

Machbarkeitsstudie

Städtisches Stadion an der Hammer Straße Münster

- Ausgangssituation
- Grundvariante
- Planungsansatz Standort

Entwicklungsbausteine

- Grundvariante, Fankneipe
- Grundvariante, Logen
- Grundvariante, Fankneipe und Logen
- Grundvariante, Fankneipe, Logen und Ecktribünen
- Kostenidee

Auftragnehmer

AS+P Albert Speer + Partner GmbH
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt am Main
vertreten durch Friedbert Greif

Bearbeitung

AS+P - Matthias Schöner, Fabian Schäfer
PROPROJEKT – Immanuel Geis, Christian Alfs

Ausgangssituation

Das Stadion an der Hammer Straße hat für den SC Preußen Münster, die Stadt Münster sowie ihre Bevölkerung eine lange Tradition. Um auch künftig dem SC Preußen Münster als Spielstätte zu dienen, beabsichtigen Stadt und SC Preußen Münster nunmehr das in die Jahre gekommene Stadion sowie das Vereins- und Trainingsgelände zu sanieren. Gemeinsam wollen Stadt und SC Preußen Münster das Stadion zu einer zeitgemäßen und modernen Spielstätte mit einem Fassungsvermögen von 20.000 Zuschauer weiterentwickeln. Die bauplanungsrechtliche Grundlage hierfür ist der Bebauungsplan Nr. 568 Sportpark Berg Fidel, den der Rat am 04.07.2018 beschlossen hat.

Im Rahmen des Beschlusses zum Haushaltsplan 2019 hat der Rat der Stadt Münster in diesem Zusammenhang insgesamt 40 Mio. Euro als Investitionskostenbudget für den Ausbau des Stadions einschließlich des Neubaus einer Mobilitätsstation zur Verfügung gestellt. Dieses Budget soll im Zuge der Umsetzung sowie der damit verbundenen weiterführenden Planungsüberlegungen als wirtschaftlicher Orientierungsrahmen dienen und kann durch gesonderte Zuwendungen von Dritter Seite bei Bedarf erhöht werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Münster AS+P mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt, im Rahmen derer geprüft werden soll, in welcher konzeptionellen Form die vorgenannten Ziele unter Berücksichtigung der vorgenannten bauplanungsrechtlichen und wirtschaftlichen Vorgaben erreicht werden können. Im Zuge der Machbarkeitsstudie soll unter Einbindung des Hauptnutzers SC Preußen Münster insofern ein umfassendes Nutzungskonzept erarbeitet werden, welches bei Bedarf u.a. auch die Möglichkeit einer stufenweisen Realisierung berücksichtigt.

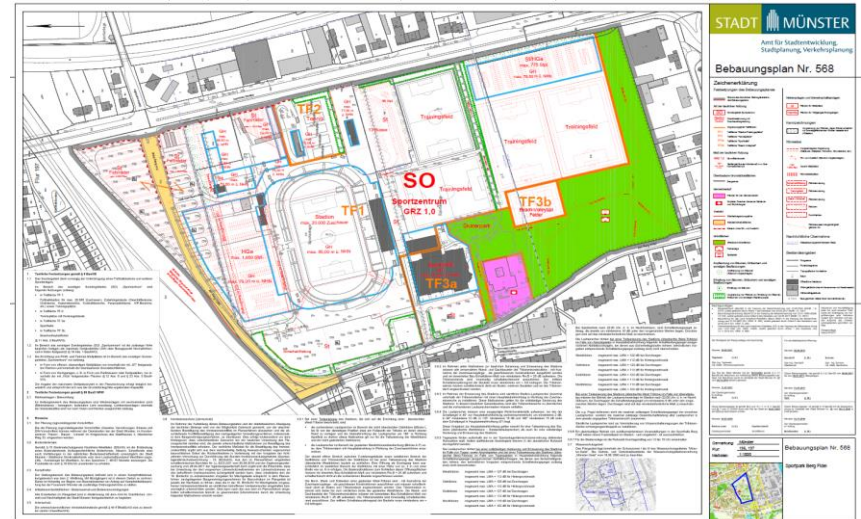
Vorgehensweise

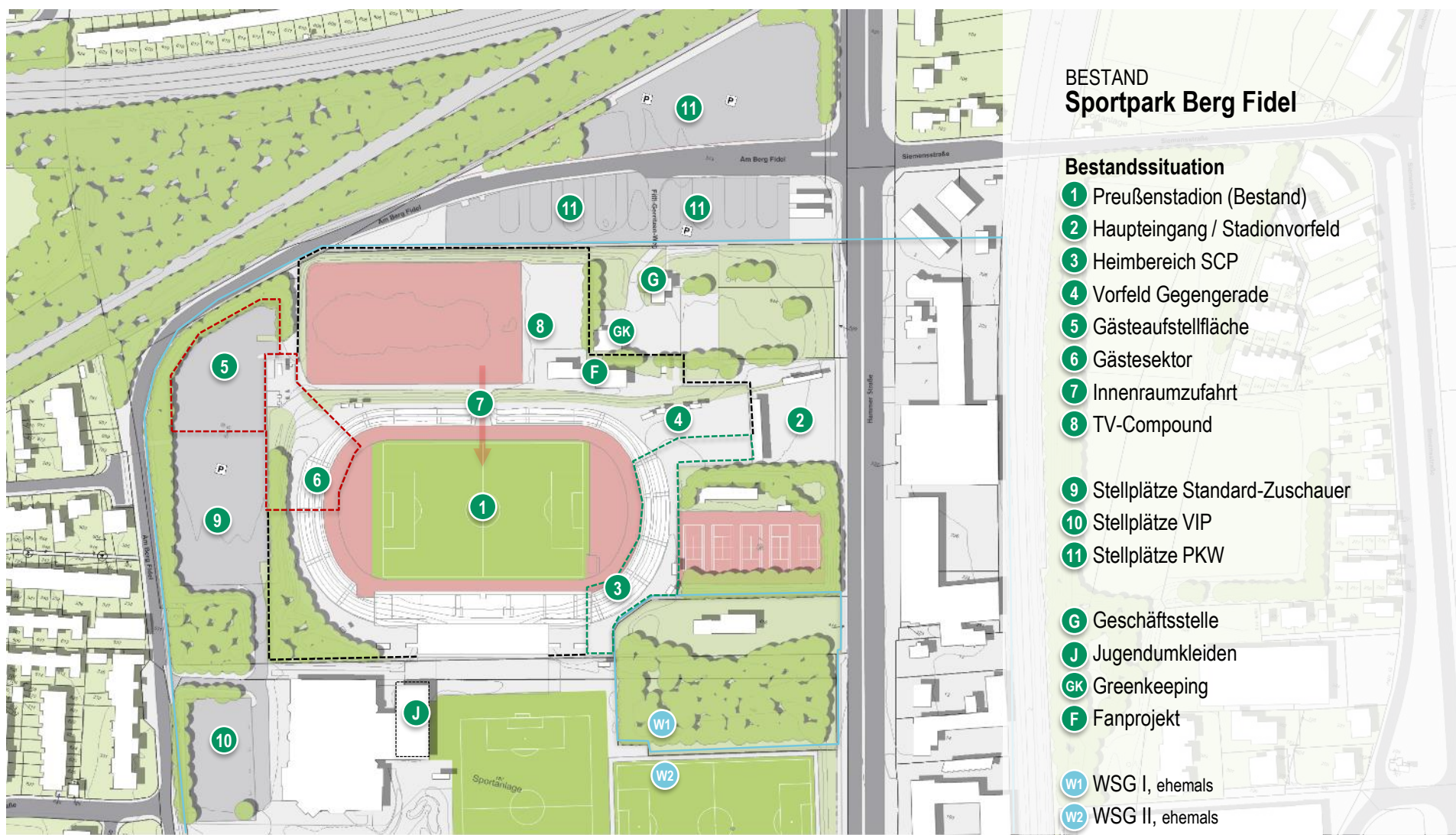
Die Erarbeitung eines Aus- bzw. Umbaukonzeptes zum Stadion wird anhand von schematischen Funktionalplanungsansätzen durchgeführt. Die funktionalen Planungsansätze dienen hierbei vorwiegend der exemplarischen Darstellung einer

nutzungsbezogen sinnhaften und wirtschaftlich tragfähigen Machbarkeit, welche perspektivisch den lizenzierungsrechtlichen Vorgaben im Rahmen des Spielbetriebs der Ligen des Deutschen Fußballbundes (DFB) bzw. der Deutschen Fußballliga (DFL) entspricht.

Unabhängig davon stellt sich neben der Frage nach einer sinnhaften Konzeption selbstverständlich immer auch die Frage des damit verbundenen Investitionsvolumens. Um dahingehend Potentiale und Projektrisiken frühzeitig erkennen und diese bezüglich der möglichen Planungsalternativen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Realisierung vertiefend beurteilen zu können, werden die konzeptionellen Überlegungen zum Stadionausbau im Zuge des Planungsprozesses unterstützend durch Experten des Fachbereichs „Wirtschaftlichkeit“ seitens PROPROJEKT Planungsmanagement & Projektberatung GmbH als Subunternehmer von AS+P begleitet.

Abb. 1 – Bebauungsplan Nr. 568, Quelle: Stadt Münster





BESTAND Sportpark Berg Fidel

Bestandssituation

- 1 Preußenstadion (Bestand)
- 2 Haupteingang / Stadionvorfeld
- 3 Heimbereich SCP
- 4 Vorfeld Gegengerade
- 5 Gästeauffstellfläche
- 6 Gästesektor
- 7 Innenraumzufahrt
- 8 TV-Compound
- 9 Stellplätze Standard-Zuschauer
- 10 Stellplätze VIP
- 11 Stellplätze PKW
- G Geschäftsstelle
- J Jugendumkleiden
- GK Greenkeeping
- F Fanprojekt
- W1 WSG I, ehemals
- W2 WSG II, ehemals



- Ausgangssituation

Grundvariante

- **Planungsansatz Standort**

Entwicklungsbausteine

- Grundvariante, Fankneipe
- Grundvariante, Logen
- Grundvariante, Fankneipe und Logen
- Grundvariante, Fankneipe, Logen und Ecktribünen
- Kostenidee

Grundvariante

Seitens AS+P wird gemäß der vorgenannten Rahmenvorgaben ein standortübergreifender Planungsansatz – im Weiteren als „Grundvariante“ bezeichnet – erarbeitet. Die Konzeption der Grundvariante erfolgt in Anlehnung an das ursprüngliche Strukturkonzept, welches die Grundlage des Bebauungsplans Nr. 568 der Stadt Münster darstellt. In diesem Zusammenhang weist der Konzeptansatz eine umseitig geschlossene Umbauung des bestehenden Spielfeldes in Form von überdachten Zuschauertribünen auf.

