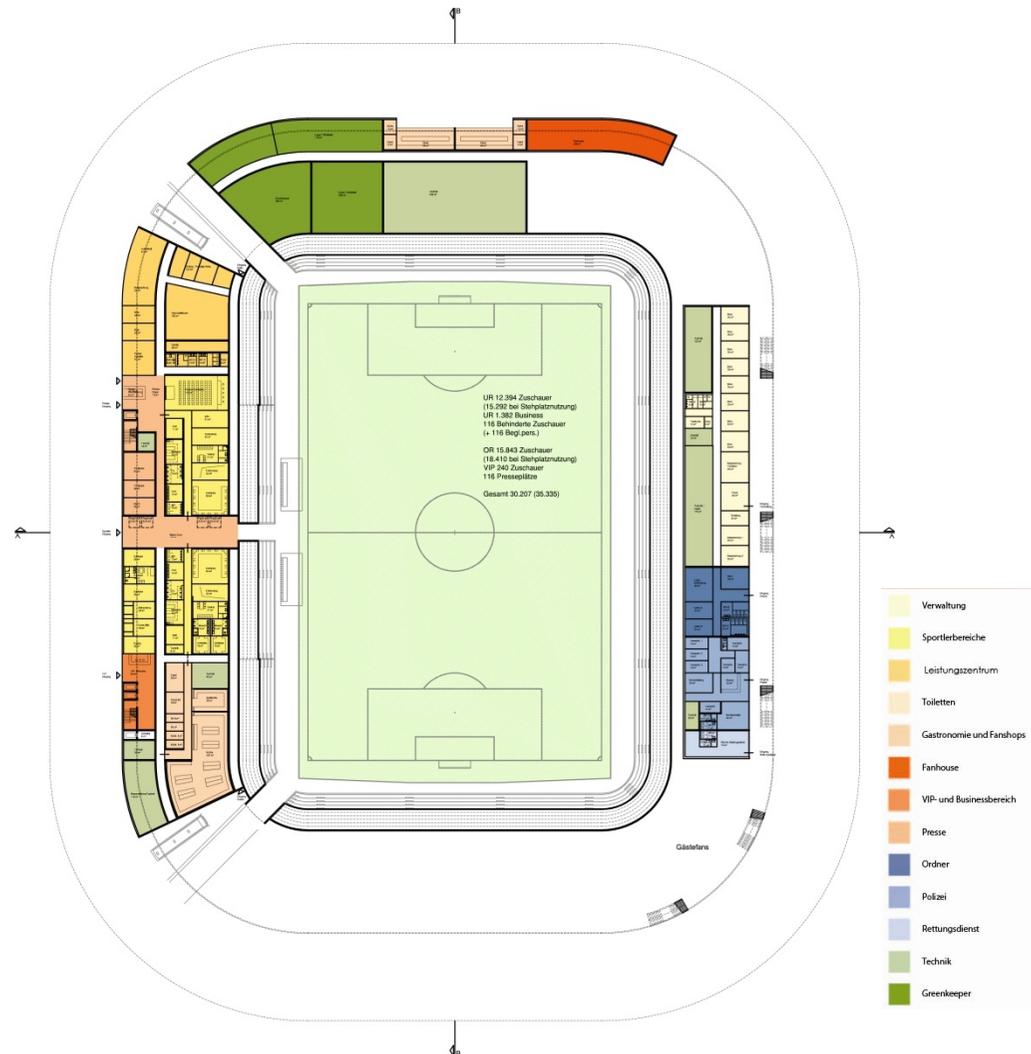


- ▶ 35.000 Zuschauer (Kapazität inkl. Stehplätze)
- ▶ 30.000 Zuschauer (Sitzplatzkapazität)
- ▶ Zweirangstadion (Kompaktheit)
- ▶ Stehplatzbereiche Nordtribüne
- ▶ Gästefanbereich Südostecke
- ▶ Flächen Stadionumfeld, Umfahrungen

Planverfasser: asp Architekten Stuttgart

# 3. Musterstadion

## Grundriss Ebene 0



- ▶ Räumlichkeiten Spielbetrieb  
(Kabinen, Training,  
Greenkeeping, Lager etc.)
- ▶ Räumlichkeiten  
Pressekonferenz
- ▶ Räumlichkeiten Verwaltung
- ▶ Räumlichkeiten Sicherheit
- ▶ Reserveflächen
- ▶ Flächen Stadionumfeld,  
Umfahrungen

