



Konzeptstudie Neubau Stadion Offenburg

Ergebnis März 2021

Inhaltsangabe

1. Aufgabenstellung
2. Übersicht der Standorte
3. Grundlagen – Eigentumsverhältnisse, Flächennutzungsplan, Biotope und Regionaler Grünzug, Wasserschutzgebiete und Äußere Erschließung
4. Erstellte Ersteinschätzung zur Einordnung der Standorte
5. Funktionsgebäude und Stadion
6. Standort 2a - Standort An der Bleiche
7. Standort 3 – Standort Schaible Stadion
8. Standort Karl-Heitz Stadion
9. Kostenrahmen

Aufgabenstellung

Durch die Bewerbung der Stadt Offenburg für eine Landesgartenschau (LGS) soll das bestehende Karl-Heitz-Stadion betrachtet und ggf. verlegt werden.

In Voruntersuchungen wurden zu diesem Zweck geeignete Standorte ermittelt, dabei kristallisiert sich der Standort 3 im Bereich westlich des Schaible-Stadions am geeignetsten heraus; als Vergleich soll Standort 2 DJK Stadion betrachtet werden; nach der Ortsbesichtigung einer Offenburger Delegation von Referenzanlagen in Sindelfingen und Reutlingen wird am 06.02.2020 der Auftrag um das Gebiet südlich des DJK erweitert- dieses Gebiet wird als Standort „an der Bleiche“ tituliert.

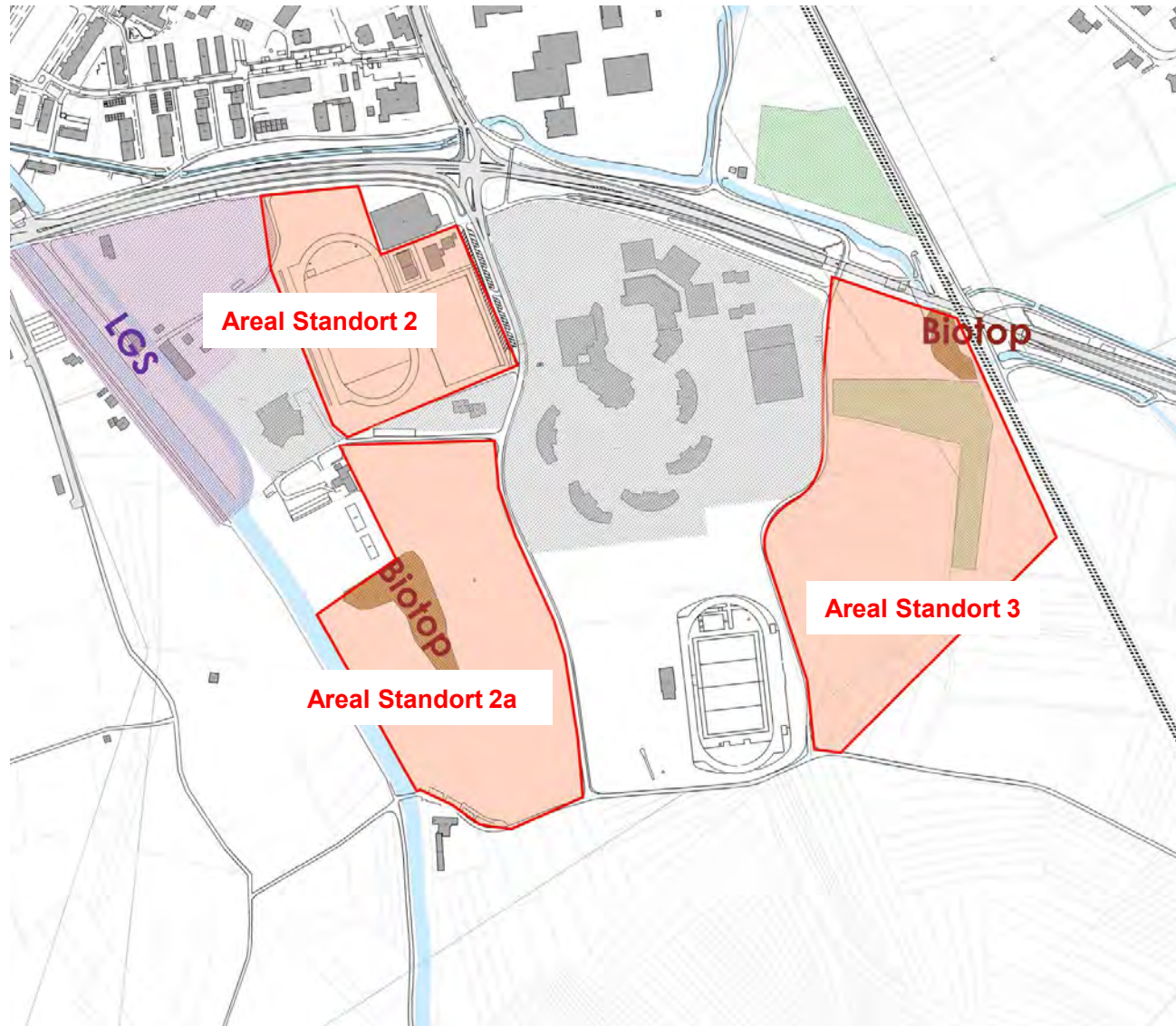
In dieser Studie werden Varianten für die einzelnen Standorte konzeptionell erarbeitet und bewertet. Ferner werden die Varianten mit dem potentiellen Erhalt und Sanierung des KHS, auch hinsichtlich der Kosten, verglichen.

Anmerkung:

Die konzeptionelle Untersuchung erfolgt auf Basis einer Bedarfsermittlung und daraus resultierenden Vorgaben für das Raumprogramm durch die Stadt Offenburg.

Die Bedarfsermittlung ist nicht Bestandteil der nachfolgenden Betrachtung. Die Angaben zum Bedarf erfolgten als Grundlage für die Studie über die Stadt Offenburg, Fachbereich 9, Familien, Schulen und Soziales, Abteilung Sport, in Absprache mit den Vereinen. Die Bedarfe wurden zwischen Stadt und Vereinen schriftlich fixiert, die Richtigkeit der Angaben wird von SpOrt concept für die folgenden Betrachtungen zugrunde gelegt.

Betrachtungsbereiche (ohne KHS)



- Betrachtungsbereiche
- Landesgartenschau
- nicht beplanbare Flächen
- Kleingärten
- Biotope

Luftbild Bestand, Übersicht Standorte 2 + 3





Bestand - Gegenüberstellung Standorte

Standort 2 und 2a



- DJK-Stadion (ca. 36.000m²) + Erweiterung (61.000m²)
- Nur durch die Erweiterung ist die Umlegung OFV an Standort 2 möglich (ursprünglicher Standort 2 von der Fläche nicht ausreichend)
- Gesamtfläche ca. 97.000 m²
- Bestand Wiesen und Acker, Sportflächen, Biotop
- Erschließungsmöglichkeiten nicht optimal
- Ausreichend Fläche für diverse Sportflächen sowie Parkierung

Standort 3



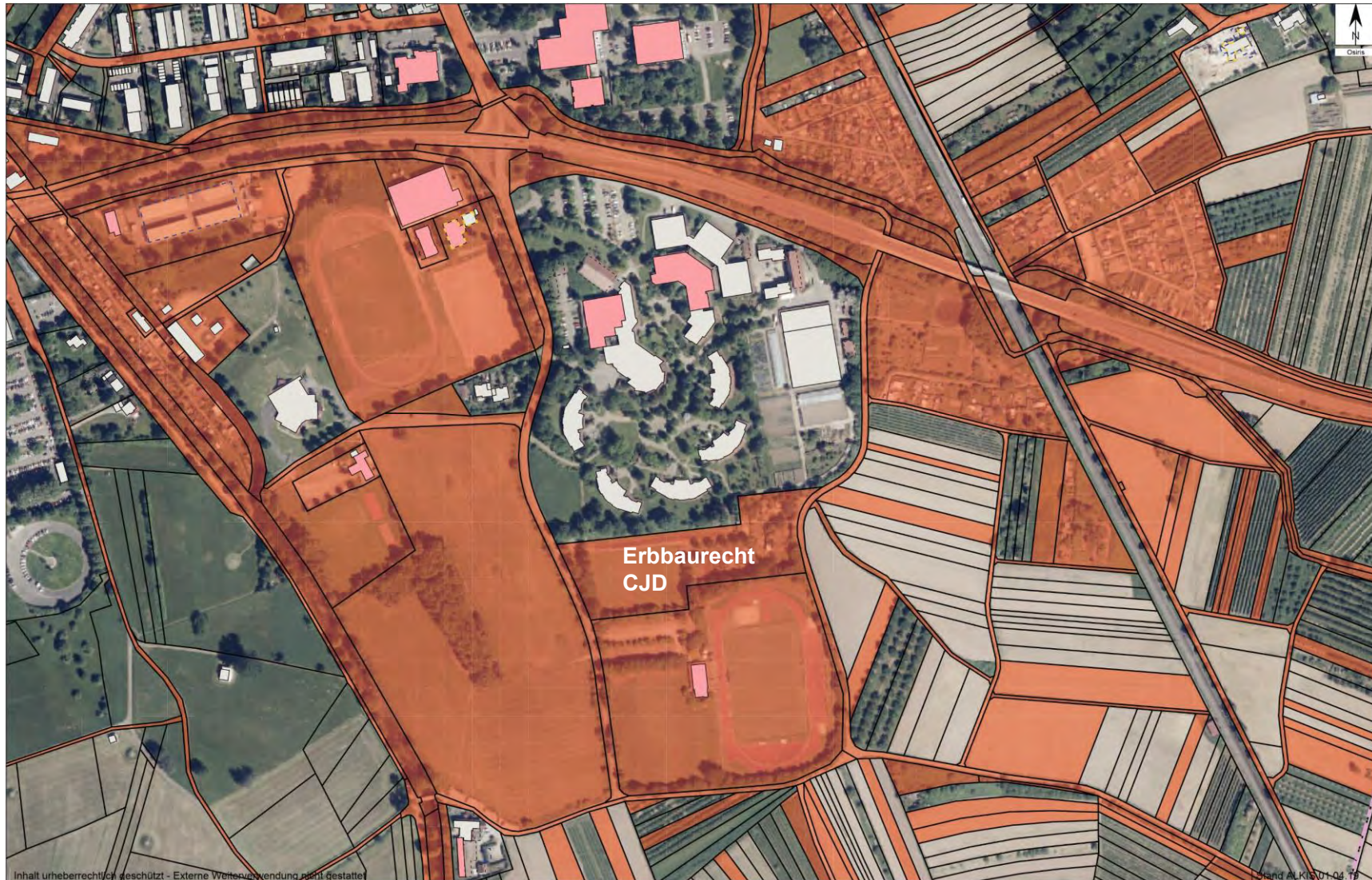
- Östlich des Schaible-Stadion
- Gesamtfläche ca. 73.000 m²
- Bestand Ackerflächen, Wiesen, Kleingartenanlage, Biotop
- Erschließungsmöglichkeiten nicht optimal
- Ausreichend Erweiterungsflächen für diverse Sportflächen sowie Parkierung