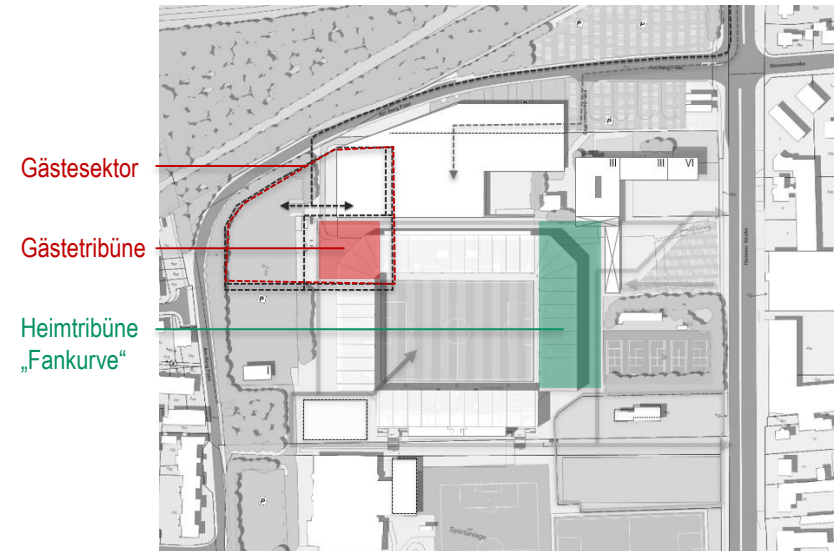
Die Haupttribüne wird hierbei im Bestand erhalten, wobei die Übergangsbereiche zwischen Haupttribüne und Kopftribünen aufgrund von wirtschaftlichen Erwägungen (Mäßige Sichtlinienqualitäten in Verbindung mit überdurchschnittlichen Aufwendungen für Bau und Umsetzung im Übergang zwischen Bestand und Neubau) von Zuschauerbereichen frei gehalten und aus Schallschutzgründen mittels Fassaden baulich geschlossen werden. Auf der Gegentribüne wird im Zuge der Überplanung darüber hinaus ein weiterer Hospitalitybereich (Businessbereich II) integriert, welcher seitens der Hospitalitygäste direkt vom nördlich gelegenen Parkhaus/Parkdeck über eine Steganlage erreicht werden kann. Im Haupteingangsbereich an der Hammer Straße wird das bauplanungsrechtlich festgesetzte Bau Feld für den Neubau einer Geschäftsstelle in Verbindung mit weiteren vereins- und standortaffinen Nutzungen (Fanshop, Ticketing-Center, etc.) herangezogen und die umliegenden Stellplatz- und Radabstellanlagen werden grundlegend gemäß der Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans umgesetzt.

AS+P schlägt vor, dass sich der Heimbereich der Fans - die sogenannte Fankurve - zukünftig weiterhin im Osten des Stadions befindet, da der Hauptanteil der Heimzuschauer aus Richtung Innenstadt (Heimfans) anreisen und die Hammer Straße eine bedeutende Verkehrsachse (Rad, Fuß, ÖV, MIV) im Zuge der Anreise der Heimzuschauer darstellen wird. In diesem Zusammenhang ergäbe sich aus der Verortung des Gästesektors in direkter Nachbarschaft zum östlichen Hauptzugang an

der Hammer Straße gemäß Darstellung des Strukturkonzepts insbesondere im Rahmen von Risikospielein ein erheblicher Nutzungskonflikt.

Um diesen Konflikt im Stadionbetrieb zu entschärfen, bedürfte es massiver baulicher Sicherheitsmaßnahmen (Einfriedungen, Überwurfsicherungen, Sichtschutz, etc.) und diverser temporärer Einschränkungen und betrieblicher Zusatzmaßnahmen (Zugangsbeschränkungen, Umleitungen, u.a.), welche dem Erscheinungsbild des Stadions an der Hammer Straße sowie der Qualität eines zeitgemäßen und wirtschaftlich vermarktungsorientierten Stadionbetriebs grundsätzlich abträglich wären.

Abb. 2 – Verortung Heim- und Gästesektor



Mit der Verlagerung des Gästesektors auf die Westseite wird hingegen der quantitativ geringere, wenn auch sicherheitstechnisch u.U. kritischere Zuschaueranteil von der Hammer Straße entfernt verortet, wodurch u.a. die Vorzone des Stadions als zentraler Identifikations- und Aufenthaltsbereich der Heimfans vor und nach dem Spiel ausgestaltet und perspektivisch optimal genutzt werden kann. Standortaffine Nutzungen im Umfeld des u.a. bauplanungsrechtlich festgesetzten Standorts der Geschäftsstelle des SC Preußen Münster (z.B. Geschäftsstelle, Ticketing- und Fanshop, Museum, Gastronomie, etc.) können von dieser Entwicklung profitieren und das Stadion- und Standortimage würde hierdurch positiv entwickelt bzw. gestärkt.

Diese – gegenüber Strukturkonzept und Bebauungsplan - veränderte Zuordnung von Heim- und Gastbereichen wird sich auf die Verkehrsströme dahingehend auswirken, dass die Hammer Straße bei der Anreise durch die Gästefans über die parallel verlaufende Robert-Bosch-Straße bzw. Siemensstraße bei der Zufahrt lediglich gequert werden muss. Darüber hinaus ermöglicht der Gastsektor im Westen eine direkte Zuführung der Gästefans vom perspektivisch avisierten Bahnhofpunkt im Norden des Stadions. Gegenüber einem Gästesektor an der Hammer Straße erscheint die seitens AS+P vorgeschlagene Verortung im Westen des Stadions sicherheitstechnisch und betrieblich sinnvoller, als eine Gästezufahrt von Süden über die Hammer Straße zu einem Gästesektor auf der Ostseite des Stadions im direkten Umfeld der Hammer Straße.

Darüber hinaus wird ergänzend zu den Vorgaben des Strukturkonzeptes und Festsetzungen des Bebauungsplanes seitens AS+P die Vorhaltung einer Polizeiwache mit Stadionbezug im westlichen Vorfeld des Stadions vorgeschlagen.

Der Konzeptansatz Grundvariante wird im Folgenden anhand funktionaler Planungsansätze in Form von Lageplänen und Schnitt illustriert und erläutert (Seite 7 – 14).

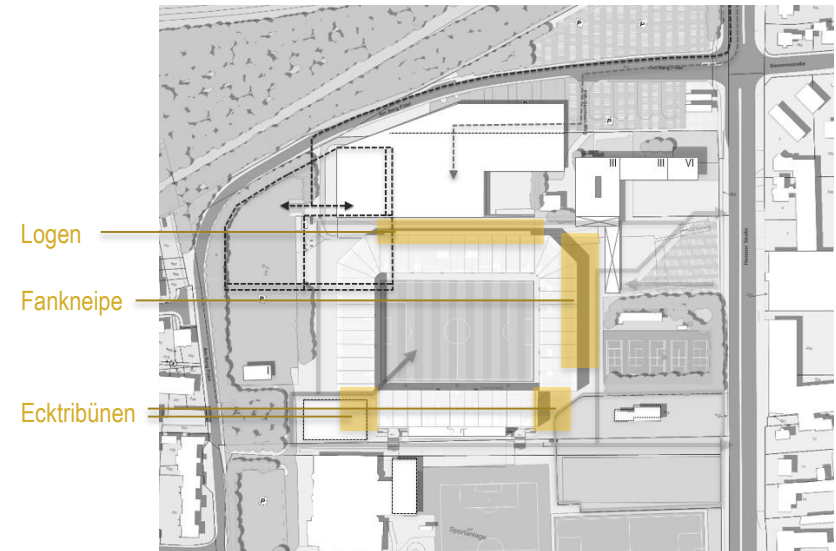
Entwicklungsbausteine

Um das Stadionkonzept bei Bedarf qualitativ und quantitativ anpassen zu können und ggf. erweiterten Zielvorstellungen im Sinne zusätzlicher Vermarktungspotentiale gerecht werden zu können, werden ergänzend zur Grundvariante sogenannte „Entwicklungsbausteine“ (Seite 15 – 30) erarbeitet.

Die Entwicklungsbausteine, welche im Einvernehmen mit dem Nutzer SC Preußen Münster erarbeitet wurden, bilden folgende Erweiterungsoptionen ab:

- Umsetzung einer zusätzlichen Logenebene auf der Gegentribüne („Logen“)
- Ergänzung einer Fanggastronomie im Bereich der Heimkurve („Fankneipe“)
- Realisierung von Ecktribünen im Übergang zur bestehenden Haupttribüne („Ecktribünen“).