Planverfasser: asp Architekten Stuttgart

# 3. Musterstadion

## Schemaschnitt Tribüne

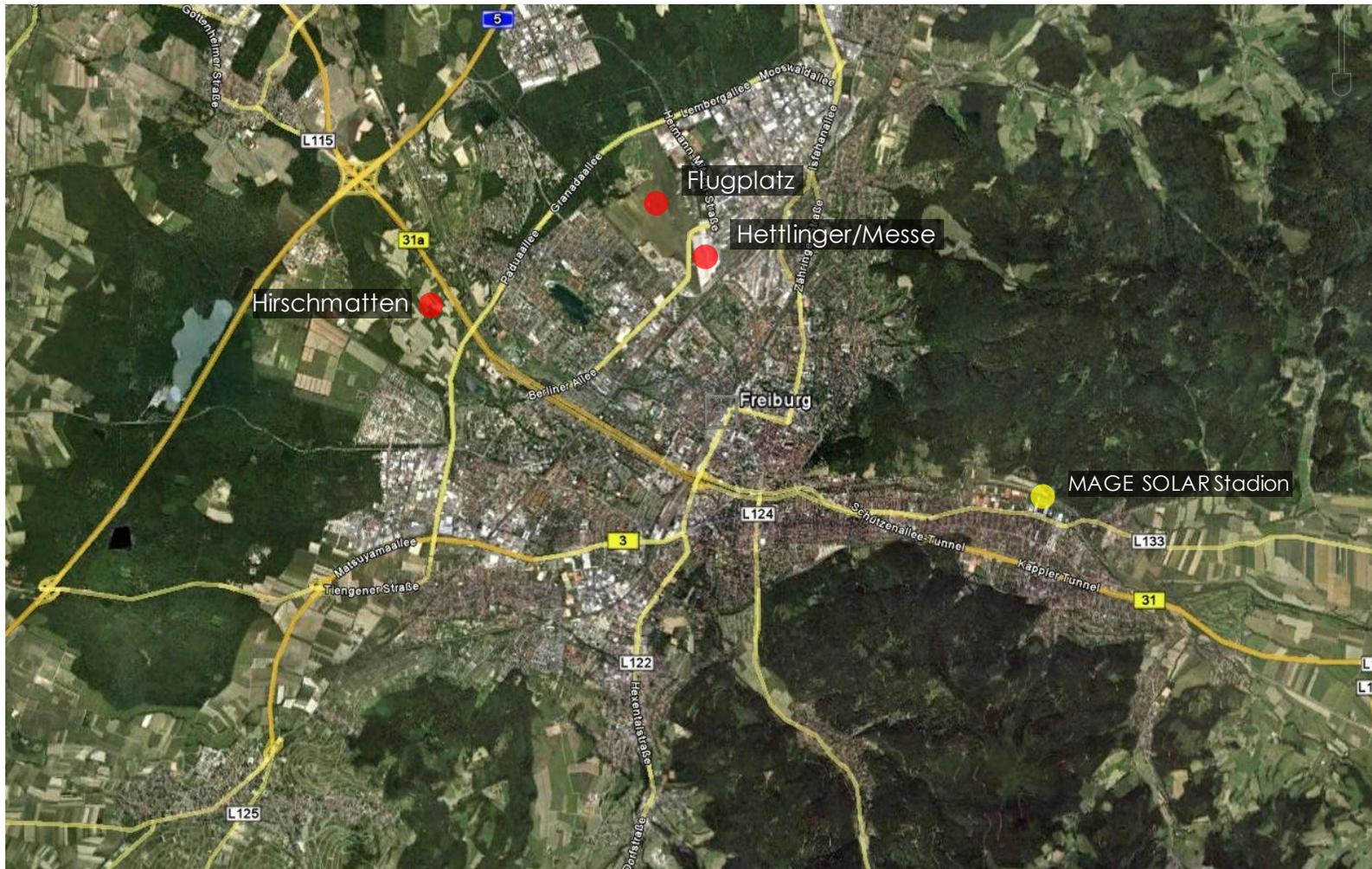


<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ffff00; border:1px solid black;"></span> Verwaltung	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ffcc99; border:1px solid black;"></span> Toiletten	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ff9933; border:1px solid black;"></span> VIP- und Businessbereich	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#6666ff; border:1px solid black;"></span> Polizei	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#99ff99; border:1px solid black;"></span> Greenkeeper
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ffff00; border:1px solid black;"></span> Sportlerbereiche	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ffcc99; border:1px solid black;"></span> Gastronomie und Fanshops	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ff9933; border:1px solid black;"></span> Presse	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#9999ff; border:1px solid black;"></span> Rettungsdienst	
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ffcc99; border:1px solid black;"></span> Leistungszentrum	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ff6600; border:1px solid black;"></span> Fanhouse	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#6666ff; border:1px solid black;"></span> Ordner	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#99cc99; border:1px solid black;"></span> Technik	