Standort KHS

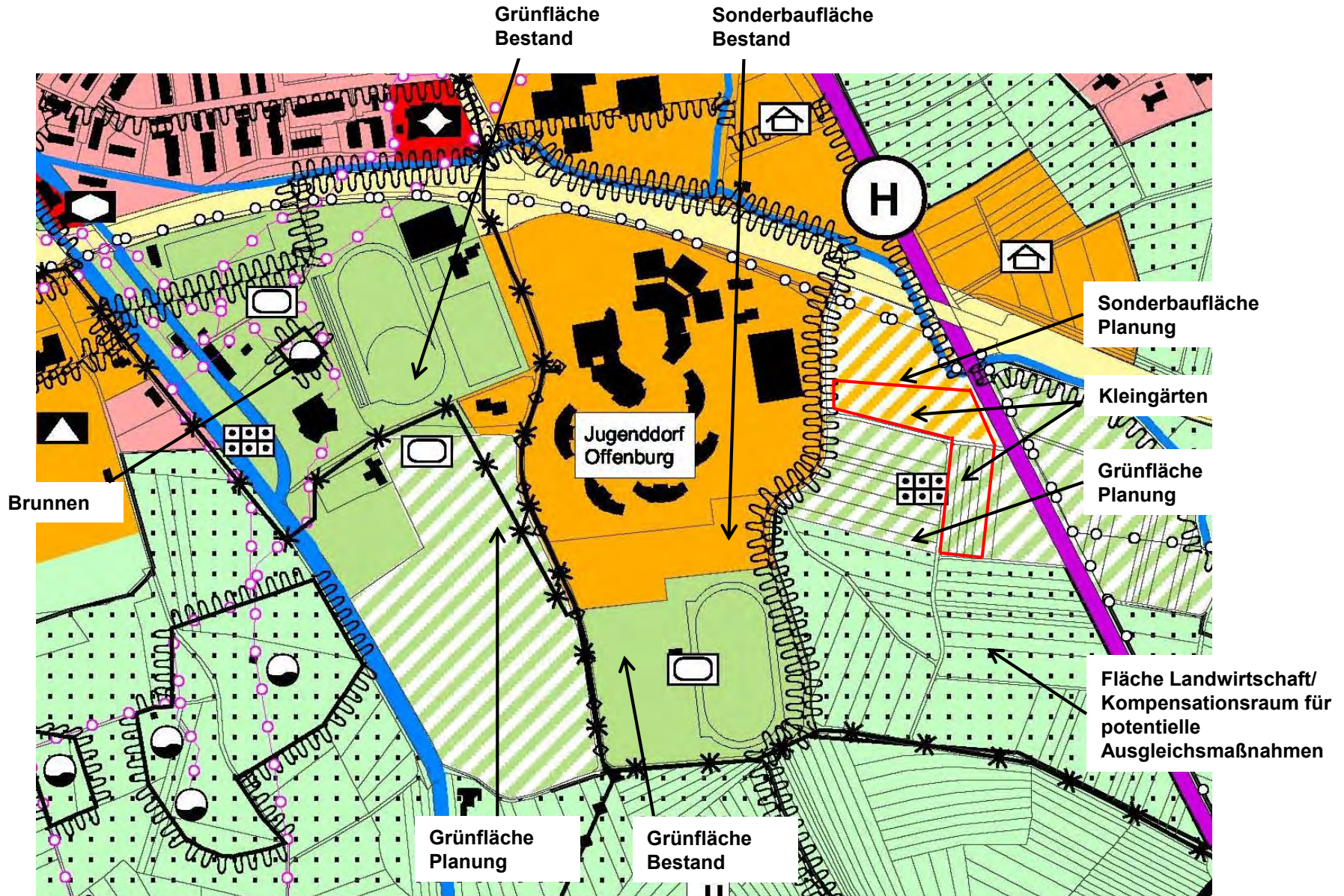


- Karl-Heitz-Stadion
- Gesamtfläche (ca. 61.000 m²) + Erweiterung (ca. 25.000m²)
- Bestand Sportflächen
- mögliche Erweiterungsflächen östlich der Kinzig, fußläufig über Eisenbahnbrücke angebunden
- Zu wenig Parkierungsfläche
- Direkt an Wohngebiet angrenzend

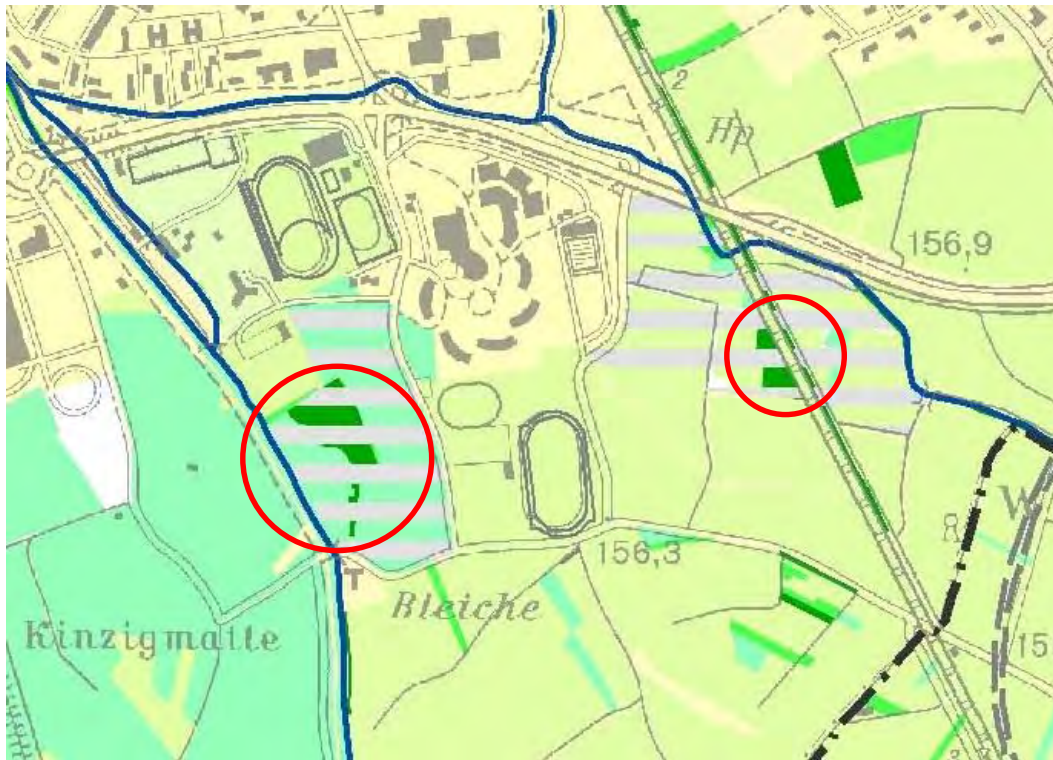
1. Grundlagen - Grundstücke im Städtischen Eigentum



2. Grundlagen - Flächennutzungsplan



3. Grundlagen - Bewertung Arten und Biotope, Biotopverbund



NATUR + LANDSCHAFT

Bewertung Arten und Biotope

Leistungs- und Funktionsfähigkeit

Offenland



Wald

(Nachrichtliche Übernahme KLINK & PARTNER, Büro für Landschaftsökologie)



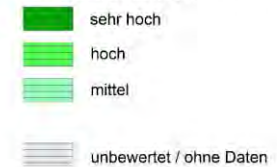
Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung und Störung funktionaler Zusammenhänge

Offenland

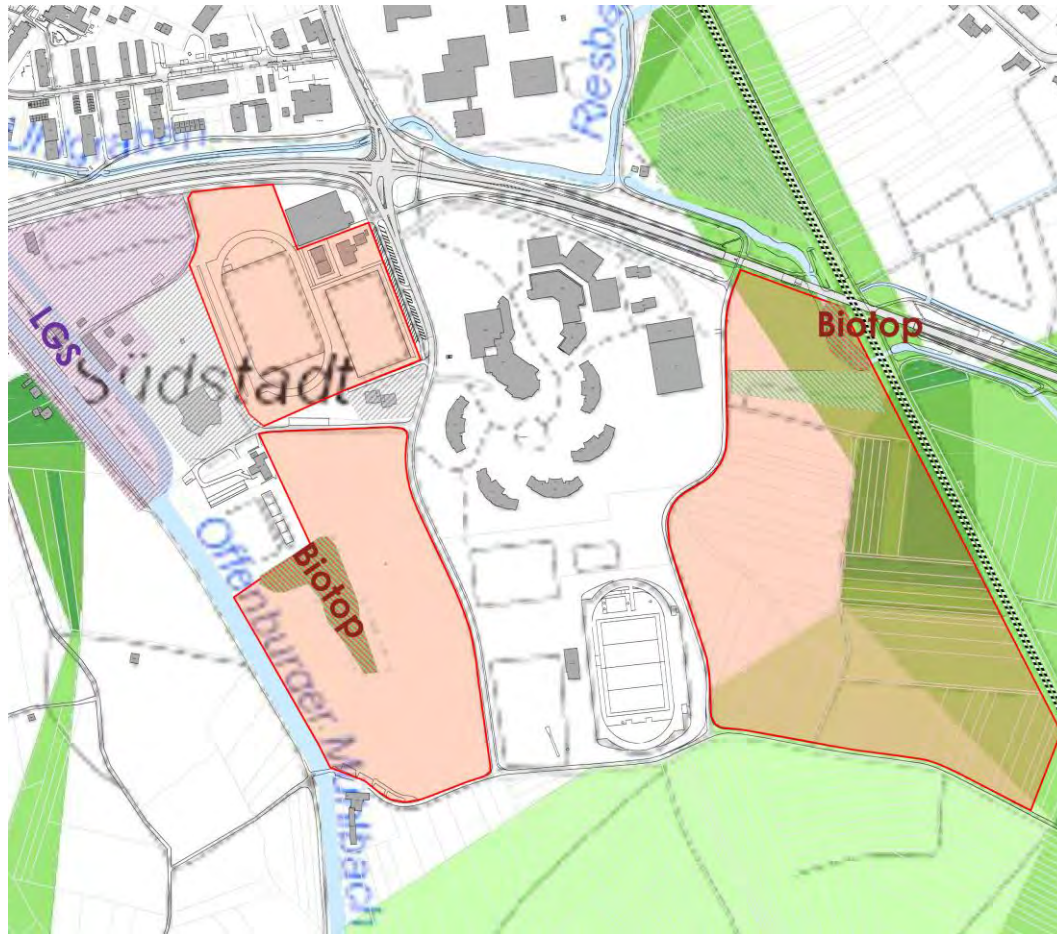


Wald

(Nachrichtliche Übernahme KLINK & PARTNER, Büro für Landschaftsökologie)