Abb. 3 – Entwicklungsbausteine

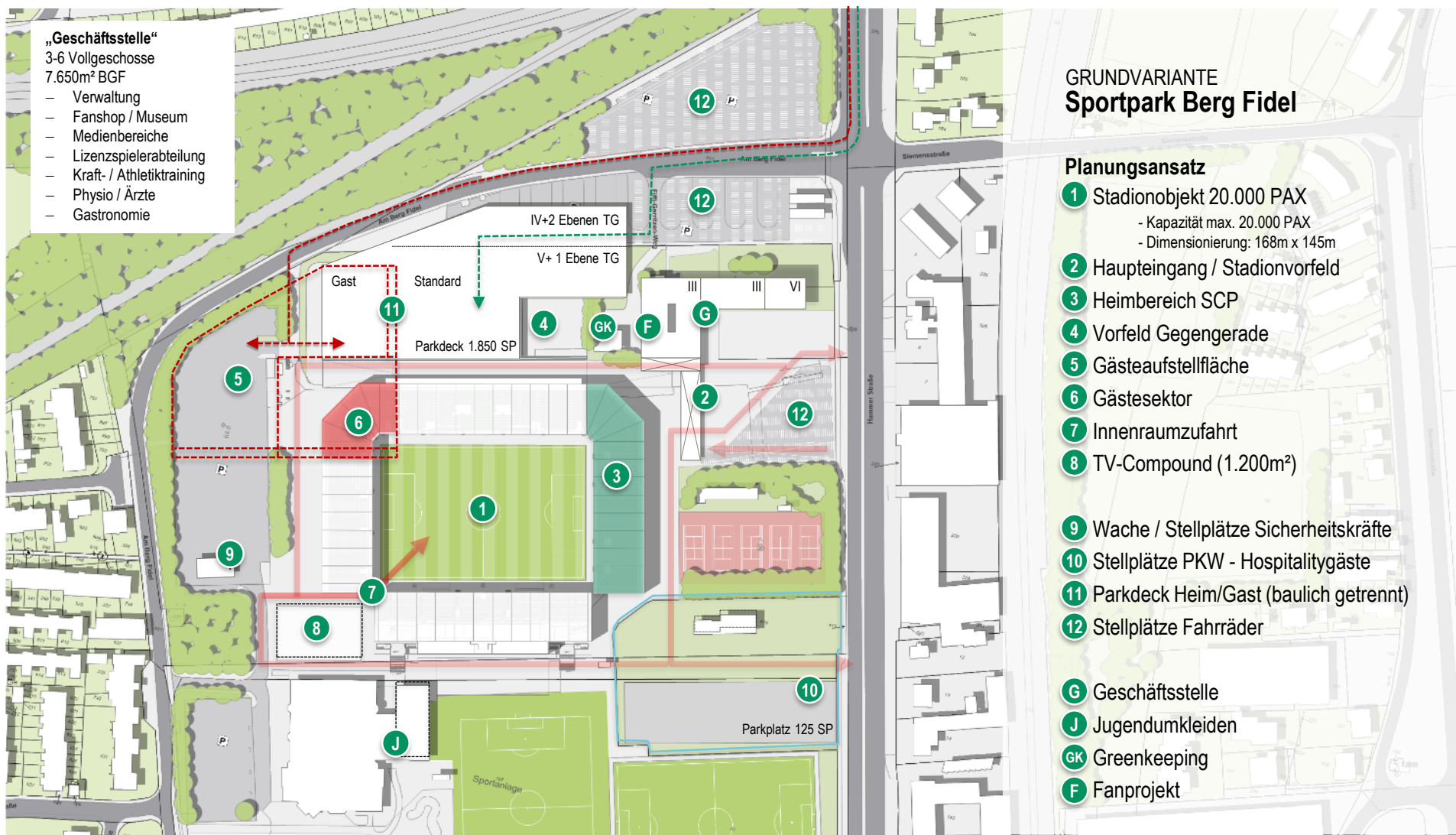


„Geschäftsstelle“

3-6 Vollgeschosse

7.650m² BGF

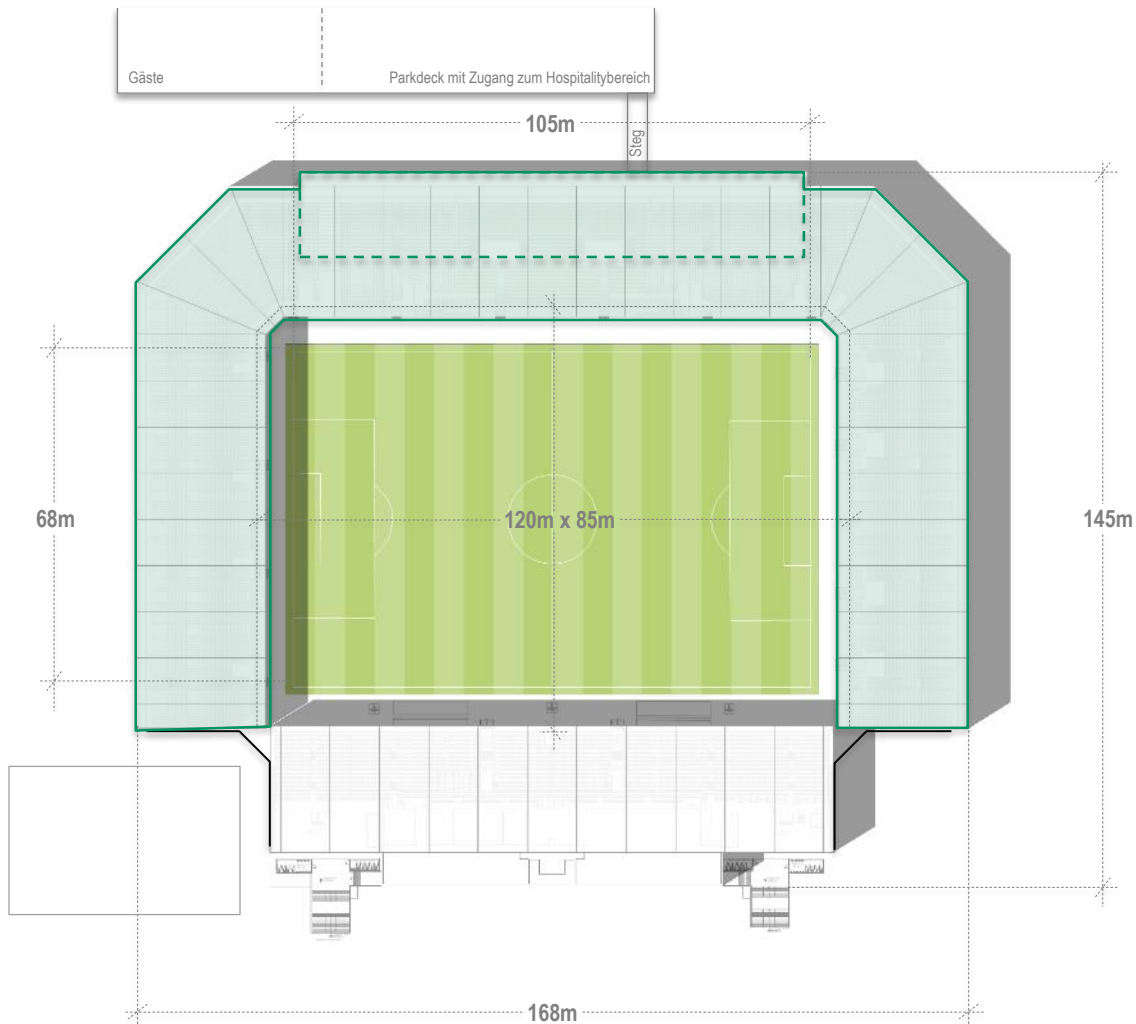
- Verwaltung
- Fanshop / Museum
- Medienbereiche
- Lizenzspielerabteilung
- Kraft- / Athletiktraining
- Physio / Ärzte
- Gastronomie



GRUNDVARIANTE Sportpark Berg Fidel

Planungsansatz

- 1 Stadionobjekt 20.000 PAX
- Kapazität max. 20.000 PAX
- Dimensionierung: 168m x 145m
 - 2 Haupteingang / Stadionvorfeld
 - 3 Heimbereich SCP
 - 4 Vorfeld Gegengerade
 - 5 Gästeaustellfläche
 - 6 Gästesektor
 - 7 Innenraumzufahrt
 - 8 TV-Compound (1.200m²)
 - 9 Wache / Stellplätze Sicherheitskräfte
 - 10 Stellplätze PKW - Hospitalitygäste
 - 11 Parkdeck Heim/Gast (baulich getrennt)
 - 12 Stellplätze Fahrräder
- G Geschäftsstelle
J Jugendumkleiden
GK Greenkeeping
F Fanprojekt



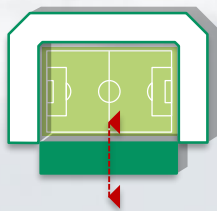
GRUNDVARIANTE Stadionobjekt

Kapazität ~ 20.000 PAX

- Erhalt Haupttribüne als solitärer Baustein mit Funktions- und Veranstaltungsflächen
- Ergänzung West-, Nord- und Osttribüne, als geschlossene Tribünenanlage
- Ergänzende Hospitalityflächen im rückwärtigen Bereich der Gegengerade, mit direktem Zugang zu den Zuschauerbereichen
- Geschlossene Stadionecken im Süden zur Minderung der Schallemissionen

Dimensionierungen

- Stadionobjekt 168m x 145m
- Stadioninnenraum 120m x 85m
- Spielfeldmaße 105m x 68m



GRUNDVARIANTE Haupttribüne

Haupttribüne (Bestand)

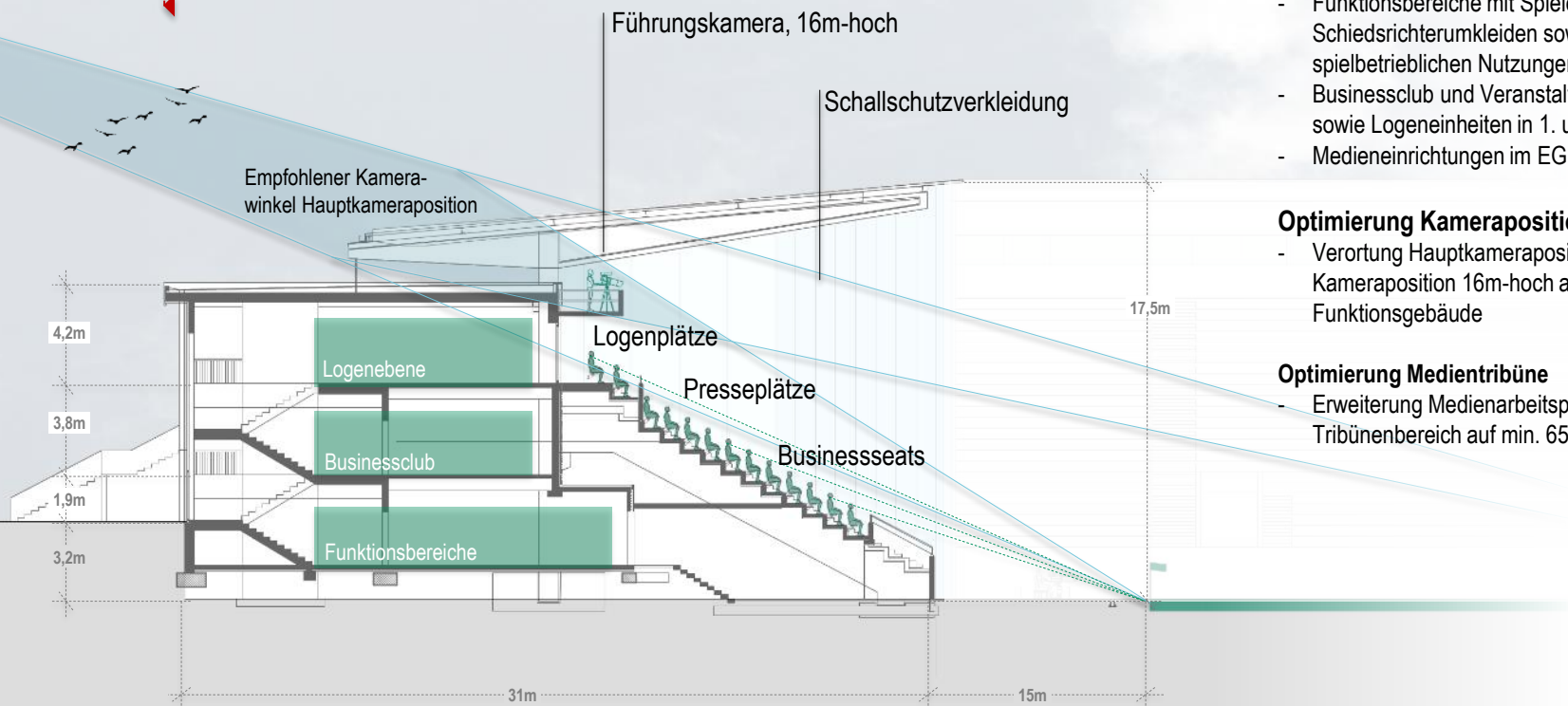
- Wertige Haupttribüne aus dem Jahr 2009
- Funktionsbereiche mit Spieler-, Trainer- und Schiedsrichterumkleiden sowie weiteren spielbetrieblichen Nutzungen im EG
- Businessclub und Veranstaltungsflächen sowie Logeneinheiten in 1. und 2. OG
- Medieneinrichtungen im EG

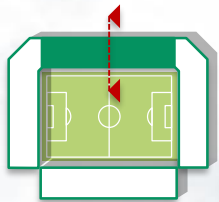
Optimierung Kameraposition

- Verortung Hauptkameraposition sowie Kameraposition 16m-hoch als Gondel vor dem Funktionsgebäude

Optimierung Medientribüne

- Erweiterung Medienarbeitsplätze im Tribünenbereich auf min. 65 APL





GRUNDVARIANTE Gegengerade

Flutlichtanlage

Optional
Schallschutzmaßnahmen im
Fugenbereich

Standard-Sitzplätze
Neutraler Sektor

Rollstuhlfahrerpositionen
mit Begleitpersonen

Hospitality

Hospi-Steg

Überdachte
Verteilerfläche

Kiosk/
Sanitär

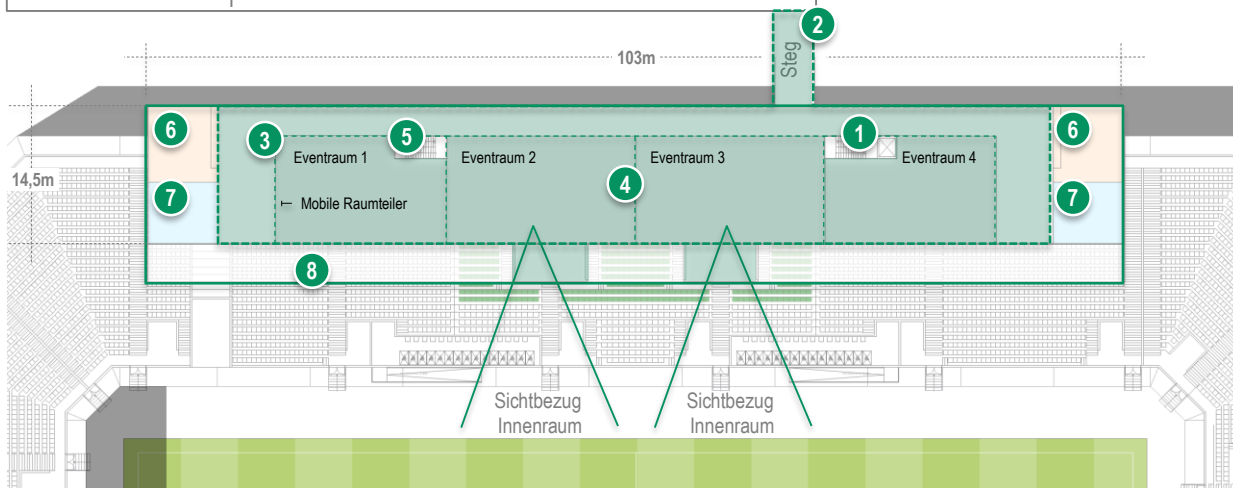
Stadion-
umfahrung

Kennwerte Tribüne

- 26 Sitzplatzreihen; 80cm x 45cm (entspricht Stufensteigung der Haupttribüne)
- C-Werte zwischen 19cm und 6,5cm (nach hinten abnehmend aufgr. linearer Tribünensteigung)
- C-Wert Durchschnitt: 13cm