Planverfasser: asp Architekten Stuttgart

# 4. Untersuchung Neubaustandorte

## Übersicht



---

# 4. Untersuchung Neubaustandorte

## Kriterien

---

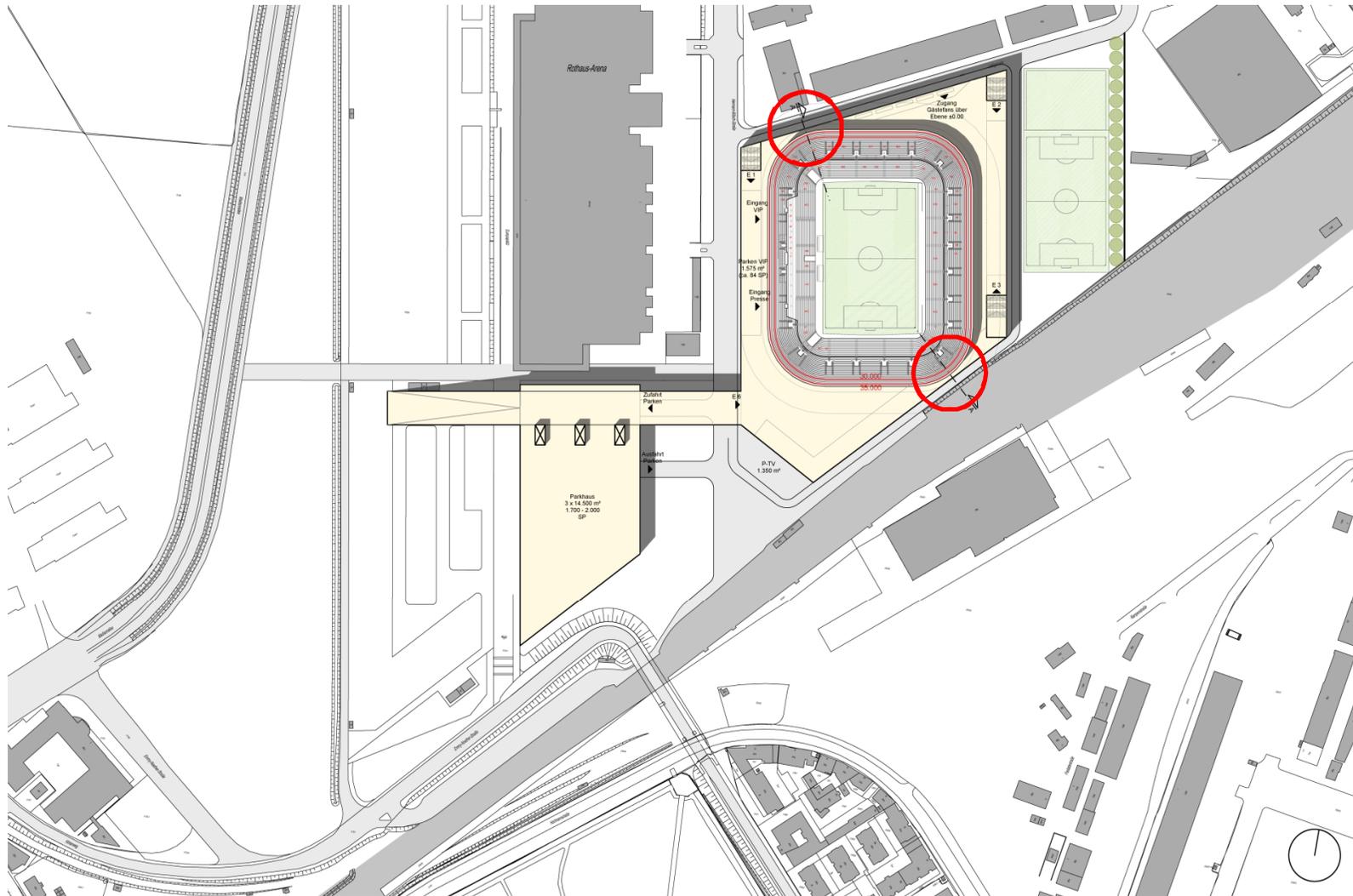
### Anforderungskriterien Standort

- ▶ Anbindung
- ▶ Planungsrecht
- ▶ Ökologie
- ▶ Grundbesitzverhältnisse/  