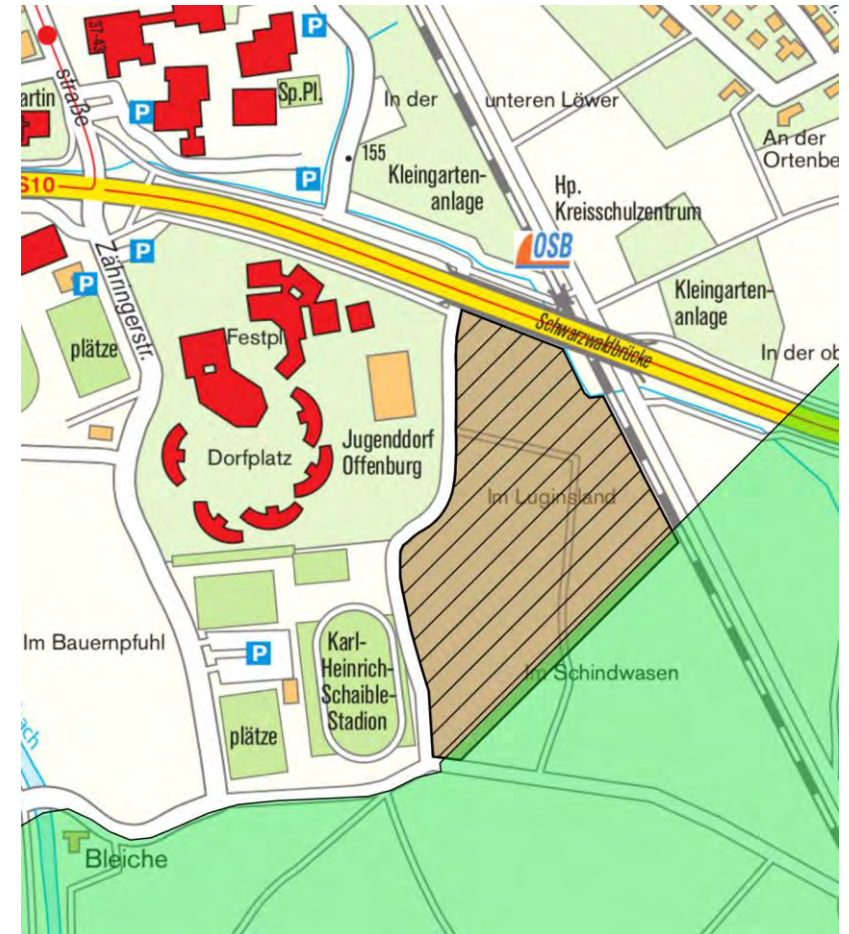


4. Grundlagen - Bewertung Arten und Biotope, Biotopverbund



Biotopverbund mittlere Standorte

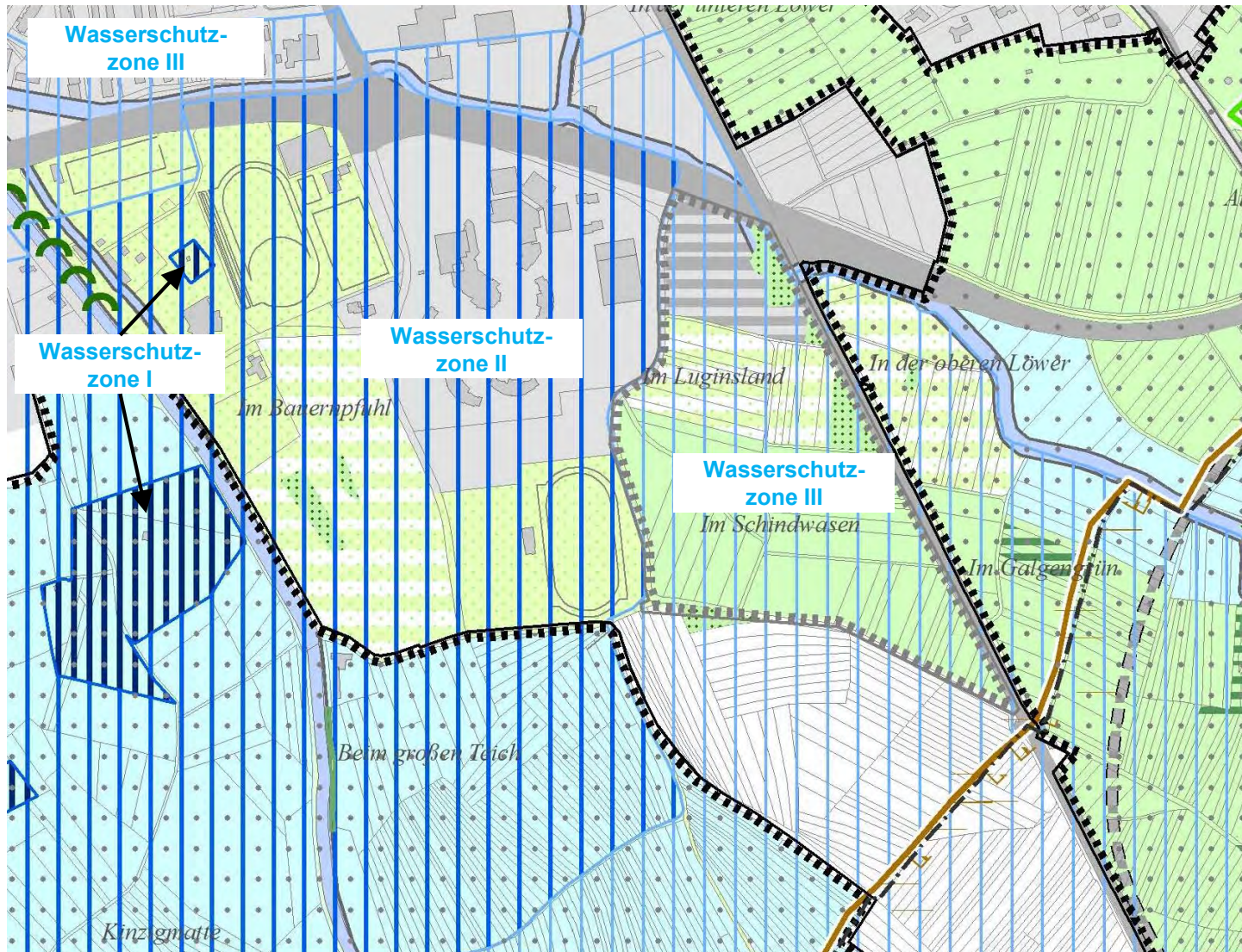
- Kernfläche
- Kernraum
- 500 m - Suchraum
- 1000 m - Suchraum



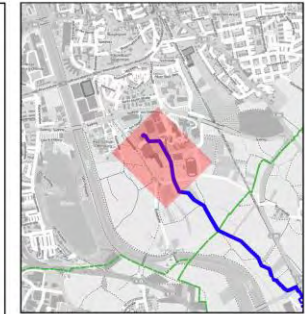
Regionaler Grünzug

wie im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesen

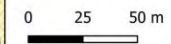
4. Grundlagen - Wasserschutzgebiete gemäß Landschaftsplan



4. Grundlagen - Trassenführung Anschluss Kleine Kinzig

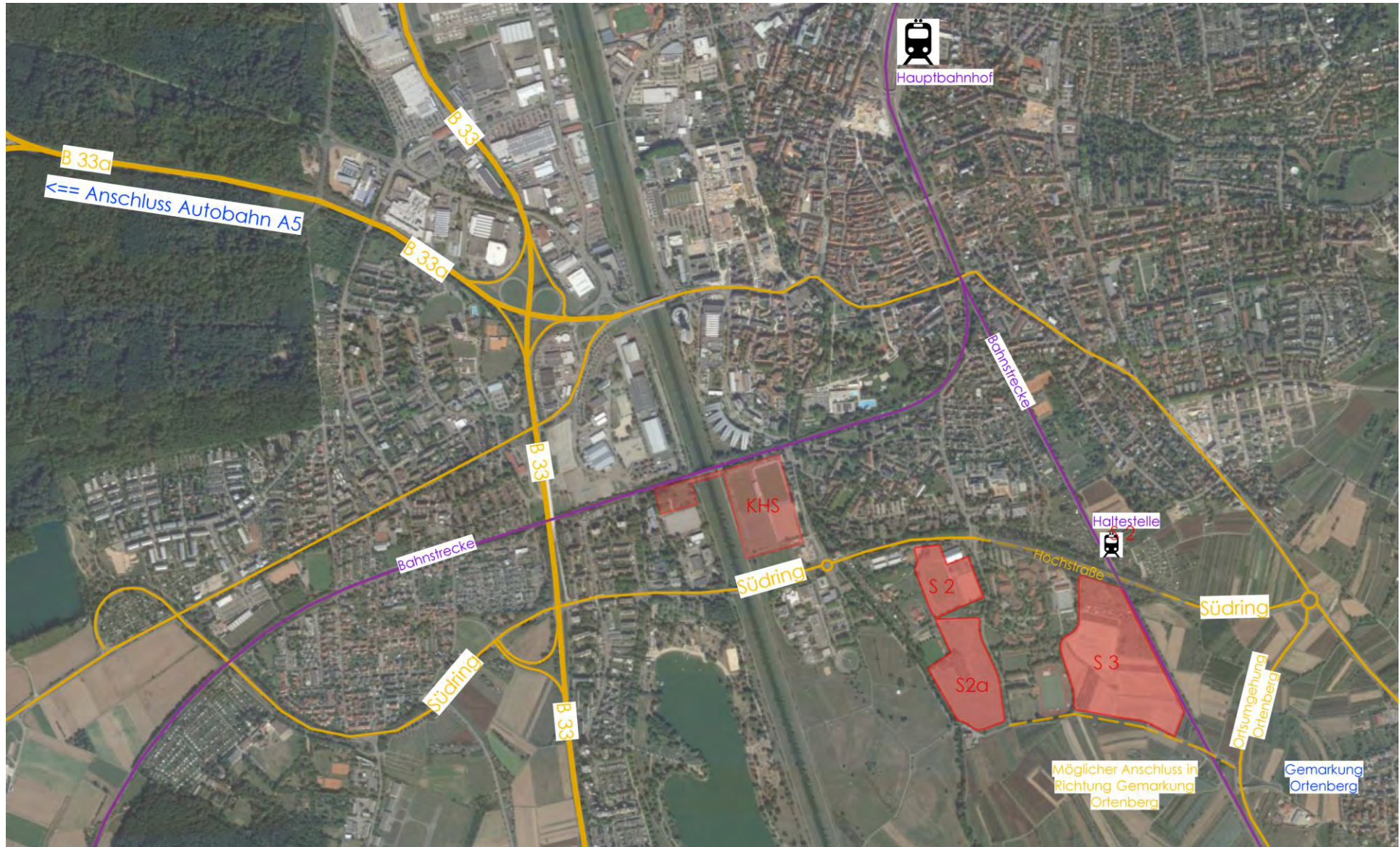


- Trasse
- Schutzstreifen
- Eingriffsbereich
- Gemarkungsgrenze



Genehmigungsplanung	
Bauherr: OFFENBÜRGER WASSER VERSORGUNG	Bauherrvertr.: bnNETZE Betreiber des AWG
Projekt: Anschluss Kleine Kinzig	Plan Nr.: 1
Blattmaß: 1:2000	Projekt-Nr.: 20160311
Liegenschaften und Eingriffsbereich	Gezeichnet: 09/07/19
	Geprüft: 09/07/19
	Ort:
Planung: ARGE AK , zmk , ARCADIS	Auftraggeber:
Datum: 08/2019	gezeichnet:
Datum: 08/2019	Datum: Bernd Ullrich