Gäste

Parkdeck mit Zugang zum Hospitalitybereich



GRUNDVARIANTE Kennwerte

Ebene 1 - Businessclub II

- ① Zugang von „Welcome Zone Promenade“
- ② Zugang von „Welcome Zone Parkdeck“
- ③ Gastraumfläche 1.050m² netto*
- ④ Flexible Raumteiler, 4 Veranstaltungsräume
- ⑤ Zugang Zweitveranstaltung (2. Rettungsweg)
- ⑥ Pantry / Küche 102m² netto*
- ⑦ Sanitär 82m² netto*
- ⑧ Lager / Technik (unter Tribünenschräge)

Ebene 0 - Zuschauerpromenade

- ⑨ Zuschauerpromenade / Versorgungsbereiche
- ⑩ Welcome Zone Hospitalitybereich
- ⑪ Kiosk F+B
- ⑫ Sanitär
- ⑬ 1. Hilfe-Station

Anmerkung Gastraumkapazität:

18% Konstruktionsfläche = 1.050 m² netto

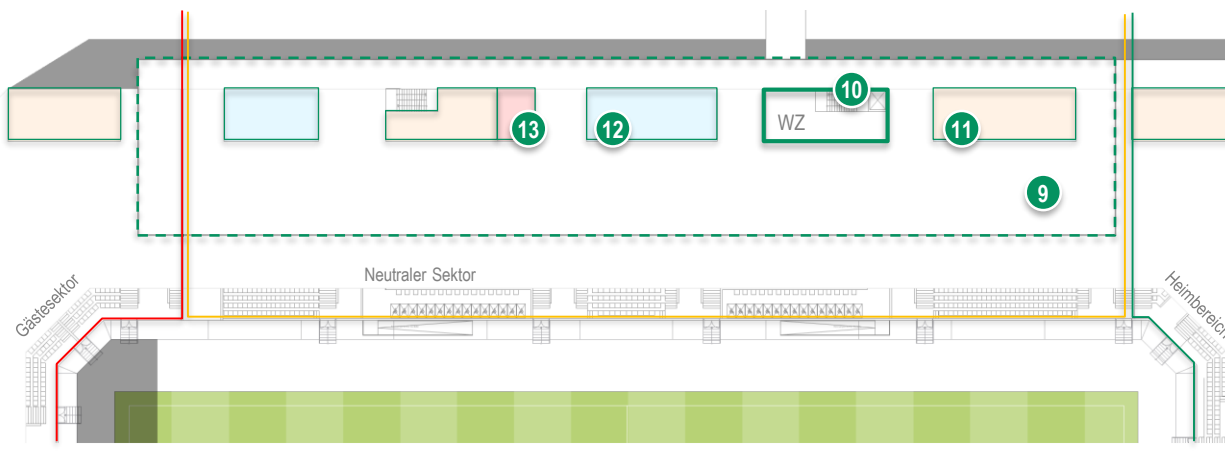
20% Abzug als Rettungsweg = 800m²

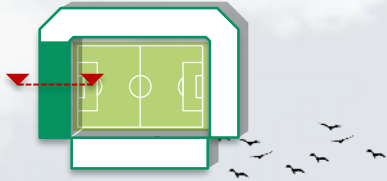
Sitzen/Stehen = 50/50 (Sitzen = 1,4m² / Stehen = 1m²)

(800m²/4,8) x 4 = **660 PAX**

Achtung: ohne Theken

*Nettoflächen = abzgl. Konstruktionsfläche (KV=18%)
Verkehrsflächen und Ausgabetheken nicht berücksichtigt

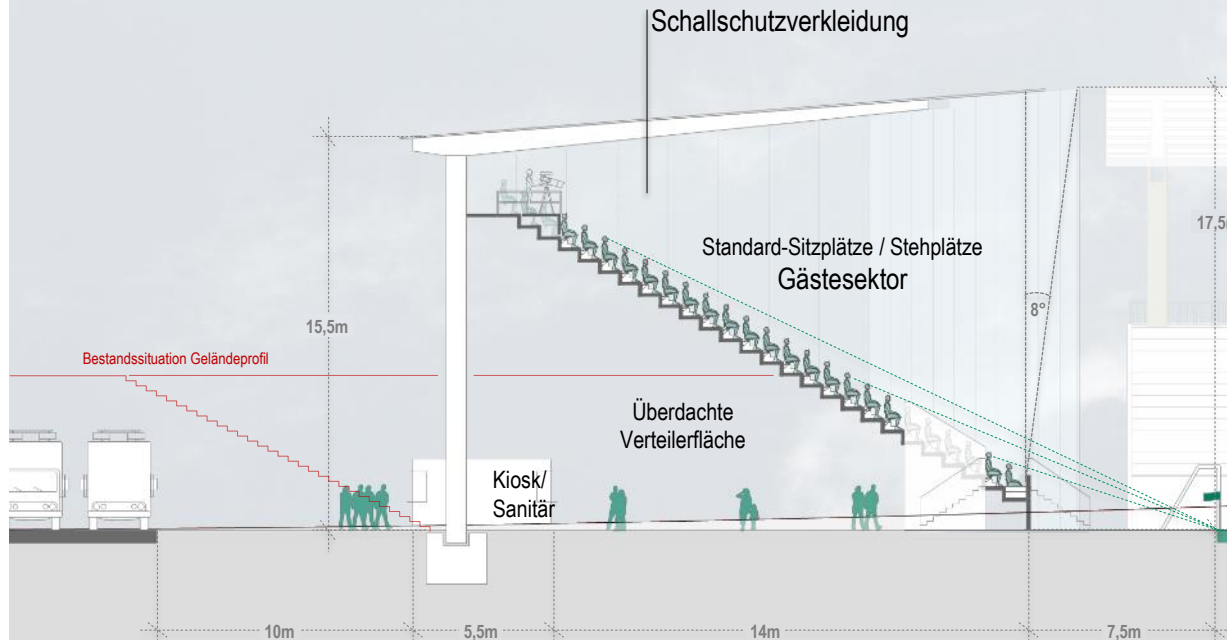




GRUNDVARIANTE Westkurve

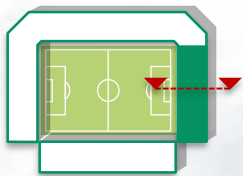
Neubau Westkurve

- Rückbau der bestehenden Wallsituation auf Höhenniveau des Spielfeldes / rückwärtig angrenzenden Stellplatzbereichs
- Neubau der Westkurve als Steh- und Sitzplatztribüne aus Betonfertigteilen / Ortbeton
- Ausbildung nördlicher Teil der Westkurve als „Gästesektor“ mit Steh- und Sitzplatzangebot
- Verteilerflächen mit Versorgungsbereichen (Kiosk und Sanitär) unterhalb der Tribünenschräge
- Gesicherte Öffnung der Kiosk-/Sanitärmodule zur Aufstellfläche, um Versorgung der Gäste im Risikospielbetrieb zu gewährleisten



Kennwerte Tribüne

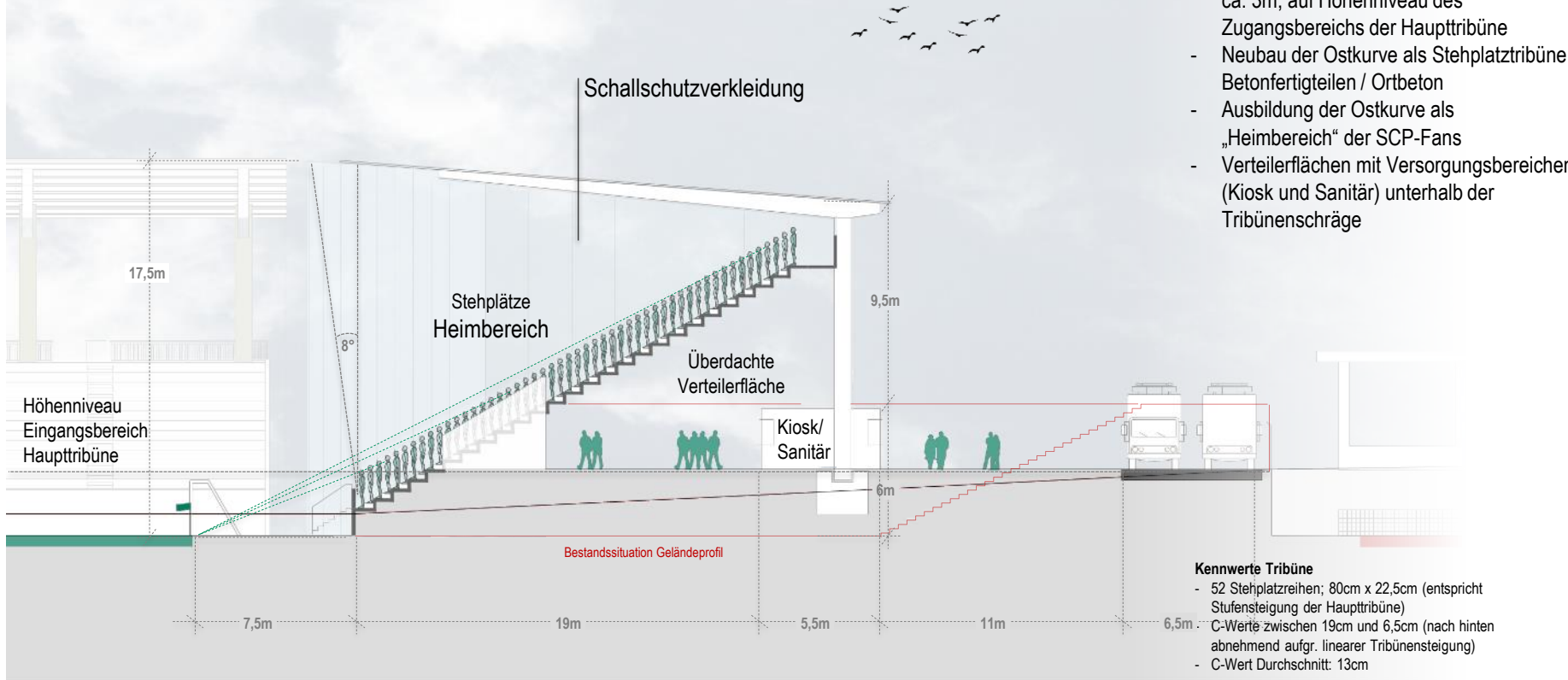
- 26 Sitzplatzreihen; 80cm x 45cm (entspricht Stufensteigung der Haupttribüne)
- C-Werte zwischen 19cm und 6,5cm (nach hinten abnehmend aufgr. linearer Tribünensteigung)
- C-Wert Durchschnitt: 13cm