Flächenverfügbarkeit
- ▶ Altlasten

### Anforderungskriterien Nutzung

- ▶ Flächenbedarf/-zuschnitt
- ▶ Trainingsbetrieb
- ▶ Parken
- ▶ Erschließung

# 4. Untersuchung der Neubaustandorte Hettlinger



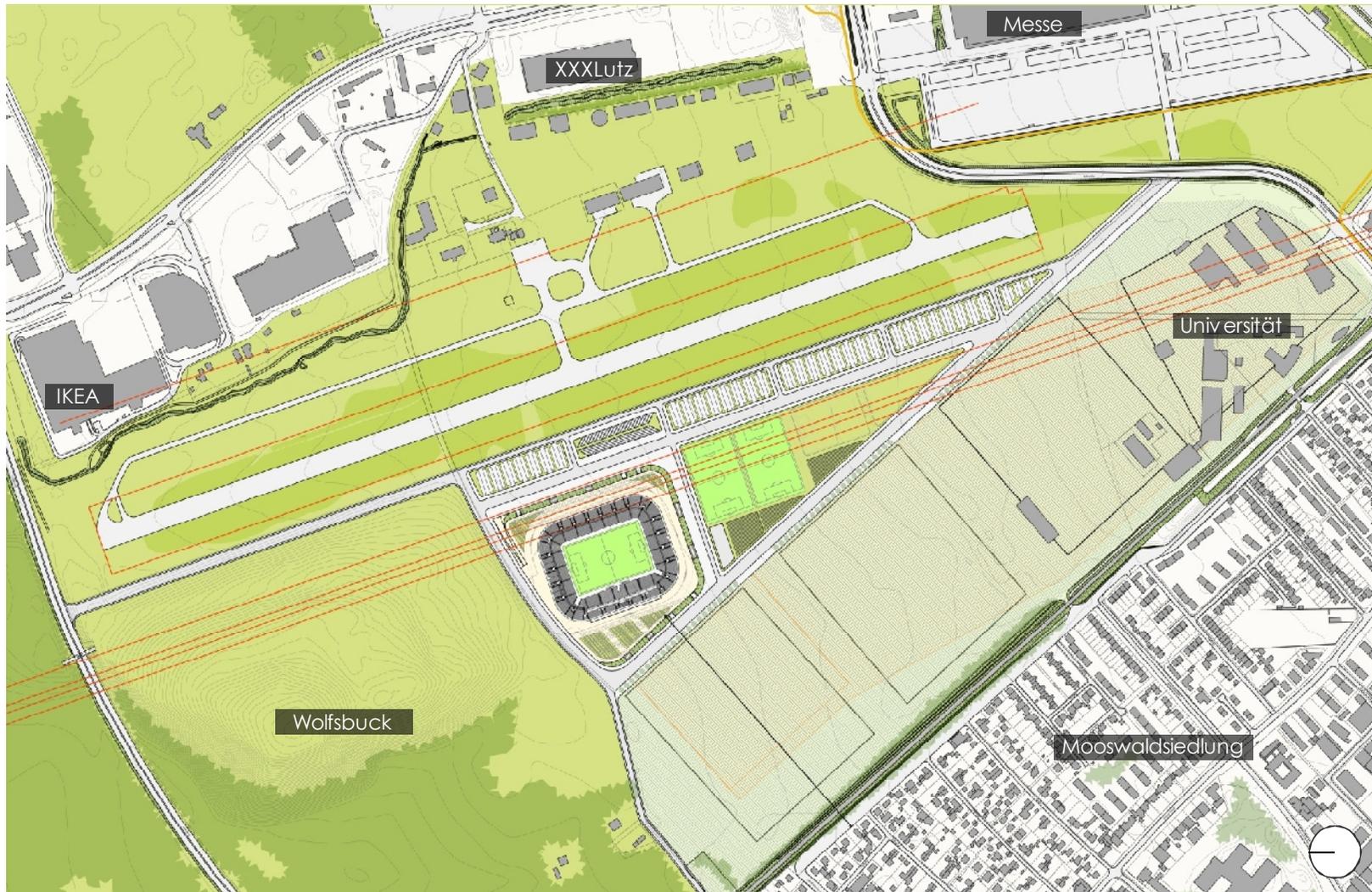
Planverfasser: asp Architekten Stuttgart