4. Grundlagen - Äußere Erschließung

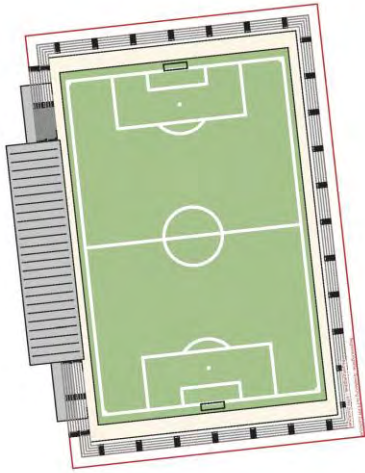


1. Ersteinschätzung Umweltbelange | Dr. Moritz Fußer, Diplomierter Landschaftsökologe | 17.08.2020
2. Beratung zu Hydrogeologie, Geotechnik und Umwelttechnik | Smolczyk und Partner | 13.08.2020
3. Stellungnahme zu Lage im Hochwasserrisikogebiet | Smolczyk und Partner | 10.12.2020
4. Verkehrliche Ersteinschätzung | IGV GmbH – Peter Sauter | November 2020
5. Schalltechnische Stellungnahme | Ersteinschätzung in 3 Ausführungsvarianten | Kurz und Fischer | 17.12.2020

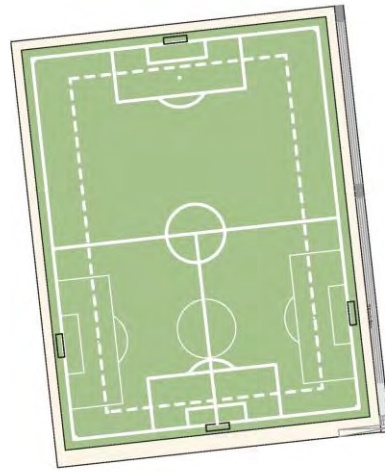
Raumprogramm Gesamt

1. Stadionspielfeld 68m x 105m netto mit Tribüne für 4.999 Personen (Stehplatztribüne für 4.499 Personen und überdachte Sitzplatztribüne für 500 Personen); Stadion erweiterbar auf 9.999 Personen; Standard Oberliga, erweiterbar auf Regionalliga
2. Funktionsgebäude mit 10 Umkleiden
3. Kunstrasen Spielfeldgröße auf 90m x 120m netto, analog Kunstrasen im Karl-Heitz-Stadion mit Stehplatztribüne für 199 Personen
4. Rasenplatz 90m x 60m netto
5. Erweiterungsmöglichkeit um Rasenplatz 60m x 90m netto
6. Kalthalle Sportfläche 27 x 45 m netto
7. Finnenrundbahn (3,5m Breite; ca. 1 km Gesamtlänge je nach Entwurf)

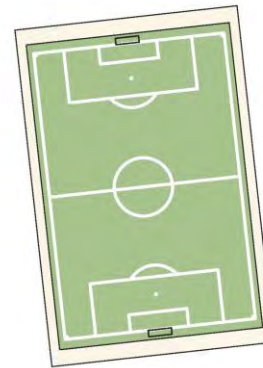
Raumprogramm Freianlagen 1 | 2



Stadion Rasen Netto 68 x 105
Tribüne für 4.999 Zuschauer;
davon Sitzplatztribüne für 500
Personen



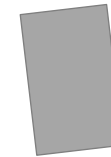
Kunstrasen
Netto 90 x 120
Stehplatztribüne für 199
Personen



Rasenspielfeld
Netto 60 x 90



Option:
4.Rasenspielfeld
Netto 60 x 90



Kalthalle
27 x 45 Netto
Öffentliche Nutzung

Raumprogramm Freianlagen 2 | 2

PKW Stellplätze



410 Stellplätze



130 Stellplätze

> gesamt 540 Stellplätze

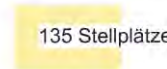
Parken PKW für Stadion für 4.999 Zuschauer + Sportflächen
10.250 m²
(ohne ÖPNV-Abschlag)

Parken PKW Sportflächen
Kunstrasen + Rasen sowie
Rasenspielfeld optional.
Kalthalle und Stehstufenanlage
3.250 m²
(ohne ÖPNV-Abschlag)

Fahrrad Stellplätze



530 Stellplätze



135 Stellplätze

-> gesamt 665 Stellplätze

Parken Fahrrad für Stadion für
4.999 Zuschauer +
Sportflächen
2.650 m²
(ohne ÖPNV-Abschlag)

Parken Fahrrad Sportflächen
Kunstrasen + Rasen sowie
Rasenspielfeld optional.
Kalthalle und Stehstufenanlage
675 m²
(ohne ÖPNV-Abschlag)

Stellplatzkategorien

Voll befestigte Stellplätze

Ansatz:
Stadionbetrieb 500 Besucher im Mittel

-> 30 Stellplätze Stadion (Fläche)
33 Stellplätze Stadion (1/ 15 Besucher)

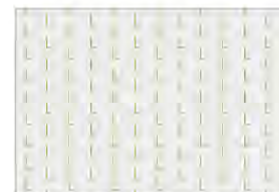
ca. 60 Stellplätze sonst. (155 nach Fläche, ca. Hälfte)

ca. 120 Stellplätze (siehe Raumprogramm)

-> ca. 120 Stellplätze
ausgebaut mit befestigten
Stellplätzen
und befestigten Fahrgassen



-> ca. 150 Stellplätze
ausgebaut mit z.B. befestigten
Fahrgassen aber unbefestigten
Stellplätzen in Schotterrasen



-> ca. 270 Stellplätze
Fahrgassen und Stllplätze
unbefestigt (Schotterrasen)
für Großveranstaltungen



> gesamt 540 Stellplätze

Raumprogramm Freianlagen

	Bezeichnung	Funktion	Abmessungen netto	Priorität	Flächenbedarf mit Umfled ca.in m²
1	Raumprogramm Außensportanlagen				
1.1	Stadionspielfeld	Spielstätte	68 x 105 m	BASIS	8992,00
1.2	Kunstrasen	Trainingsfeld	90 x 120 m	BASIS	13850,00
1.3	Rasenspielfeld	Trainingsfeld	60 x 90 m	BASIS	7744,00
1.5	optionales Rasenspielfeld	Trainingsfeld	60 x 90 m	OPTION	7744,00
1.6	Finnenbahn	Training/ Freizeit	"entwurfsabhängig" - ca. 1-2 km Lauflänge = 1500m / 3,5m breit	BASIS	7000,00
1.7	Kalthalle	Training/ Freizeit	ca. 27 x 45 m	BASIS	1415,00
2.	Raumprogramm Nebenanlagen/ Infrastruktur ohne ÖPNV Abschlag				
	"entwurfsabhängig" - Konzeptphase				
2.1	Erschließungsflächen incl. Zufahrten und Anschlüsse				
2.2	Parkierungsflächen (nach VVV Stellplätze 07_2015)		Anzahl der Stellplätze		
	Parken PKW Stadion Sportfläche		30	BASIS	850,00
	Parken PKW Besucher		350	BASIS	9750,00
	Parken PKW Sonstige		30	BASIS	850,00
	Parken Fahrrad Stadion Sportfläche		30	BASIS	170,00
	Parken Fahrrad Besucher		500	BASIS	2700,00
	Parken PKW Sportflächen mit OPTION		115	BASIS	3175,00
	Parken Fahrrad Sportflächen		115	BASIS	625,00
2.3	PARKEN PKW Stehstufenanlage 199 Zuschauer Kunstrasen		15	BASIS	395,00
	PARKEN Fahrrad Stehstufenanlage 199 Zuschauer Kunstrasen		20	BASIS	120,00
	PKW Stellplätze Gesamt		540		15020,00
	Fahrrad Stellplätze Gesamt		665		3615,00
3.	Flächenschlüsselauswertung				
	Summe Flächenbedarf Sportanlagen + Nebenflächen + Parkierung in m² brutto - GESAMT MIT OPTION 2.Rasenfeld				65380,00
	Summe Fläche nach Bereinigung von möglichen Überlagerungen - ohne OPTION 2. Rasenfeld				57636,00

Flächenlayout Fußballstadion

- Umgriff für 2.000 Besucher
- Umgriff für 4.999 Besucher
- Umgriff für 9.999 Besucher



Kennzahlen Fußballstadion in Abhängigkeit zu den Zuschauerzahlen

Stadion in Varianten								
Anzahl Zuschauer	Sitzplätze auf überdachter Tribüne	Stehplätze	Rollstuhlplätze 1% der Besucherplätze	WC Anlagen Damen	WC Anlagen Herren	Urinale Herren	Stellplätze PKW Zuschauer - ohne ÖVPN Bonus	Stellplätze Fahrrad
1.999	500	1.499	20	25	8	18	140	200
4.999	500	4.499	50	75	17	36	340	500
9.999	1.000	8.999	100	150	32	66	670	1000

Stellplatzberechnung nach VwV Stellplätze BW

Stellplatzberechnung für Sportflächen	Breite in m	Länge in m	Fläche in m ²	Anzahl Stellplätze	
				PKW	Fahrräder
Stadionspielfeld	68	105	7140	30	30
Kunstrasen	90	120	10800	50	50
Rasenspielfeld	60	90	5400	30	30
Rasenspielfeld Option	60	90	5400	30	30
Kalthalle	27	45	1215	10	10
Gesamt				150	150

Stellplatzberechnung für Besucher	Anzahl Besucher	Anzahl Stellplätze	
		PKW	Fahrräder
Stadion	4999	340	500
Kunstrasen	199	20	20
Gesamt		360	520

Berechnung des ÖPNV Bonus nach VwV Stellplätze BW

Kriterien ÖPNV

Punkte je Kriterium	Erreichbarkeit	Dichte der Verkehrsmittel	Leistungsfähigkeit (Taktfolge)	Attraktivität des Verkehrsmittels
1	min. 1 Haltestelle ÖPNV im R > 500 -600m	mehr als 1 Bus- oder Bahnlinie	Takt max. 15min	Bus überwiegend auf eigener Busspur
2	min. 1 Haltestelle ÖPNV im R > 300 -500m	mehr als 2 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 15min	Straßenbahn, Stadtbahn
3	min. 1 Haltestelle ÖPNV in R = max. 300m	mehr als 3 Bus-oder Bahnlinien	Takt max. 15min	Schienenschnellverkehr mit eigenem Gleiskörper

ÖPNV Bonus

< 4 Punkte	100% der ermittelten Stellplätze
4 - 6 Punkte	80% der ermittelten Stellplätze
7 - 9 Punkte	60% der ermittelten Stellplätze
10 - 11 Punkte	40% der ermittelten Stellplätze
12 Punkte	30% der ermittelten Stellplätze