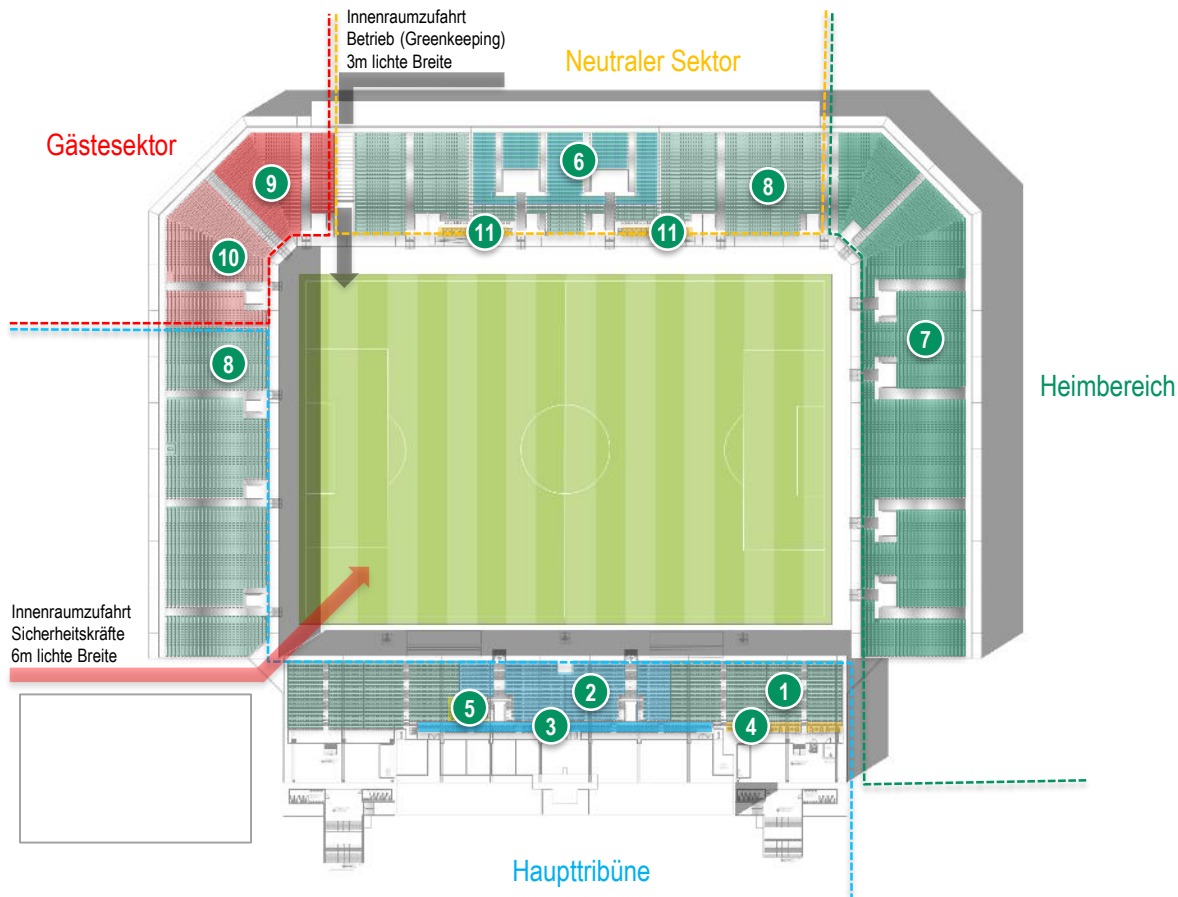


GRUNDVARIANTE Ostkurve - Heimbereich

Neubau Ostkurve

- Rückbau der bestehenden Wallsituation um ca. 3m, auf Höhenniveau des Zugangsbereichs der Haupttribüne
- Neubau der Ostkurve als Stehplatztribüne aus Betonfertigteilen / Ortbeton
- Ausbildung der Ostkurve als „Heimbereich“ der SCP-Fans
- Verteilerflächen mit Versorgungsbereichen (Kiosk und Sanitär) unterhalb der Tribünenschräge





GRUNDVARIANTE Stadionobjekt

Kapazitäten Haupttribüne (Bestand) 2.915*

1	Standard-Sitzplätze	1.910
2	Businessseats	763
3	Logenplätze	162
4	Rollstuhlfahrer	10
5	Presseplätze	70

Kapazitäten Neubau 17.650

6	Businessseats II	736
7	Stehplätze Heim	8.714
8	Standard-Sitzplätze	5.562

9	Stehplätze Gast	1.588
10	Standard-Sitzplätze Gast	1.020

11	Rollstuhlfahrerpositionen	30
----	---------------------------	----

Kapazität 20.565

Betriebskapazität 20.000 PAX

*Abweichende Werte von Bestand aufgrund Umwandlung von Standard- und Businessseats in Presseplätze



- Ausgangssituation

Grundvariante

- Planungsansatz Standort

Entwicklungsbausteine

- **Grundvariante, Fankneipe**

- Grundvariante, Logen

- Grundvariante, Fankneipe und Logen

- Grundvariante, Fankneipe, Logen und Ecktribünen

- Kostenidee

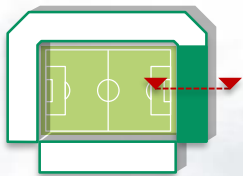


GV + FANKNEIPE Stadionobjekt

Fankneipe

- 1 Vollgeschoss – 1.900m² BGF
- Gastraumfläche
- Gastrobereiche

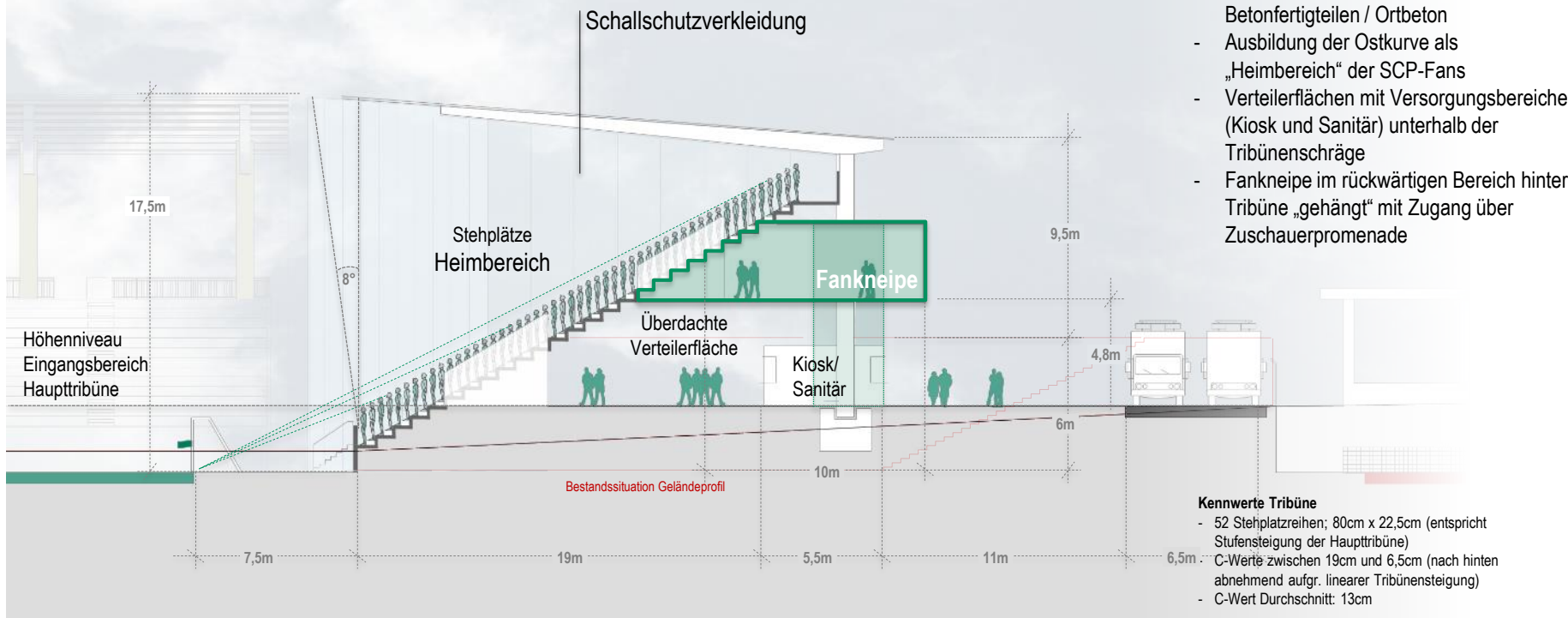
Integration Fankneipe im rückwärtigen
Tribünenbereich der Ostkurve
(Heimbereich SCP) mit Zugang von
Verteilerebene sowie direkter Anbindung der
Fankurve über ein Mundloch > Entfall von ca.
370 Stehplätzen

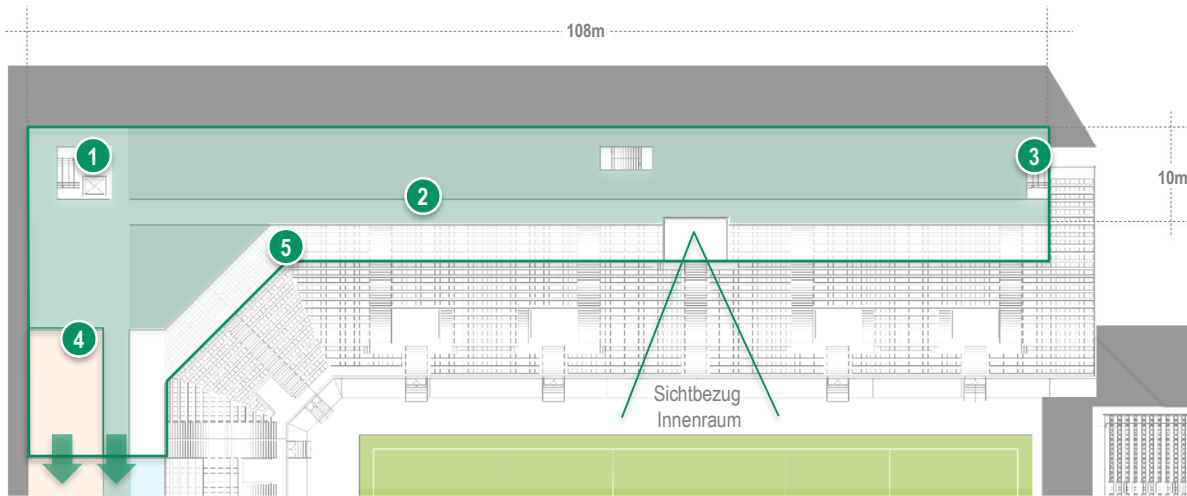


GV + FANKNEIPE Ostkurve - Heimbereich

Neubau Ostkurve

- Rückbau der bestehenden Wallsituation um ca. 3m, auf Höhenniveau des Zugangsbereichs der Haupttribüne
- Neubau der Ostkurve als Stehplatztribüne aus Betonfertigteilen / Ortbeton
- Ausbildung der Ostkurve als „Heimbereich“ der SCP-Fans
- Verteilerflächen mit Versorgungsbereichen (Kiosk und Sanitär) unterhalb der Tribünenschräge
- Fankneipe im rückwärtigen Bereich hinter die Tribüne „gehängt“ mit Zugang über Zuschauerpromenade





GV + FANKNEIPE Kennwerte

Ebene 1 - Fankneipe

- 1 Zugang Promenade
- 2 Gastraumfläche 1.100m² netto*
- 3 Fluchttreppe (2. Rettungsweg)
- 4 Pantry / Küche 92m² netto*
- 5 Lager / Technik (unter Tribünenschräge)

Anmerkung Gastraumkapazität:

18% Konstruktionsfläche = 980 m² netto

20% Abzug als Rettungsweg = 780m²

Sitzen/Stehen = 20/80 (Sitzen = 1,4m² / Stehen = 1m²)