# 4. Untersuchung der Neubaustandorte Hirschmatten



Planverfasser: asp Architekten Stuttgart

# 4. Untersuchung der Neubaustandorte Flugplatz



Planverfasser: asp Architekten Stuttgart

---

# 4. Untersuchung Neubaustandorte

## Kriterien

---

### Anforderungskriterien Standort

- ▶ Anbindung
- ▶ Planungsrecht
- ▶ Ökologie
- ▶ Grundbesitzverhältnisse/  
Flächenverfügbarkeit
- ▶ Altlasten

### Anforderungskriterien Nutzung

- ▶ Flächenbedarf/-zuschnitt
- ▶ Trainingsbetrieb
- ▶ Parken
- ▶ Erschließung

Fazit der Arbeitsgruppe Stadion:  
Standort Flugplatz soll weiter untersucht werden

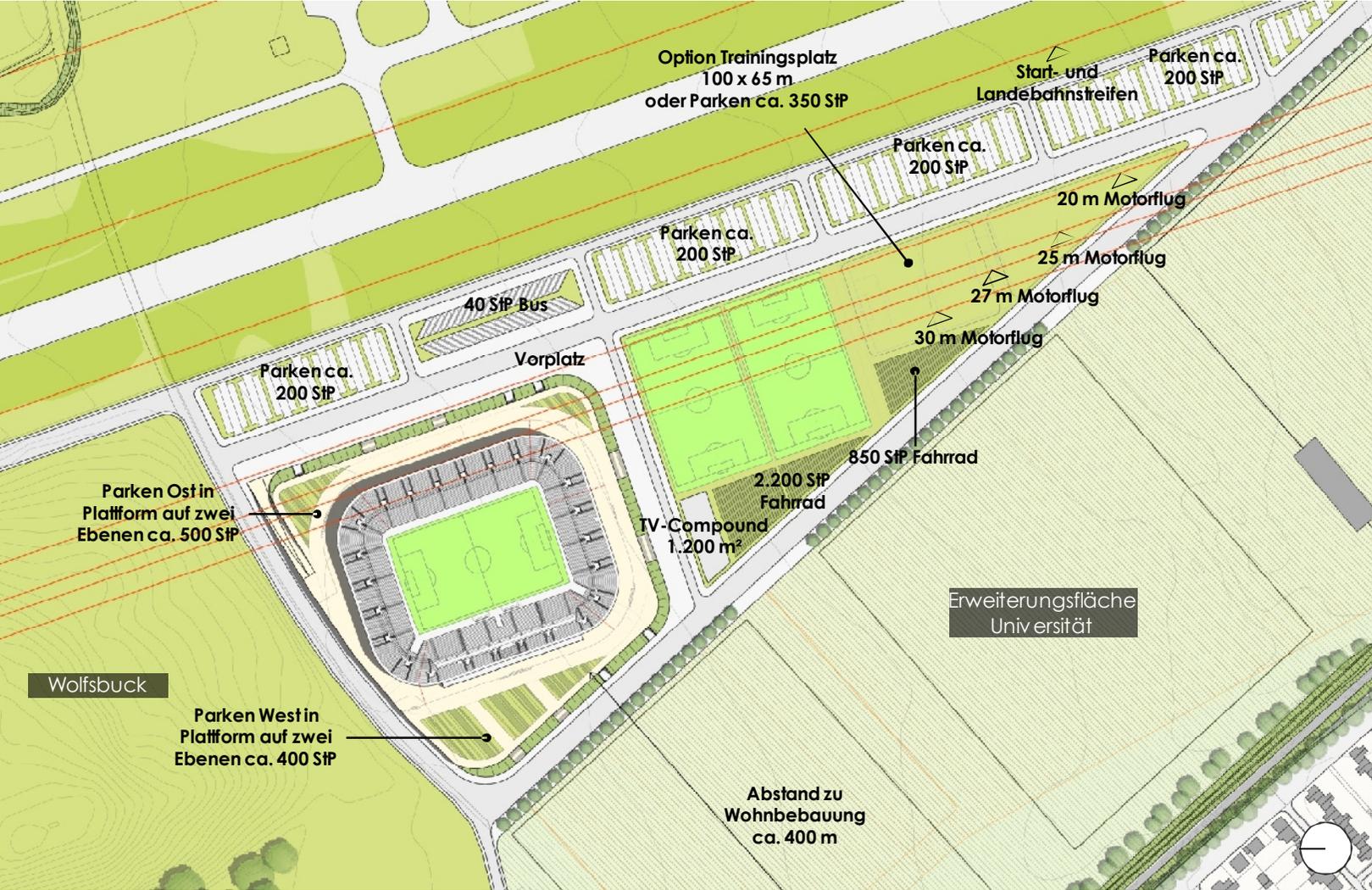
# 5. Neubaustandort Flugplatz

## Lageplan Detail



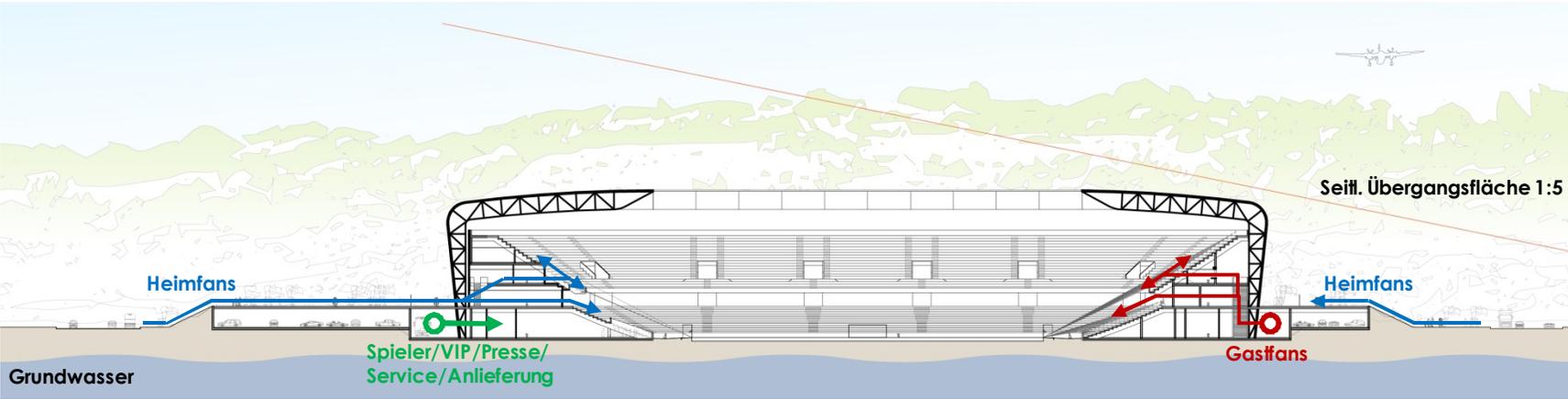
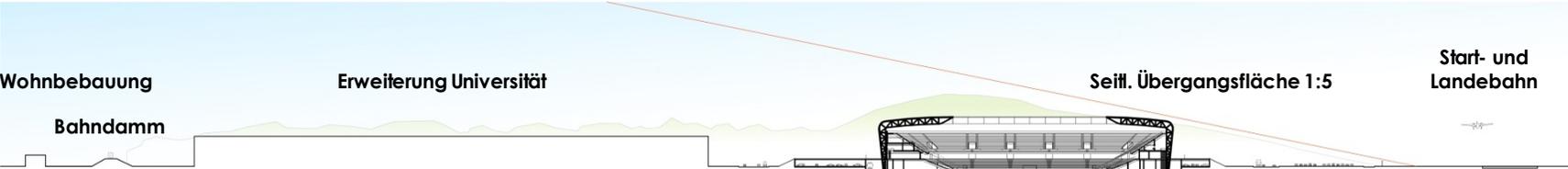
Planverfasser: asp Architekten Stuttgart