Raumprogramm Hochbau Teil 1 | 3

Module Raumnr.	Modulbezeichnung	Bestand	Anforderungen Oberliga		Splittung Training - Spielstätte	
			4.999 Zuschauer	9.999 Zuschauer	Trainingsstätte	Spielstätte
			mind. 4.499 Plätze (Angabe OFV) davon mind. 500 überdachte Sitzplätze (Angabe OFV) Gästefans 10% Gesamtkapazität 1% der Besucherplätze für Rollstühle			
		in m ²	Nutzungsfläche in m ²	Nutzungsfläche in m ²	A	B
T	Trainingsbetrieb					
T.01	Windfang		10	10	A	B
T.02	Foyer		40	40	A	B
T.03	Erste Hilfe		16	25	A	B
T.04	Umkleide 1	24	30	30		B
T.05	Umkleide 2	22	30	30		B
T.06	Umkleide 3	25	30	30	A	
T.07	Umkleide 4	22	30	30	A	
T.08	Umkleide 5	19	25	25	A	
T.09	Umkleide 6	19	25	25	A	
T.10	Umkleide 7	19	25	25	A	
T.11	Umkleide 8	19	25	25	A	
T.12	Umkleide 9	x	25	25	A	
T.13	Umkleide 10	x	25	25	A	
T.14	Dusche / WC 1/5	17	20	20		B
T.15	Dusche / WC 2/6	17	20	20	A	B
T.16	Dusche / WC 3/7	x	20	20	A	
T.17	Dusche / WC 4/8	x	20	20	A	
T.18	Dusche / WC 9/10	x	20	20	A	
T.19	Massage / Physio 1	12	15	15	A	B
T.20	Massage / Physio 2	12	15	15		B
T.21	Kraftraum / Fitnessraum / med. Betr.	x	50	50	A	

Flächenanforderungen für Regionalliga

Durch die Anforderungen, das Stadion in Anlehnung an den Bestand OFV zu bauen (vor allem über die Anzahl der Zuschauerplätze) unterscheidet sich das Flächenprogramm Hochbau für die Regionalliga nur unwesentlich von der Anforderung Oberliga (nur Flächen für Hospitality, die über die Vereinsgastronomie abgedeckt werden) und TV Aufstellflächen, so dass diese Mehrflächen in der vorliegenden Tiefe der Betrachtung nicht berücksichtigt werden.

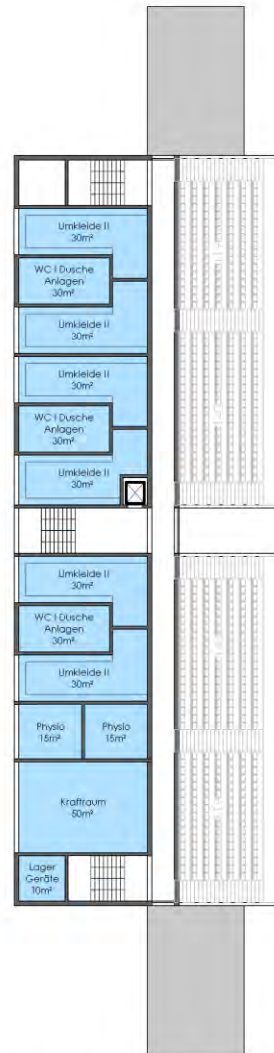
Module Raumnr.	Modulbezeichnung	Bestand	Anforderungen Oberliga		Splittung Training - Spielstätte	
			4.999 Zuschauer	9.999 Zuschauer	A	B
		in m ²	Nutzungsfläche in m ²	Nutzungsfläche in m ²		
T.22	Trainer/Betreuer + DU/WC 1	15	16	16	A	
T.23	Trainer/Betreuer + DU/WC 2	x	16	16	A	
T.24	Trainer/Betreuer + DU/WC 3	x	16	16	A	
T.25	Trainingsgeräte, Bälle	12	30	30	A	B
T.26	Zeugwart		10	10	A	B
T.27	Trikots	8	10	10	A	B
T.28	Waschraum	9	10	10	A	B
T.29	Platzwart	9	16	16	A	B
T.30	Pflegegeräteaum	55	50	50	A	B
T.31	Werkstatt	16	20	20	A	B
T.32	Putzraum	6	10	10	A	B
T.33	Stiefelwäsche	18	15	15	A	B
V	Vereinsräume					
V.01	Geschäftsraum OFV	32	100	100	A	
V.02	Büro / PC-Raum	11	15	15	A	B
V.03	Sitzungsraum, Schulung, V-Analyse	43	45	45	A	
V.04	WC H	8	8	8	A	B
V.05	WC D	8	6	6	A	B
V.06	Putzraum		10	10	A	
V.07	Lager	53	20	20	A	B

Module Raumnr.	Modulbezeichnung	Bestand	Anforderungen Oberliga		Splittung	
			4.999 Zuschauer	9.999 Zuschauer	Training - Spielstätte	
S	Spielbetrieb					
S.01	Sitzplätze - Sanitäranlagen FEST		500 Sitzplätze	1.000 Sitzplätze		B
S.02	WC Anlage H Fest für Sitzplätze Urinale H	4 WC 13 Urinale	3 WC 6 Urinale	5 WC 12 Urinale		B B
S.03	WC Anlage D Fest für Sitzplätze	6 WC	8 Toiletten	15 Toiletten		B
S.04	Beh. WC	1 B-WC	1 B-WC	2 B-WC		B
	Stehplätze - Sanitäranlagen MOBIL		4.499 Stehplätze	8.999 Stehplätze		
S.02.m	WC Anlage H Mobil für Stehplätze		12 WC 30 Urinale	27 WC 54 Urinale		B B
S.03m	WC Anlage D Mobil für Stehplätze		47 Toiletten	90 Toiletten		B
S.04m	Beh. WC Mobil		4 B-WC	8 B-WC		B
	Aufstellflächen vorzusehen		ca. 200m²	ca. 500m²		
S.05 = T.22	Schiedsr. 1 = <i>Trainer/Betreuer 1</i>	10	16	16		B
S.06 = T.23	Schiedsr. 2 = <i>Trainer/Betreuer 2</i>	x	16	16		
S.07 = T.24	Schiedsr. 3 = <i>Trainer/Betreuer 3</i>	x	16	16		
S.08	Pressesprecher	13	10	10		B
S.09	Standplatz für Fernsehkamera		10	10		B
S.10	zwei Sprecherplätze		10	10		B
S.11	Regie- Stadionansageraum		10	10		B
S.12	Polizei		15	15		B
S.13	Arrestzelle		20	40		B
H	Hospitality					
H.01	Gaststätte / Bewirtung	132	130	130		B
H.02	Kühlraum		20	20		B
H.03	Küche	22	30	30		B
H.04	WC H	14	15	15		B
H.05	WC D	8	15	15		B
H.06	Lager	29	30	30		B

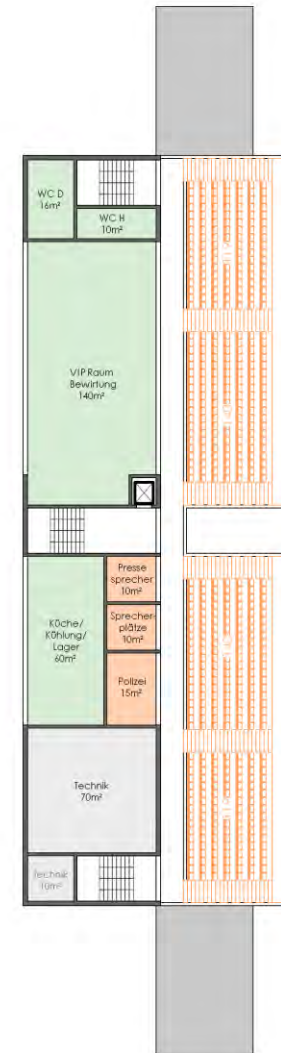
Grundriss Funktionsgebäude mit Tribüne für 500 Personen



Funktionsgebäude Erdgeschoss

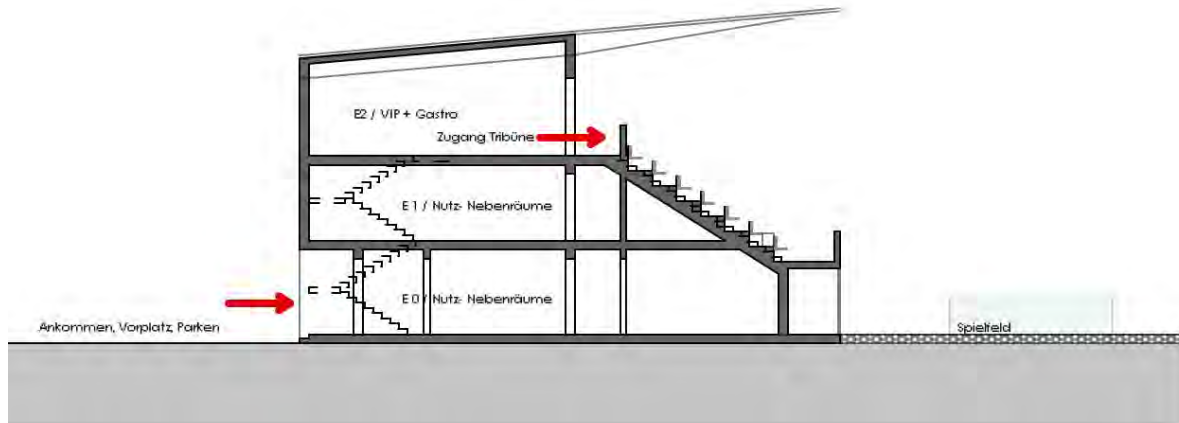


Funktionsgebäude Obergeschoss 01

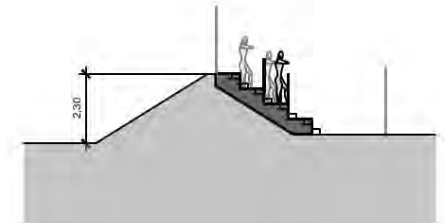


Funktionsgebäude Obergeschoss 02

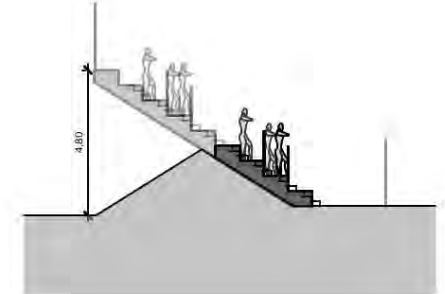
Schnitt Funktionsgebäude Sitzplätze und Stehplätze