(780m²/4,4) x 4 = 700 PAX

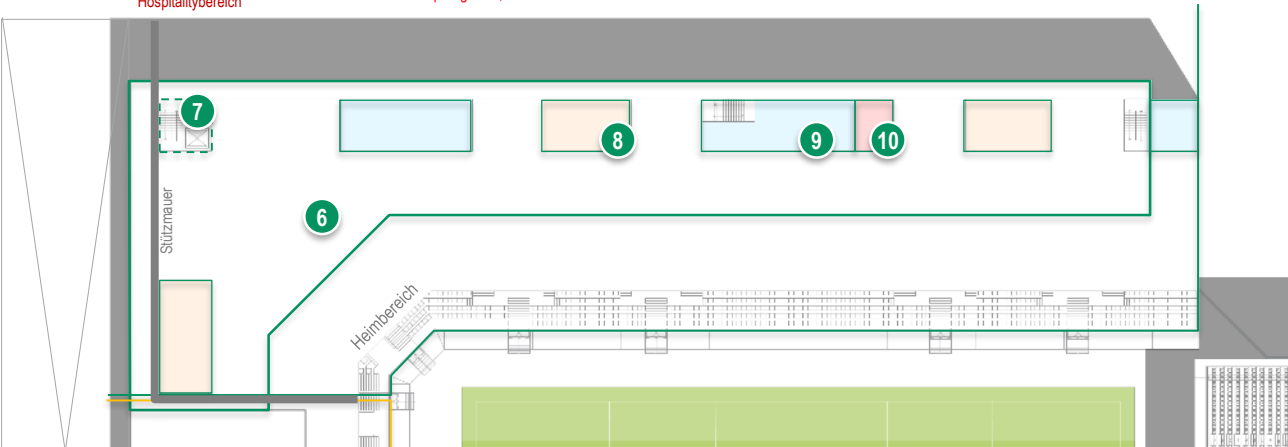
Achtung: ohne Theken

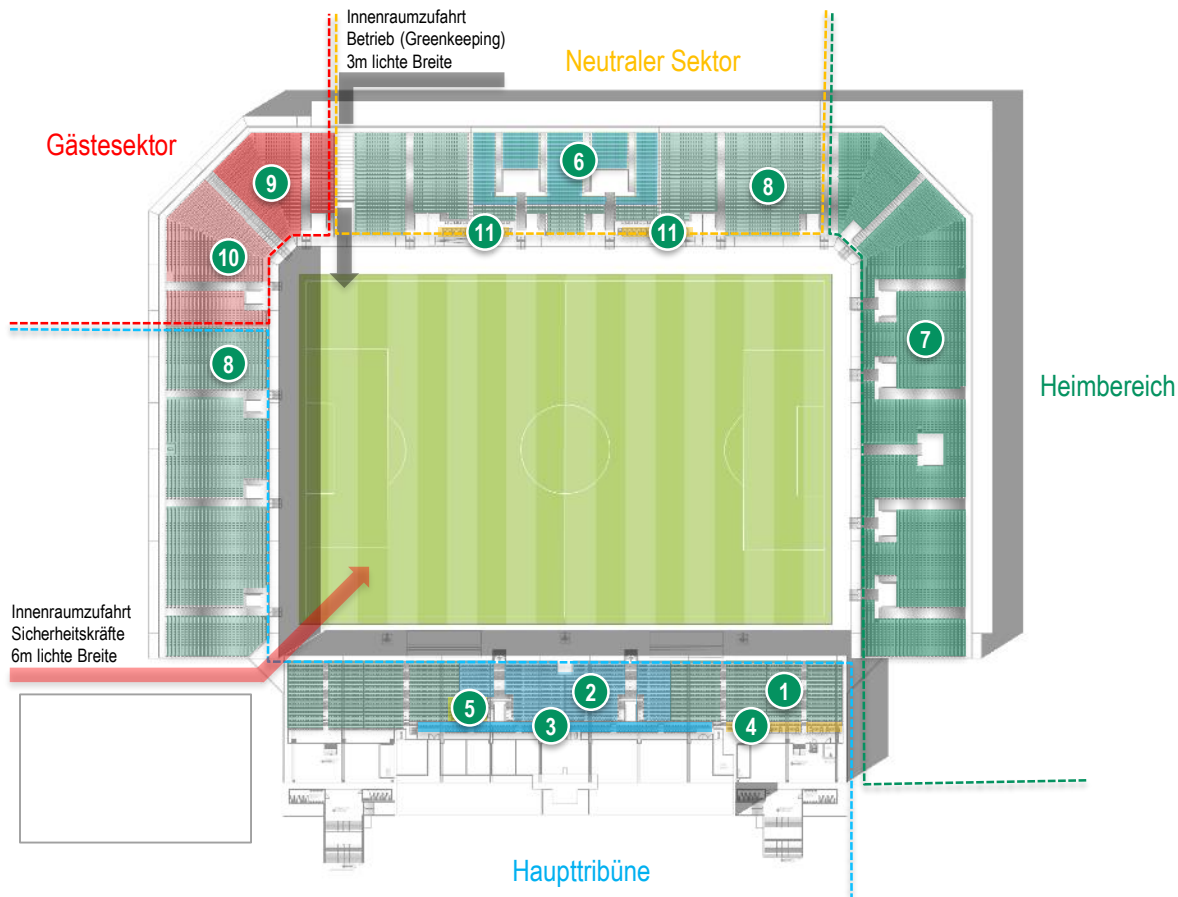
Ebene 0 - Zuschauerpromenade

- 6 Zuschauerpromenade / Versorgungsbereiche
- 7 Zugang Fankneipe
- 8 Kiosk F+B
- 9 Sanitär
- 10 1. Hilfe-Station

Option: Anschluss
Hospitalitybereich

ACHTUNG: Höhenversprung ca. 1,8m





GV + FANKNEIPE Stadionobjekt

Kapazitäten Haupttribüne (Bestand) 2.915*

1	Standard-Sitzplätze	1.910
2	Businessseats	763
3	Logenplätze	162
4	Rollstuhlfahrer	10
5	Presseplätze	70

Kapazitäten Neubau 17.280

6	Businessseats II	736
7	Stehplätze Heim	8.344
8	Standard-Sitzplätze	5.562

9	Stehplätze Gast	1.588
10	Standard-Sitzplätze Gast	1.020

11	Rollstuhlfahrer	30
----	-----------------	----

Kapazität 20.195

Betriebskapazität 20.000 PAX

*Abweichende Werte von Bestand aufgrund Umwandlung von Standard- und Businessseats in Presseplätze



- Ausgangssituation

Grundvariante

- Planungsansatz Standort

Entwicklungsbausteine

- Grundvariante, Fankneipe

- **Grundvariante, Logen**

- Grundvariante, Fankneipe und Logen

- Grundvariante, Fankneipe, Logen und Ecktribünen

- Kostenidee



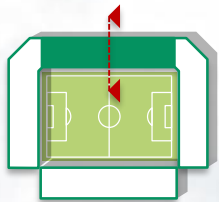
GV + LOGEN
Stadionobjekt

Logenebene

1 Vollgeschoss – 1.100m² BGF

- Gastraumfläche
- Gastrobereiche
- Pantry, Sanitärflächen

Integration Logenebene oberhalb
 Hospitalityebene Gegengerade mit Zugang
 von „Businessclub II“ (Steganbindung
 Parkdeck) und Zuschauerpromenade



Flutlichtanlage

Optional
Schallschutzmaßnahmen im
Fugenbereich

GV + LOGEN Gegengerade

Neubau Gegengerade

- Rückbau der bestehenden Wallsituation um ca. 2m auf eine Höhe von 1m über Spielfeldniveau
- Neubau der Gegengerade als Sitzplatztribüne mittels Betonfertigteilen / Ortbeton
- Ausbildung der Gegengerade als „neutraler Sektor“
- Verteilerflächen mit Versorgungsbereichen (Kiosk und Sanitär) unterhalb der Tribünenschräge mit Ausgabe zum „Spielfeld“, wodurch witterungsgeschützter Aufenthaltsbereich unter Tribüne entsteht
- Hospitalityflächen im rückwärtigen Bereich hinter die Tribüne „gehängt“ mit Zugang über Stegsituation aus dem vorgelagerten Parkdeck, sowie von Welcome-Zone im Bereich der Zuschauerpromenade

17,5m

Standard-Sitzplätze
Neutraler Sektor

3,9m

3,9m

Hospitality

Hospi-Steg

14,5m

4,8m

Rollstuhlfahrerpositionen
mit Begleitpersonen

8°

Überdachte
Verteilerfläche

Kiosk/
Sanitär

Stadion-
umfahrung

9m

17m

14,5m

5,5m

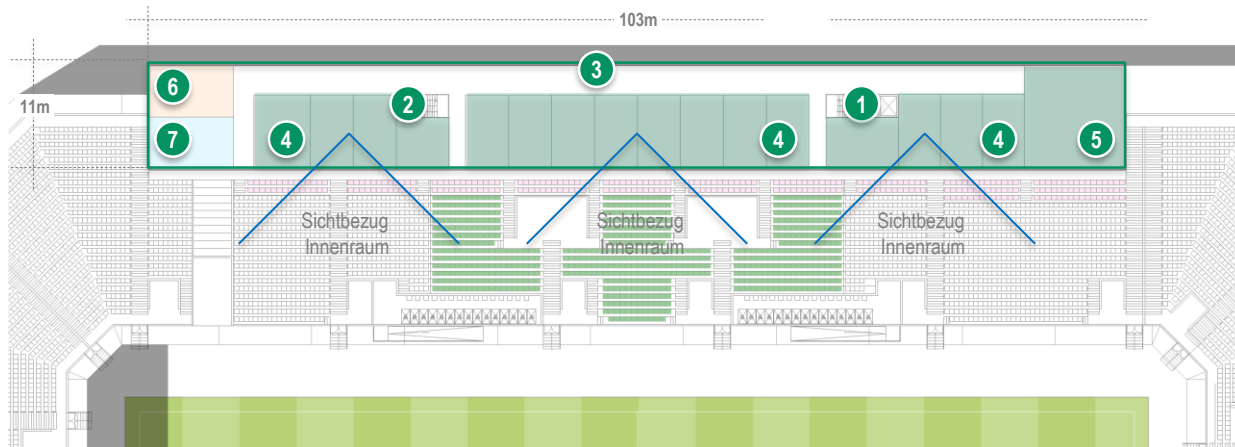
4,5m

6,5m

1m

Kennwerte Tribüne

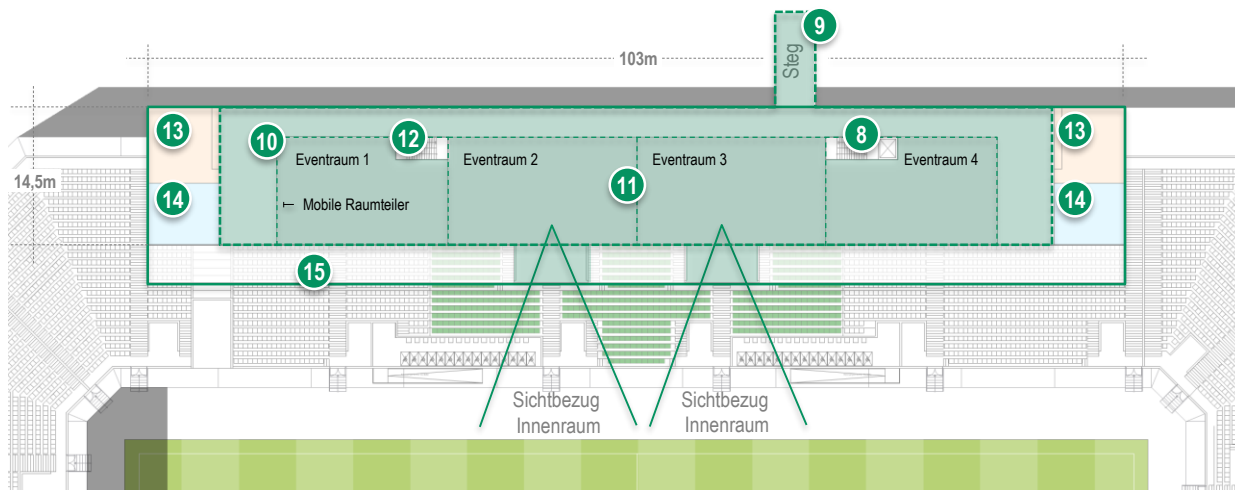
- 26 Sitzplatzreihen; 80cm x 45cm (entspricht Stufensteigung der Haupttribüne)
- C-Werte zwischen 19cm und 6,5cm (nach hinten abnehmend aufgr. linearer Tribünensteigung)
- C-Wert Durchschnitt: 13cm