# 5. Neubaustandort Flugplatz Lageplan Detail



Planverfasser: asp Architekten Stuttgart

# 5. Neubaustandort Flugplatz Schnitt Musterstadium



Schnitte

Planverfasser: asp Architekten Stuttgart

# 6. Aktueller Stand und Ausblick

## Lageplan aktualisiert



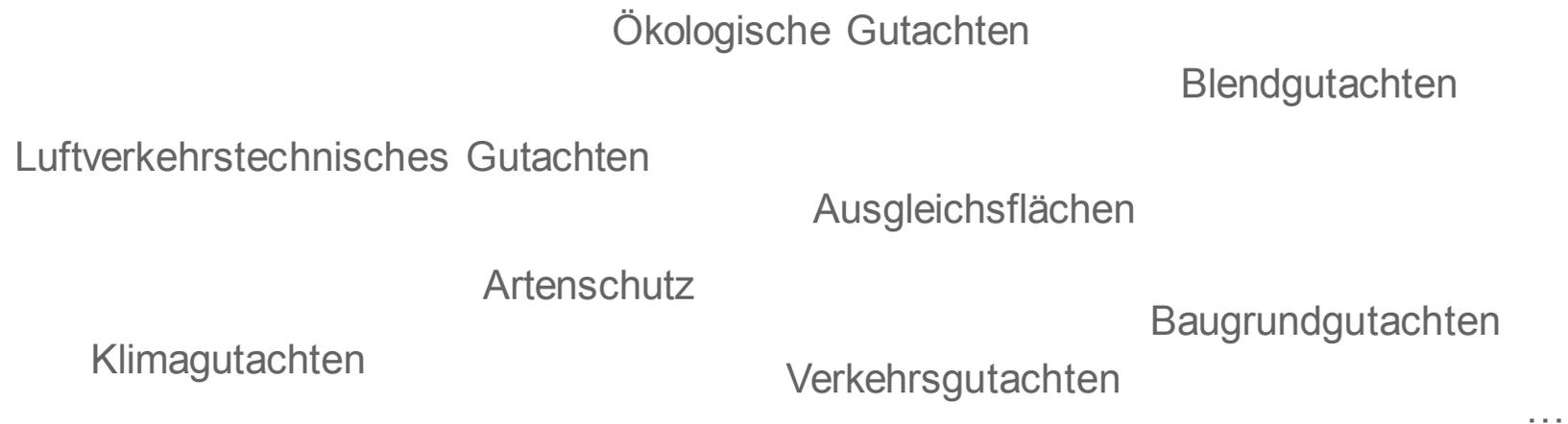
Planverfasser: asp Architekten Stuttgart