**Schnitt Funktionsgebäude
laut Raumprogramm mit Tribüne für 500 Personen**



**Schnitt Stehplätze
Für 4.499 Personen**

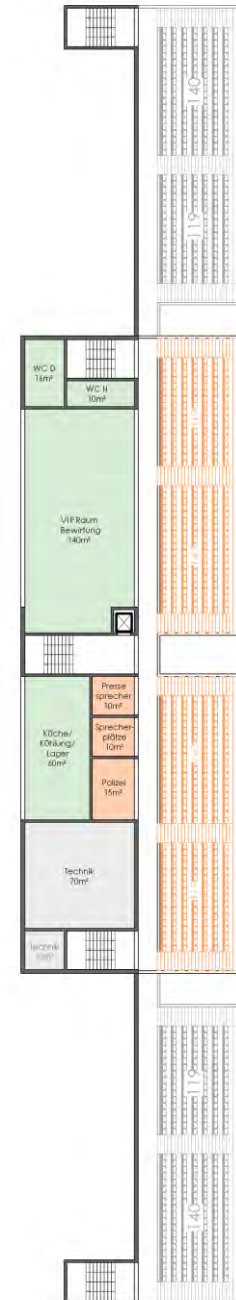


**Schnitt Erweiterung Stehplätze
Für 8.999 Personen**

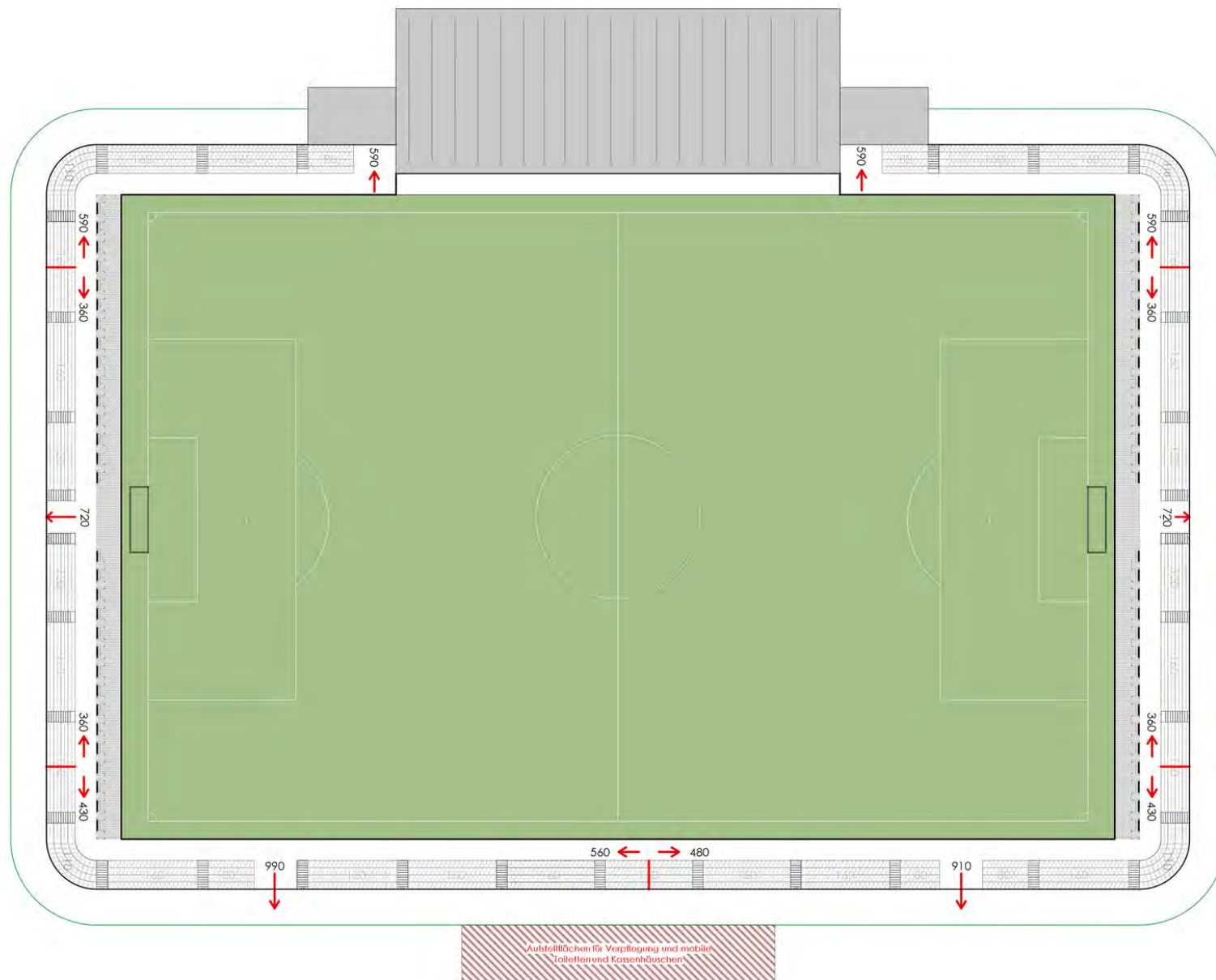
Grundriss Funktionsgebäude mit Tribüne für 500 Personen



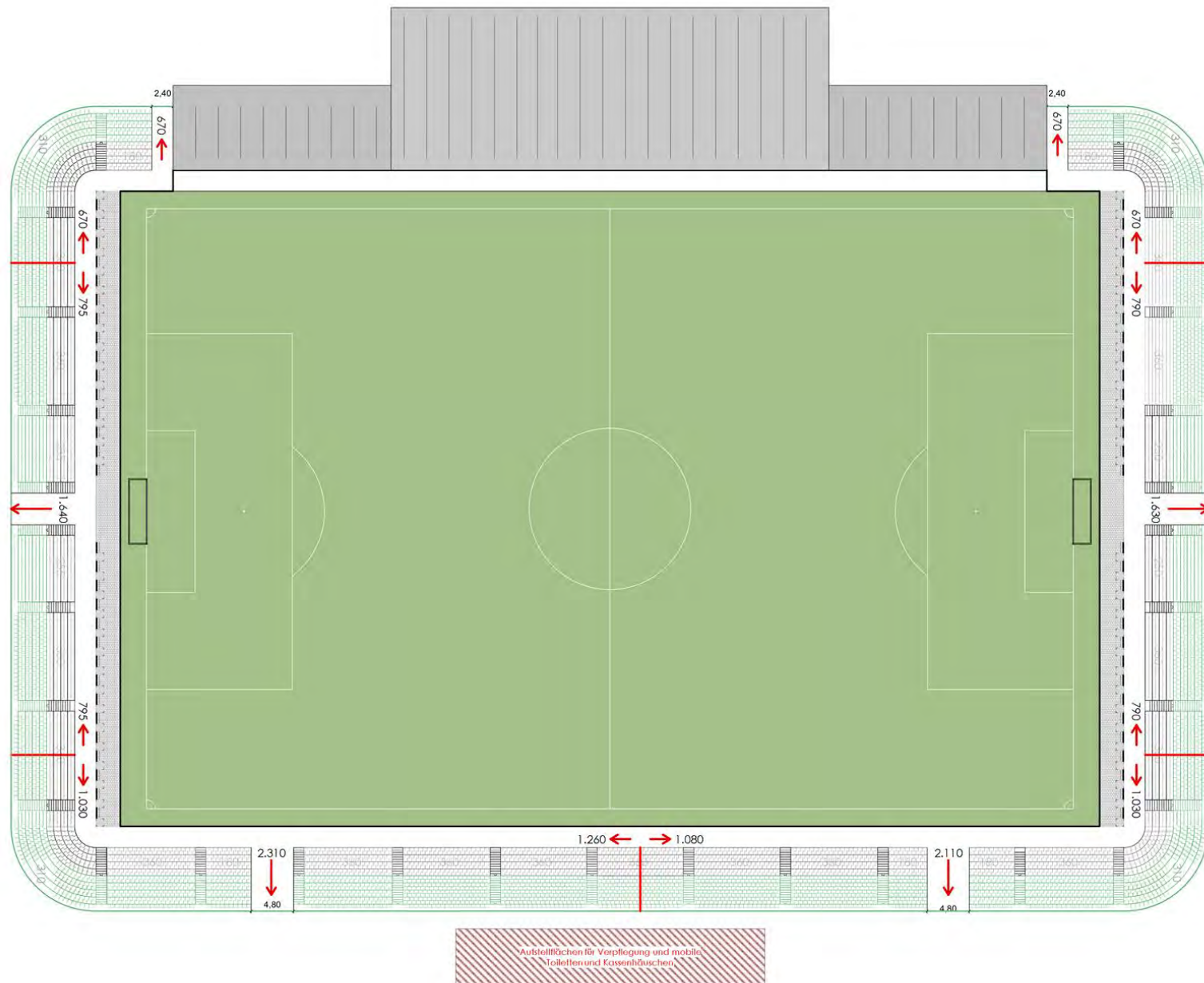
Erweiterung Funktionsgebäude auf Tribüne für 1.000 Personen



Grundriss Stadion für 9.999 Zuschauer mit Tribüne für 1.000 Personen

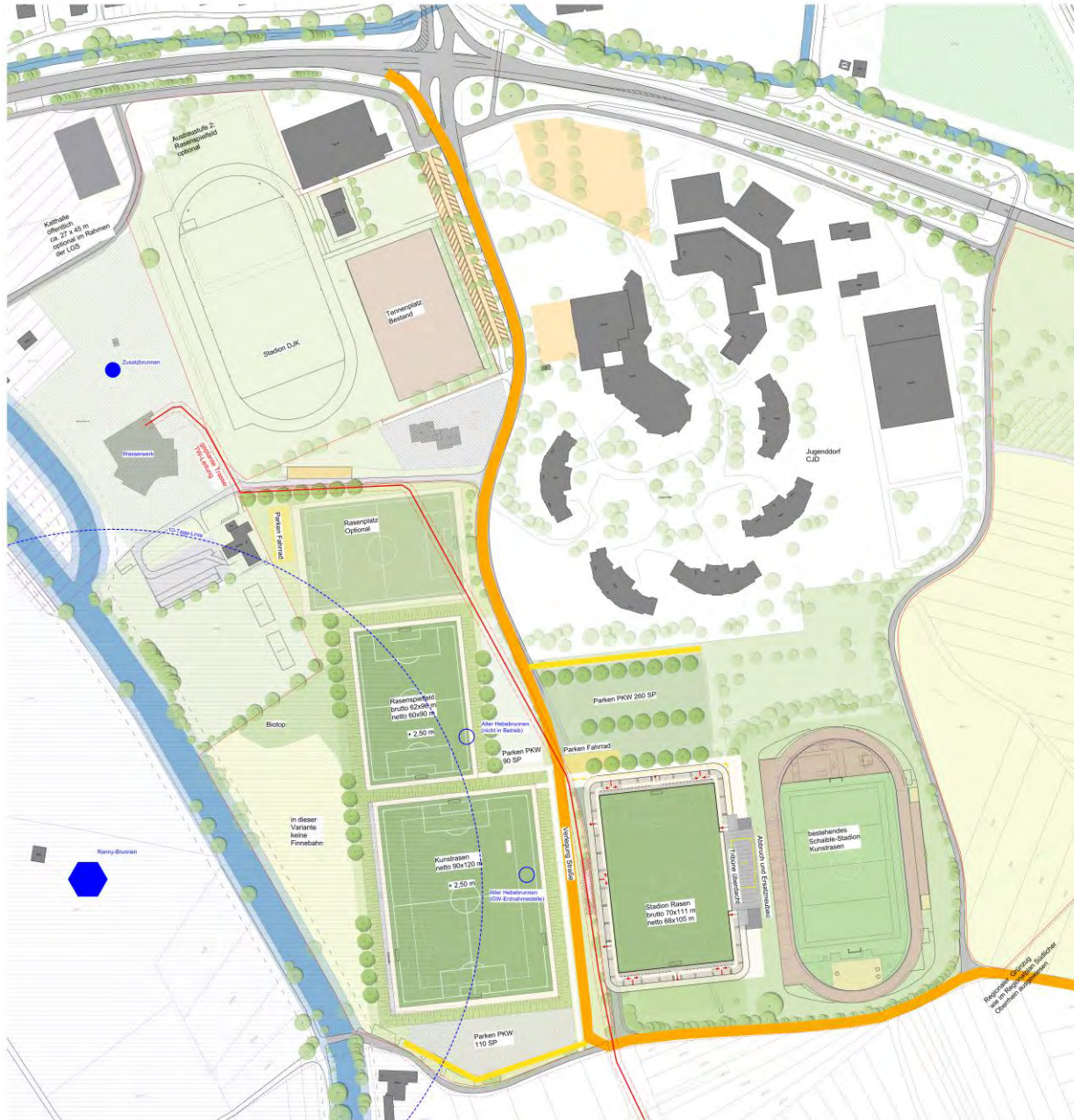


Grundriss Funktionsgebäude mit Tribüne für 500 Personen erweiterbar auf 9.999 Personen