GV + LOGEN Kennwerte

Ebene 2 - Logenebene

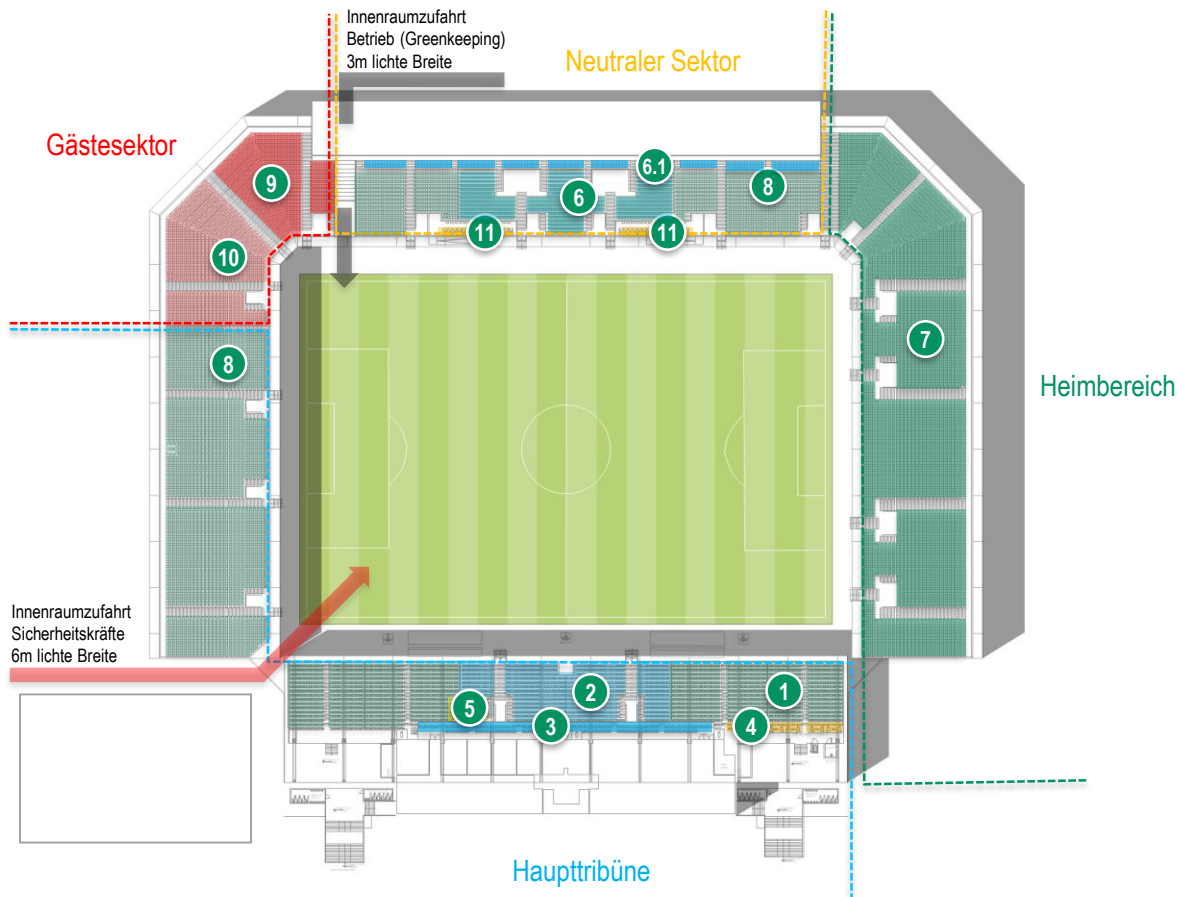
- 1 Zugang von „Businessclub II“
- 2 Zugang Zweitveranstaltung (2. Rettungsweg)
- 3 Logenfoyer
- 4 16 Logenboxen 500m² netto*
- 5 Eventloge 100m² netto*
- 6 Pantry / Küche 42m² netto*
- 7 Sanitär 42m² netto*



Ebene 1 - Businessclub II

- 8 Zugang von „Welcome Zone Promenade“
- 9 Zugang von „Welcome Zone Parkdeck“
- 10 Gastraumfläche 1.050m² netto*
- 11 Flexible Raumteiler, 4 Veranstaltungsräume
- 12 Zugang Zweitveranstaltung (2. Rettungsweg)
- 13 Pantry / Küche 102m² netto*
- 14 Sanitär 82m² netto*
- 15 Lager / Technik (unter Tribünenschräge)

*Nettoflächen = abzgl. Konstruktionsfläche (KV=18%)
Verkehrsflächen und Ausgabetecken nicht berücksichtigt



GV + LOGEN Stadionobjekt

Kapazitäten Haupttribüne (Bestand) 2.915*

1	Standard-Sitzplätze	1.910
2	Businessseats	763
3	Logenplätze	162
4	Rollstuhlfahrer	10
5	Presseplätze	70

Kapazitäten Neubau 16.401

6	Businessseats II	650
6.1	Logenplätze	283
7	Stehplätze Heim	8.714
8	Standard-Sitzplätze	4.242
9	Stehplätze Gast	1.462
10	Standard-Sitzplätze Gast	1.020
11	Rollstuhlfahrer	30

Kapazität Gesamt 19.316
Differenz – 684 PAX

*Abweichende Werte von Bestand aufgrund Umwandlung von Standard- und Businessseats in Presseplätze



- Ausgangssituation

Grundvariante

- Planungsansatz Standort

Entwicklungsbausteine

- Grundvariante, Fankneipe
- Grundvariante, Logen
- **Grundvariante, Fankneipe und Logen**
- Grundvariante, Fankneipe, Logen und Ecktribünen
- Kostenidee



GV + FANKNEIPE + LOGEN Stadionobjekt

Fankneipe

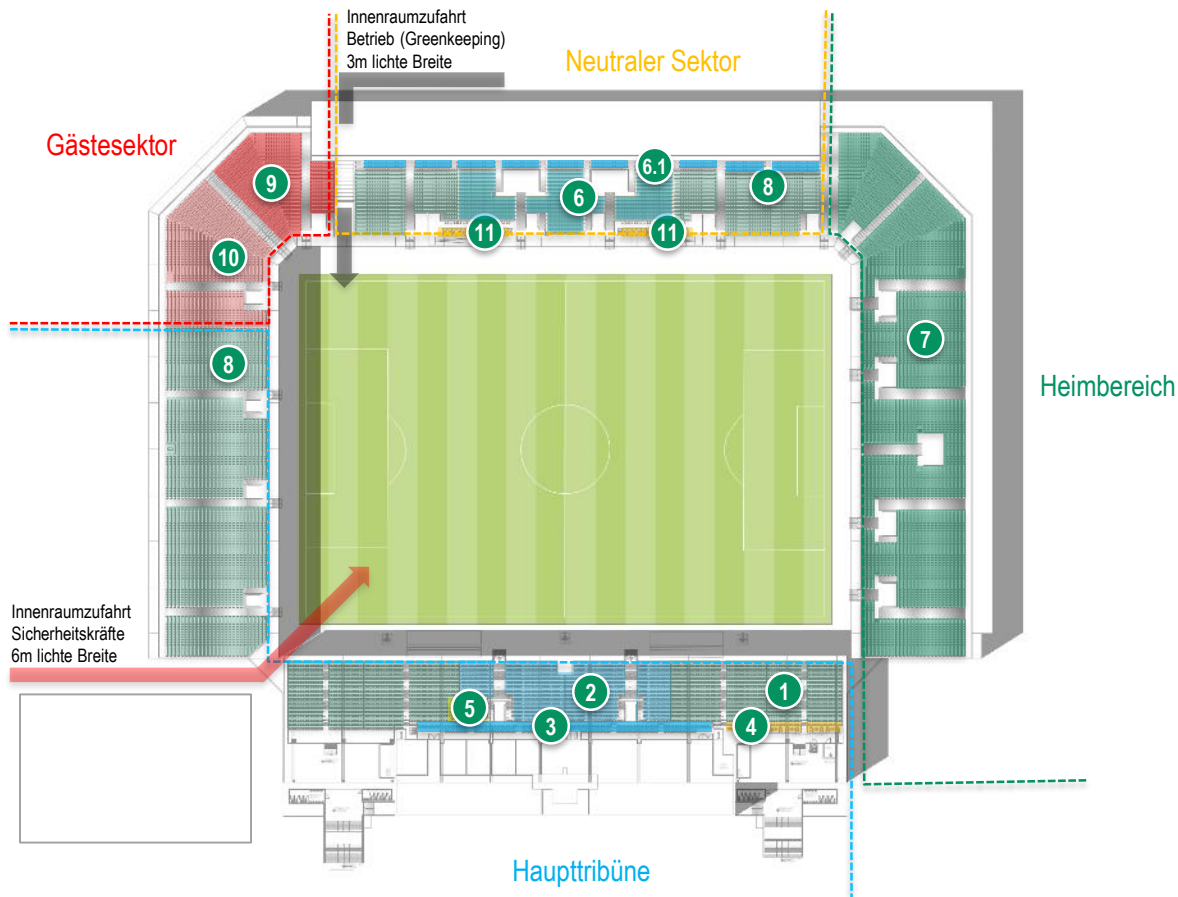
- 1 Vollgeschoss – 1.900m² BGF
 - Gastraumfläche
 - Gastrobereiche

Integration Fankneipe im rückwärtigen Tribünenbereich der Ostkurve (Heimbereich SCP) mit Zugang von Verteilerebene sowie direkter Anbindung der Fankurve über ein Mundloch > Entfall von ca. 370 Stehplätzen

Logenebene

- 1 Vollgeschoss – 1.100m² BGF
 - Gastraumfläche
 - Gastrobereiche
 - Pantry, Sanitärflächen

Integration Logenebene oberhalb Hospitalityebene Gegengerade mit Zugang von „Businessclub II“ (Steganbindung Parkdeck) und Zuschauerpromenade



GV + FANKNEIPE + LOGEN Stadionobjekt

Kapazitäten Haupttribüne (Bestand) 2.915*

1	Standard-Sitzplätze	1.910
2	Businessseats	763
3	Logenplätze	162
4	Rollstuhlfahrer	10
5	Presseplätze	70

Kapazitäten Neubau 16.031

6	Businessseats II	650
6.1	Logenplätze	283
7	Stehplätze Heim	8.344
8	Standard-Sitzplätze	4.242
9	Stehplätze Gast	1.462
10	Standard-Sitzplätze Gast	1.020
11	Rollstuhlfahrer	30

Kapazität 18.946
Differenz – 1.054 PAX

*Abweichende Werte von Bestand aufgrund Umwandlung von Standard- und Businessseats in Presseplätze



- Ausgangssituation

Grundvariante

- Planungsansatz Standort

Entwicklungsbausteine

- Grundvariante, Fankneipe

- Grundvariante, Logen

- Grundvariante, Fankneipe und Logen

- Grundvariante, Fankneipe, Logen und Ecktribünen

- Kostenidee



GV + FANKNEIPE + LOGEN + ECKTRIBÜNEN Stadionobjekt

Fankneipe

- 1 Vollgeschoss – 1.900m² BGF
- Gastraumfläche, Gastrobereiche
- Integration Fankneipe im rückwärtigen Tribünenbereich der Ostkurve (Heimbereich SCP) mit Zugang von Verteilerebene sowie direkter Anbindung der Fankurve über ein Mundloch > Entfall von ca. 370 Stehplätzen...