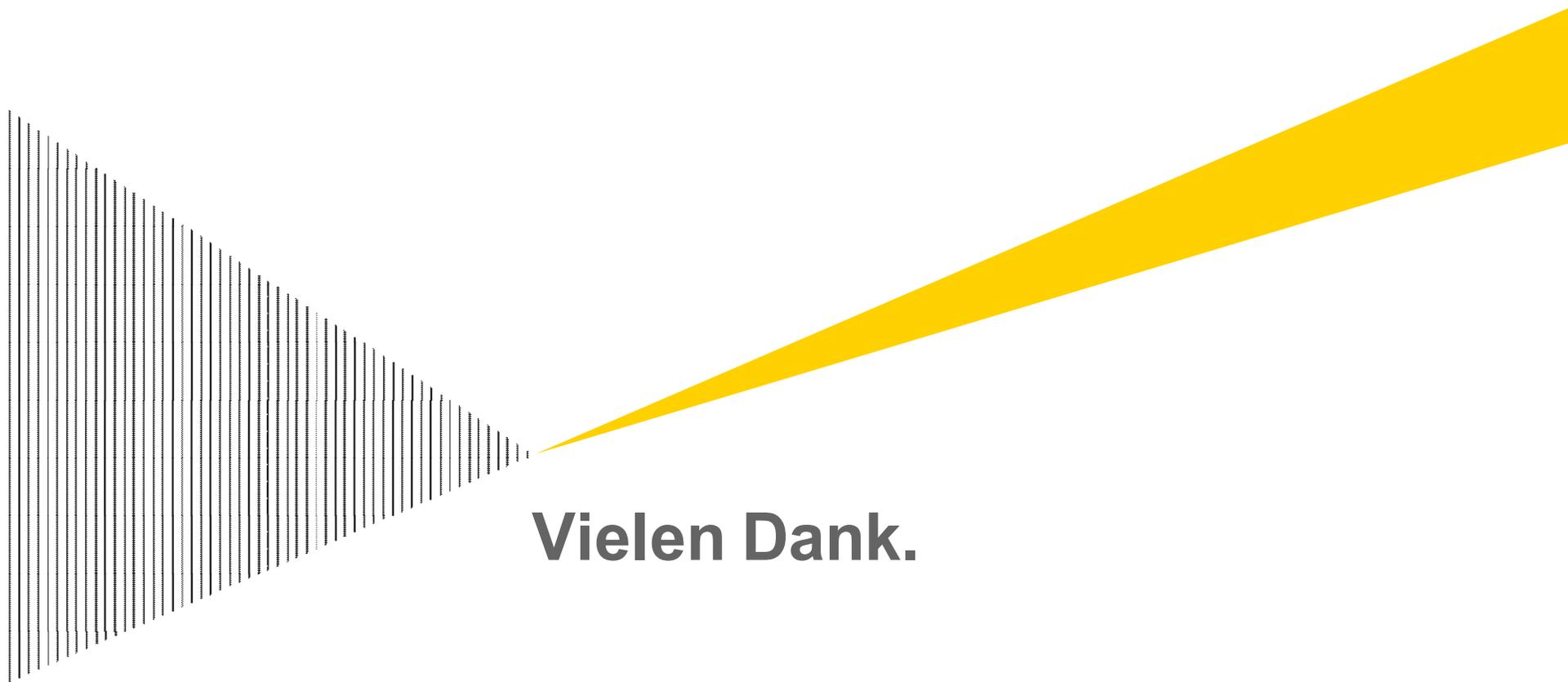
---

## 6. Aktueller Stand und Ausblick

---

- ▶ Auf Basis der bisherigen überschlägigen Untersuchungen erscheint der Standort Flugplatz am geeignetsten von allen untersuchten Standorten für die Realisierung eines Stadionneubaus.
- ▶ Im weiteren Verfahren sind noch verschiedene offene Punkte zu klären bzw. genauer zu untersuchen, z. B.





**Vielen Dank.**

---

# Hinweise

---

Diese Präsentation wurde aufgrund der besonderen Anforderungen des öffentlichen Bürgergesprächs erstellt und enthält nur den Teil der Informationen und Arbeitsergebnisse, die wir im Hinblick auf unser Verständnis einer zusammenfassenden Darstellung für besonders relevant erachten.

Entsprechend sind die Inhalte der Präsentation ausschließlich für den Zweck des öffentlichen Bürgergesprächs bestimmt, auf die Vertraulichkeit der aufgeführten Informationen wird verwiesen. Gegenüber Dritten übernehmen wir keinerlei Verpflichtungen, Verantwortung oder Sorgfaltspflichten.

---

---

Ernst & Young

Assurance | Tax | Transactions | Advisory

2013 Ernst & Young - all rights reserved.

Der Name Ernst & Young bezieht sich auf alle Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG), einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht. Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Alle EYG-Mitgliedsunternehmen weltweit werden gemeinsam auch als die internationale Ernst & Young-Organisation bezeichnet.

**Prof. Christoph Ehrhardt**  
**Partner**

Ernst & Young Real Estate GmbH

Telefon: +49 711 9881 19560  
Telefax: +49 711 9881 19211  
Mobil: +49 160 939 19560  
E-Mail: [christoph.ehrhardt@de.ey.com](mailto:christoph.ehrhardt@de.ey.com)

**Christine Unterhitzberger**  
**Manager**

Ernst & Young Real Estate GmbH

Telefon: +49 711 9881 18624  
Telefax: +49 711 9881 19211  
Mobil: +49 160 939 18624  
E-Mail: [christine.unterhitzberger@de.ey.com](mailto:christine.unterhitzberger@de.ey.com)