Standort 2a Variante 3

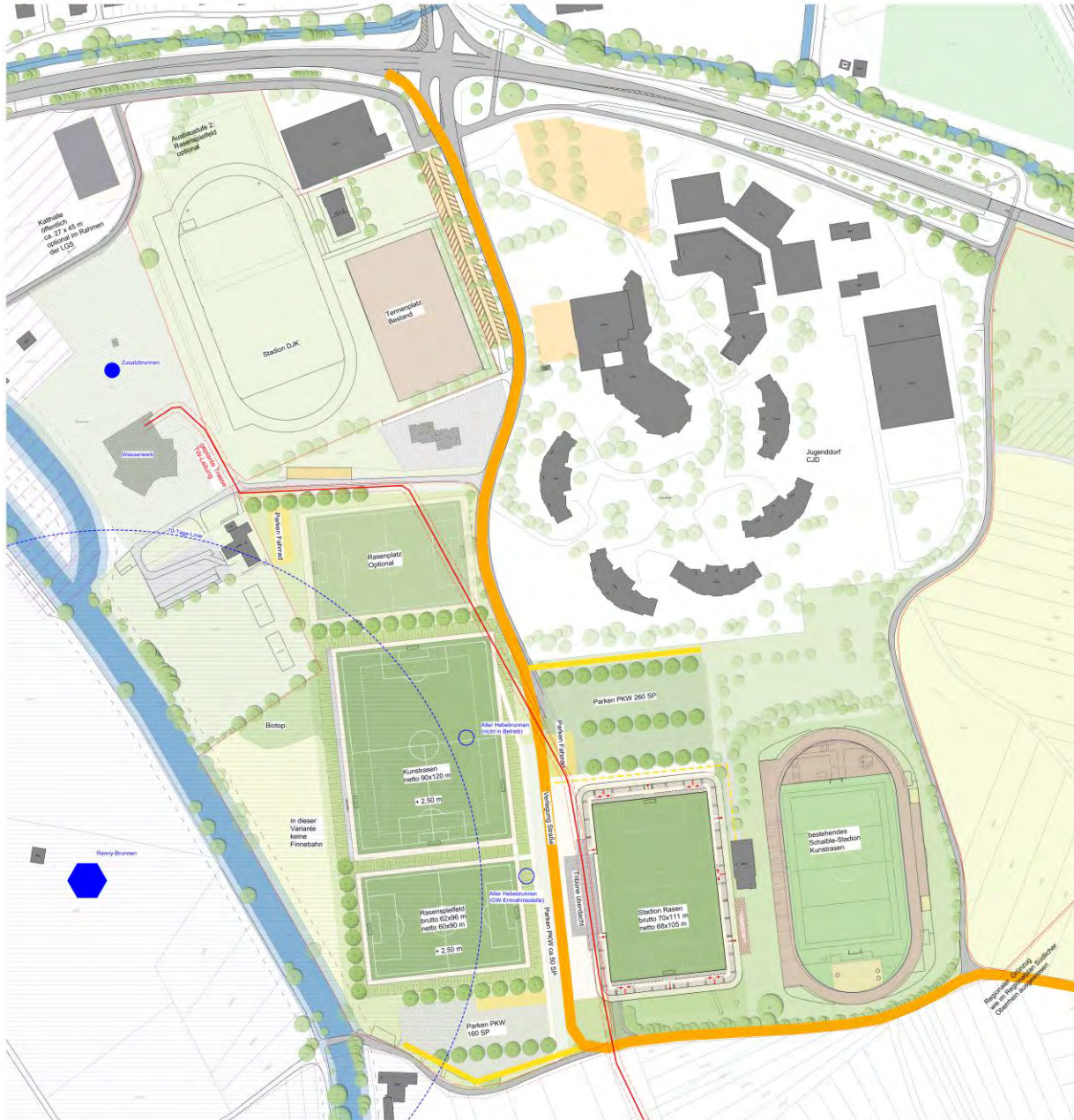


- Klares Erschließungsprinzip
- Freizeitachse
- Übersichtliche Stellflächen Individualverkehr entlang Haupterschließung
- Konflikt Straßenquerung (Umkleiden/Spielfeld)
- Stadion in Wasserschutzzone II – Bauverbot – Antrag auf Befreiung und verschärfte Auflagen
- Eingriffe in Biotopstrukturen – Antrag auf Befreiung und Ausgleichsmaßnahmen

Legende

- Stellplätze PKW befestigt mit befestigten Fahrgassen
- Stellplätze PKW unbefestigt in Schotterrassen mit befestigten Fahrgassen
- Stellplätze PKW unbefestigt in Schotterrassen, unbefestigte Fahrgassen
- Stellplätze Fahrrad
- Äußere Erschließung, Zu- und Abfahrt
- Innere Erschließung Zufahrt Parken/ Gebäude

Standort 2a Variante 3a



- Klares Erschließungsprinzip
- Freizeitachse
- Übersichtliche Stellflächen Individualverkehr entlang Haupterschließung
- Konflikt Straßenquerung (Umkleiden/Spielfeld)
- Stadion in Wasserschutzzone II – Bauverbot – Antrag auf Befreiung und verschärfte Auflagen
- Eingriffe in Biotopstrukturen – Antrag auf Befreiung und Ausgleichsmaßnahmen

Legende

-  Stellplätze PKW befestigt mit befestigten Fahrgassen
-  Stellplätze PKW unbefestigt in Schotterrassen mit befestigten Fahrgassen
-  Stellplätze PKW unbefestigt in Schotterrassen, unbefestigte Fahrgassen
-  Stellplätze Fahrrad
-  Äussere Erschließung, Zu- und Abfahrt
-  Innere Erschließung Zufahrt Parken/ Gebäude

Standort 3



Standort 3 Variante 2



- Gute Anschlusssituation Bahn – Stadion
- Ohne Eingriffe ins CJD Gelände und Schaible-Stadion darstellbar
- Erweiterbar
- Kompakte Anordnung des Raumprogramms
- Ringverkehr bei Spielbetrieb im Stadion möglich
- Erhöhte Auflagen durch Bau in Wasserschutzzone III
- Kunstrasenplatz: Eingriff in regionalen Grünzug

Legende

- Stellplätze PKW befestigt mit befestigten Fahrgassen
- Stellplätze PKW unbefestigt in Schotterrasen mit befestigten Fahrgassen
- Stellplätze PKW unbefestigt in Schotterrasen, unbefestigte Fahrgassen
- Stellplätze Fahrrad
- Äussere Erschliessung, Zu- und Abfahrt
- Innere Erschliessung Zufahrt Parken/ Gebäude

Standort 3 Variante 3



- Zentrale Stellflächen PKW vor Anlage
- Stadion als Auftakt der Anlage
- Kompakte Anordnung der Trainingsflächen
- Hohe Anforderung an die Umsetzung der Gebäude; Teile der Anlage in Wasserschutzzone II
- Keine Eingriffe in Biotopstrukturen Artenvielfalt im Bereich der Kleingartenanlagen und der Gleisanlagen zu erwarten
- Kunstrasenplatz: Minimaler Eingriff in regionalen Grünzug

Legende

- Stellplätze PKW befestigt mit befestigten Fahrgassen
- Stellplätze PKW unbefestigt in Schotterrasen mit befestigten Fahrgassen
- Stellplätze PKW unbefestigt in Schotterrasen, unbefestigte Fahrgassen
- Stellplätze Fahrrad
- Äußere Erschließung, Zu- und Abfahrt
- Innere Erschließung Zufahrt Parken/ Gebäude