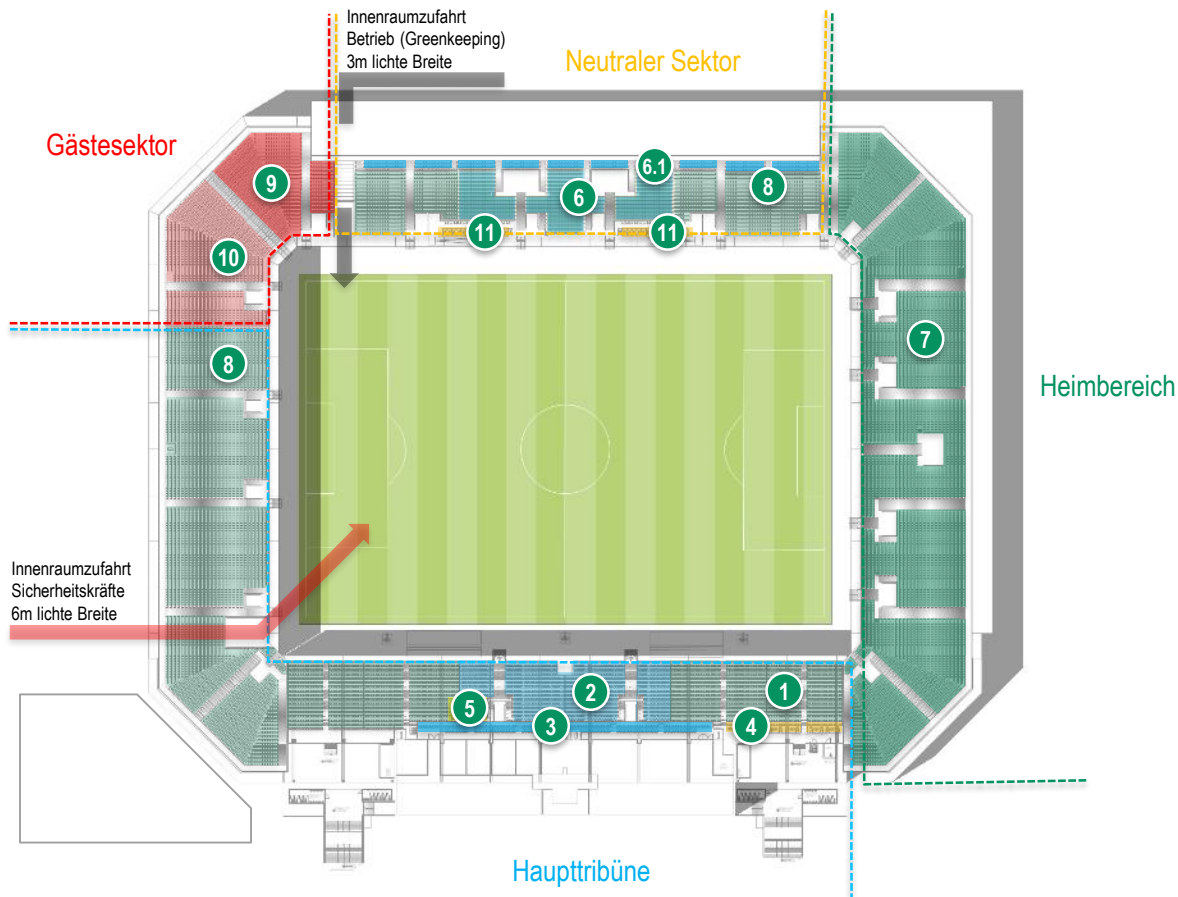
Logenebene

- 1 Vollgeschoss – 1.100m² BGF
- Gastraumfläche, Gastrobereiche, Pantry, Sanitärflächen
- Integration Logenebene oberhalb Hospitalityebene
- Gegengerade mit Zugang von „Businessclub II“ (Steganbindung Parkdeck) und Zuschauerpromenade

Ecktribünen

- + ~1.850 PAX
- Steh- und Sitzplätze
- Zuschauerpromenade
- Versorgungsbereiche

Ausbau Ecktribünen angrenzend an Haupttribüne, Dachsituation der Neubautribünen „überlappend“ zur Dachkonstruktion der bestehenden Haupttribüne



GV + FANKNEIPE + LOGEN + ECKTRIBÜNEN Stadionobjekt

Kapazitäten Haupttribüne (Bestand) 2.915*

1	Standard-Sitzplätze	1.910
2	Businessseats	763
3	Logenplätze	162
4	Rollstuhlfahrer	10
5	Presseplätze	70

Kapazitäten Neubau 18.200

6	Businessseats II	650
6.1	Logenplätze	283
7	Stehplätze Heim	9.880
8	Standard-Sitzplätze	4.875

9 Stehplätze Gast 1.462

10 Standard-Sitzplätze Gast 1.020

11 Rollstuhlfahrerpositionen 30

Kapazität Gesamt 21.115

Betriebskapazität 20.000 PAX

*Abweichende Werte von Bestand aufgrund Umwandlung von Standard- und Businessseats in Presseplätze



- **Ausgangssituation**

Grundvariante

- **Planungsansatz Standort**

Entwicklungsbausteine

- Grundvariante, Fankneipe
- Grundvariante, Logen
- Grundvariante, Fankneipe und Logen
- Grundvariante, Fankneipe, Logen und Ecktribünen
- **Kostenidee**

1 - Methodik und Prämissen der Kostenermittlung / Berechnungsansätze und Risikoeinschätzung

Die Abschätzung des überschlägigen Investitionsbudgets für die Erweiterung des Fußballstadions in Münster erfolgt in Anlehnung an das Grundprinzip der DIN 276:2018-12

Kosten = Bezugsgröße x Kostenkennwert

- › Die Bezugsgrößen stellen dabei die in der seitens AS+P Albert Speer und Partner erstellten Testplanung ermittelten Einheiten dar: z.B. Massen, Flächen, Stückzahlen etc.
- › Der mit der Bezugsgröße multiplizierte Kostenkennwert ist entweder der AS+P/PROPROJEKT Kostendatenbank entnommen oder basiert – aufgrund der frühen Projektphase – auf geeigneten Benchmarks vergleichbarer Stadionbauten.
- › Für die hier vorliegende Funktionalplanung werden die Kosten gemäß der DIN 276:2018-12 in den Kostengruppen 200 bis 700 sowie in der ersten Detaillierungsebene ermittelt.
- › Nicht enthalten sind hierbei die Kostengruppen 100 (*Grundstück*), 710 (*Bauherrenaufgaben*), 720 (*Vorbereitung der Objektplanung*), 750 (*Künstlerische Leistungen*), 800 (*Finanzierungskosten*), da diese u.a. vom Finanzierungs-, Vergabe- und Realisierungsmodell abhängen, welches zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht feststeht.

Kalkulationshinweise und –risiken

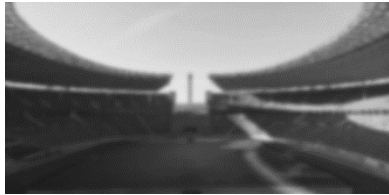
Grundsätzlich ist die Ermittlung von Kostenansätzen in frühen Projektphasen mit Risiken und Toleranzgrenzen der Genauigkeit verbunden, da letztere mit der jeweiligen Planungstiefe korrelieren*. Die Praxis zeigt, dass in allen Leistungsphasen mit Abweichungen zu den ermittelten Kosten zu rechnen ist. Die Abweichungen können – insbesondere in frühen Leistungsphasen, aufgrund der geringen Planungstiefe und nicht erfasster Risiken – bis zu 40 % unter bzw. über dem ermittelten Kostenwert liegen**. Aus diesem Grund und basierend auf der Tatsache, dass die vorliegende Funktionalplanung keine Planungen gemäß der HOAI ist, sind die nachfolgenden Kostenangaben als erste Richtwerte zu verstehen. Die Kostenermittlungen erfolgen dabei unter den folgenden Prämissen und Hinweisen:

- › Grundsätzlich wird von einem normalen Projekt- und Bauablauf (*ohne Spielbetrieb*) ausgegangen.
- › Die Kosten wurden ohne Fachplanerunterstützung (*Statik, HKLS+E etc.*) ermittelt
- › Kosten für unplanmäßige Verzögerungen in der Vergabe, der Planung und der Bauumsetzung bzw. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen oder Schichtarbeit sind somit nicht berücksichtigt.
- › Ebenfalls sind in den Kostenermittlungen keine Kosten für Provisorien zur Aufrechterhaltung des Betriebs, sowie Kosten für eine Ertüchtigung der vorhandenen Haupttribüne enthalten.
- › Keine Berücksichtigung von Kosten für Altlasten >Z2 und Behinderungen durch Kampfmittelfunde sowie Kosten für (*Spezial-*)Tiefengründungen und Wasserhaltung.

* vgl. HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

** vgl. Olympische und Paralympische Spiele 2024 in Hamburg: Finanzreport - Stand der Kostenermittlung und Erlöserwartungen, September 2015; Herausgeber: Senatskanzlei der Freien und Hansestadt Hamburg

1 - Methodik und Prämissen der Kostenermittlung / Toleranzgrenzen von Baukostenangaben im Projektfortschritt



HOAI Leistungsphase „0“/ 1
Kostenrahmen: +/- 40%



HOAI Leistungsphase 2
Kostenschätzung: +/- 30%



HOAI Leistungsphase 3
Kostenberechnung: +/- 20%



HOAI Leistungsphase 7
Kostenanschlag: +/- 10%

- › Grundsätzlich korreliert die Genauigkeit der Kostenermittlung mit der jeweiligen Planungstiefe*.
- › Die Praxis zeigt, dass in allen Leistungsphasen mit Abweichungen zu den ermittelten Kosten zu rechnen ist.
- › Die Abweichungen können – insbesondere in frühen Leistungsphasen, aufgrund der geringen Planungstiefe und nicht erfasster Risiken – bis zu 40 % unter bzw. über dem ermittelten Kostenwert liegen**.
- › Da eine Test- bzw. Funktionalplanung vergleichbar mit der Leistungsphase „0“ bzw. „1“ der HOAI anzusehen ist, sind Abweichungen von den nachfolgend ermittelten Kostenwerten somit im weiteren Projektverlauf zu berücksichtigen.
- › In den nachfolgend ausgewiesenen Kosten werden folgende Aufschläge berücksichtigt:
 - „Unvorhergesehenes“: 10%
 - Baukostensteigerung (Annahme Baubeginn 2022): 8%

*vgl. HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

**vgl. Olympische und Paralympische Spiele 2024 in Hamburg: Finanzreport - Stand der Kostenermittlung und Erlöserwartungen, 2015; Herausgeber: Senatskanzlei der Freien und Hansestadt Hamburg

3 - Übersicht Kostenidee / Stadionvarianten

KG	Bezeichnung	Grundvariante	GV + Fankneipe	GV + Logen	GV + FK + Logen	GV+ FK + L + Ecktribünen
100	Grundstück	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
200	Herrichten und Erschließen	940.000 €	940.000 €	940.000 €	940.000 €	940.000 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	10.320.000 €	12.450.000 €	12.170.000 €	14.100.000 €	15.240.000 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.090.000 €	6.980.000 €	6.860.000 €	7.670.000 €	8.160.000 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	7.340.000 €	7.340.000 €	7.350.000 €	7.350.000 €	7.360.000 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	690.000 €	690.000 €	690.000 €	690.000 €	710.000 €
700	Baunebenkosten	6.350.000 €	7.100.000 €	7.000.000 €	7.690.000 €	8.100.000 €
	Zwischensumme	31.730.000 €	35.500.000 €	35.010.000 €	38.440.000 €	40.510.000 €
	Risikozuschlag & Baukostenindexierung	5.710.000 €	6.390.000 €	6.300.000 €	6.910.000 €	7.290.000 €
	GESAMTSUMME STADION (netto)	37.440.000 €	41.890.000 €	41.310.000 €	45.350.000 €	47.800.000 €
	Parkdecks	24.130.000 €	24.130.000 €	24.130.000 €	24.130.000 €	24.130.000 €
	Geschäftsstelle	14.000.000 €	14.000.000 €	14.000.000 €	14.000.000 €	14.000.000 €
	Stadionwache	400.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €
	Trainingsplätze	2.090.000 €	2.090.000 €	2.090.000 €	2.090.000 €	2.090.000 €
	GESAMTSUMME (netto)	78.060.000 €	82.510.000 €	81.930.000 €	85.970.000 €	88.420.000 €
	<i>Gesamtsumme (brutto)</i>	<i>92.890.000 €</i>	<i>98.190.000 €</i>	<i>97.500.000 €</i>	<i>102.300.000 €</i>	<i>105.220.000 €</i>

AS+P

think ahead.