Standort 3 Variante 4



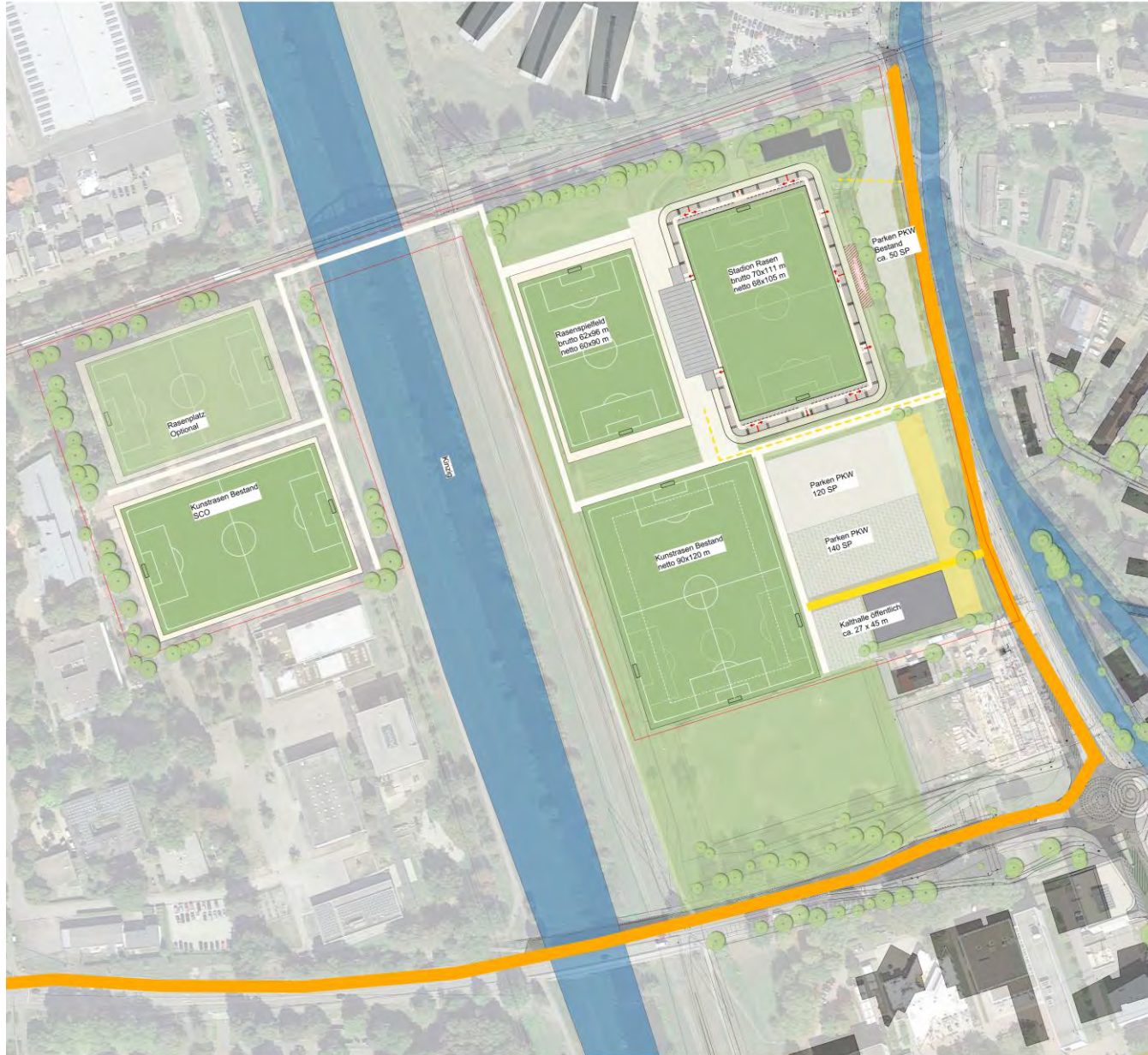
- Kompakte Anordnung des Raumprogramms
- Zentrale Stellflächen PKW
- Erhalt Gartenflächen CJD Gelände möglich
- Synergien „Doppeltribüne“ Stadion
- Gute Erweiterbarkeit / Entwicklung der Sportanlagen
- Erhalt Kleingartenanlagen - Artenvielfalt im Bereich der Kleingartenanlagen und der Gleisanlagen zu erwarten
- Erhöhte Auflagen durch Bau in Wasserschutzzone III

Legende

- Stellplätze PKW befestigt mit befestigten Fahrgassen
- Stellplätze PKW unbefestigt in Schotterrasen mit befestigten Fahrgassen
- Stellplätze PKW unbefestigt in Schotterrasen, unbefestigte Fahrgassen
- Stellplätze Fahrrad
- Äussere Erschliessung, Zu- und Abfahrt
- Innere Erschliessung Zufahrt Parken/ Gebäude



Variante Optimierung Karl-Heitz-Stadion



- Gute Realisierbarkeit des Raumprogramms Sport (Bestandsoptimierung!)
- Anforderungen an Stellflächen über Auslagerung 4. Rasenfeld teilweise realisierbar
- Hoher Aufwand des Umbaus
- Nutzungsfunktionen eingeschränkt durch Nähe Wohnbebauung (Bestandsschutz erhalten)

Legende

-  Stellplätze PKW befestigt mit befestigten Fahrgassen
-  Stellplätze PKW unbefestigt in Schotterrassen mit befestigten Fahrgassen
-  Stellplätze PKW unbefestigt in Schotterrassen, unbefestigte Fahrgassen
-  Stellplätze Fahrrad
-  Äussere Erschliessung, Zu- und Abfahrt
-  Innere Erschliessung Zufahrt Parken/ Gebäude

Kostenrahmen im Vergleich: Neubau Stadion und Trainingsgelände auf Grundlage von Variante 3.3

Kostengruppe	Bezeichnung			Kosten Netto	
KG 200	Vorarbeiten Rückbau- Umbau Rodung			3.000.000,00 €	
	Bezeichnung	Funktion	Abmessungen netto	Kosten Netto	
KG 300-600	1.1	Stadion für 4.499 Personen - Stehplätze mit Wellenbrechern und Umzäunung		3.100.000,00 €	
		Stadionspielfeld (Rasenspielfeld und Ausstattung)	Spielstätte	68 x 105 m	1.300.000,00 €
	1.2	Funktionsgebäude mit überdachter Tribüne und Sitzplätzen für 500 Personen		4.100.000,00 €	
	1.3	Kunstrasen	Trainingsfeld	90 x 120 m	2.500.000,00 €
	1.3	Kunstrasen (incl. Flutlicht und Ausstattung)	Trainingsfeld	90 x 120 m	2.000.000,00 €
	1.4	Rasenspielfeld	Trainingsfeld	60 x 90 m	1.000.000,00 €
	1.5	optionales Rasenspielfeld (incl. Flutlicht und Ausstattung)	Trainingsfeld	60 x 90 m	1.000.000,00 €
	1.6	Finnenbahn	Training/ Freizeit	ca. 1-2 km Lauflänge	680.000,00 €
	1.7	Kalthalle	Training/ Freizeit	ca. 30m x 50m	835.000,00 €
	2.	Raumprogramm Nebenanlagen/ Infrastruktur ohne ÖPNV Abschlag "entwurfsabhängig" - Konzeptphase			
	2.1	Parkierungsflächen (nach VVV Stellplätze 07_2015) Parken PKW	Stellplätze	540	1.400.000,00 €
	2.2	Parken Fahrrad	Stellplätze	665	400.000,00 €
	2.3	PARKEN PKW Stehstufenanlage 199 Zuschauer Kunstrasen		15	35.550,00 €
		PARKEN Fahrrad Stehstufenanlage 199 Zuschauer Kunstrasen		20	10.800,00 €
	2.3	Umgebungsflächen Parkierung , Eingrünung, ETC			750.000,00 €
	2.4	Fusswege und Plätze			800.000,00 €
		Bezeichnung			Kosten Netto
KG 700	3.1	Baunebenkosten Hochbau 28%		2.300.000,00 €	
	3.2	Baunebenkosten Außensport und Freianlagen 25%		3.225.000,00 €	
Kostenrahmen in Anlehnung an die DIN 276 Kostengenauigkeit +/- 30%			Netto gerundet Brutto inkl. 19% MWST	27.100.000,00 € 32.300.000,00 €	

Kostenrahmen im Vergleich: Sanierung und Erweiterung Karl-Heitz-Stadion

Durch räumliche Begrenzung ohne Finnenbahn und ausreichende Anzahl Stellplätze

Kostengruppe	Bezeichnung	Funktion		Kosten Netto	
KG 200	Vorarbeiten Rückbau- Umbau Rodung inklusive Tenenplatz Bestand und Vorbereitung optionales Rasenfeld (links der Kinzig)			3.000.000,00 €	
	Bezeichnung	Funktion	Abmessungen netto	Kosten Netto	
KG 300-600	1.1	Generalsanierung Stadionspielfeld (Rasenspielfeld und Ausstattung) und Umgebungsflächen		1.250.000,00 €	
		Neubau Flutlichtanlage		250.000,00 €	
	1.2	Generalsanierung Stehstufenanlage inklusive Umzäunungen und Wellenbrechern		1.715.000,00 €	
	1.3	Generalsanierung Kunstrasen inklusive Flutlicht und Ausstattung inklusive Umgebungsflächen	Trainingsfeld	90 x 120m	2.050.000,00 €
	1.4	Rasenspielfeld inklusive Flutlicht und Ausstattung und Umgebungsflächen	Trainingsfeld	60 x 90 m	1.250.000,00 €
	1.5	optionales Rasenspielfeld inklusive Flutlicht und Ausstattung und Umgebungsflächen	Trainingsfeld	60 x 90 m	1.050.000,00 €
	1.6	Finnenbahn am Standort nicht darstellbar			0,00 €
	1.7	Kalthalle inklusive Umgebungsflächen	Training/ Freizeit	ca. 30m x 50m	925.000,00 €
	2.	Raumprogramm Nebenanlagen/ Infrastruktur ohne ÖPNV Abschlag Parkierungsflächen (nach VVV Stellplätze 07_2015)			
	2.1	PKW Stellplätze Gesamt (Gefordert 540 Stellplätze; Differenz 149)	umsetzbar:	376	1.564.500,00 €
2.2	Fahrrad Stellplätze Gesamt (Gefordert 665 Stellplätze; Differenz 445)	umsetzbar:	220	154.000,00 €	
2.3	Umgebungsflächen, Fußwege und Plätze			1.450.000,00 €	
KG 700	Bezeichnung	Funktion	Abmessungen netto	Kosten Netto	
	3.1	Baunebenkosten Hochbau 28%		259.000,00 €	
	3.2	Baunebenkosten Außensport und Freianlagen 25%		3.864.000,00 €	
Kostenrahmen in Anlehnung an die DIN 276			Netto gerundet	18.800.000,00 €	
Kostengenauigkeit +/- 30%			Brutto inkl. 19% MWST	22.400.000,00 €	

- Allgemein:**
 - Keine Pflege-, Unterhalts- und Zykluskosten
 - Nicht beinhaltet sind vorgeschaltete Verfahren wie Bauleitplanung oder VgV
 - Ohne Indizierung auf Das Fertigstellungsdatum
 - Ohne definierte Ausführungsstandards
- KGR 100:**
 - Ohne Grunderwerb
- KGR 200:**
 - Ohne Maßnahmen für Sondergründung
 - Ohne Mehraufwendungen durch geologische Verhältnisse wie z.B. Wasserschutzzonen
 - Ohne Straßenbau
 - Ohne Maßnahmen für eventuell vorliegende Kampfmittel
 - Ohne Maßnahmen gegen eventuelle Schadstoffbelastung
- KGR 300:**
 - Das Stadion wird angenommen für 4.999 Zuschauer ohne ÖPNV Bonus
 - Sonderleistungen für Maßnahmen baulicher Brandschutz aus Anforderungen wie z.B. Auflagen Baurecht oder Gutachter sind nicht enthalten
 - Schätzwert auf Basis Flächen, ohne planerische Grundlage
- KGR 400:**
 - Der Kostenansatz gewährleistet die Einhaltung der aktuell gültigen EnEV. Es liegt noch kein TGA-Konzept vor.
- KGR 500:**
 - Schätzwert auf Basis Flächen, ohne planerische Grundlage
 - Ohne Ausgleichsmaßnahmen
 - Ohne Schallschutzmaßnahmen
 - Ohne dezidierten Erdbau (Auf- und Abtrag, Entsorgung)
 - Ohne Baugrundgutachten
 - Ohne Lärmschutzgutachten
 - Ohne sonstige Gutachten
- KGR 600:**
 - In Planunterlagen dargestellte Möblierung bzw. Ausstattungselemente sind nur dann enthalten, wenn in KG 200 - 700 explizit aufgeführt.
- KGR 700:**
 - Die angegebenen Baunebenkosten beruhen auf den geschätzten 28% (Erfahrungswerte) der KG 200-600 für den Hochbau und 25% für die Außensport- und Freianlagen

