



**BEDARFSPLANUNG MIT MACHBARKEITSSTUDIE
FÜR DIE ERRICHTUNG EINES DRITTLIGA-STADIONS
IM SPORTFORUM BERLIN**

AS+P

AS+P Albert Speer + Partner GmbH

Frankfurt am Main

PROPROJEKT

PROPROJEKT Planungsmanagement &
Projektberatung GmbH

Frankfurt am Main

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

Senatsverwaltung für Inneres und Sport
Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark
Cantianstraße 24
10437 Berlin

AUFTRAGNEHMERIN

Arbeitsgemeinschaft Sportforum Berlin
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt am Main

Die Arbeitsgemeinschaft Sportforum Berlin ist eine
Kooperation der beiden Unternehmen

AS+P - Albert Speer + Partner GmbH

und

PROPROJEKT Planungsmanagement &
Projektberatung GmbH

Frankfurt am Main, September 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	06
1.1 Anlass und Aufgabe	08
1.2 Herangehensweise	10
2. Erkundung: Bestands- und Bedarfsanalyse	12
2.1 Hintergrund und Masterplan Sportforum	14
2.2 Bestandsanalyse Wechselbeziehungen	16
2.3 Bedarfsanalyse und Stakeholdermanagement	17
2.4 Ableitung Raumprogramm	22
2.5 Flächenanforderungen an ein multifunktionales Drittliga-Stadion	24
2.6 Raumprogramm	30
3. Prüfung: Ertüchtigung Bestandsstadion	36
3.1 Bestandsanalyse Stadion	38
3.2 Einbindung Masterplan	40
3.3 Baufachliche Einordnung der bestehenden Baustruktur	42
3.4 Baufachliche Einordnung und Erweiterung auf Drittliganiveau	46
3.5 Städtebaulicher Kontext und Einordnung des Immissionsschutzgutachtens	47
3.6 Ableitung Kostenrahmen	54
3.7 Kostenannahme - Ertüchtigung Bestandsstadion mit ergänzendem Funktionsbau	60
3.8 Fazit zur Prüfung Ertüchtigung Bestandsstadion	66
4. Entwicklung: Konzept Neubau	68
4.1 Anforderungsprofil Bemessungsstadion	70
4.2 Einpassung im Betrachtungsfeld	71
4.3 Flächennachweise	72
4.4 Zuschauerbezogene Infrastruktur	72
4.5 Städtebaulicher Kontext und Einordnung des Immissionsschutzgutachtens	73

INHALTSVERZEICHNIS

5. Ergebnis: Ansatz „Neubau Stadion 3. Liga“	84
5.1 Ausarbeitung funktionaler Planungsansatz Bemessungsstadion	86
› Tribüenausarbeitung	86
› Eckbebauung	93
› Bauvolumenskizze	94
› Ergänzende Funktionen	95
5.2 Kostenrahmen	96
› 1. Vollumbau Bemessungsstadion	96
› 2. Infrastruktur gemäß Masterplan / Erschließung Stadion	97
› 3. Funktionsgebäude Fußball	98
› 4. Funktionsgebäude BFC	99
5.3 Kostenrahmen Zusammenfassung	100
5.4 Plausibilisierung / Abgleich Benchmark SV Darmstadt 98	101
5.5 Zeitliche Einordnung	102
5.6 Exkurs - Nachhaltiges Bauen	104
6. Zusammenfassung und Ausblick	106
6.1 Zusammenfassende Einschätzung Machbarkeit	108
6.2 Fazit und Ausblick	109
7. Quellen- und Abbildungsverzeichnis	110
7.1 Literaturquellen	113
7.2 Bildverzeichnis	113
7.3 Disclaimer Funktionalplanung	113
7.4 Glossar	114

1. EINLEITUNG





1.1 ANLASS UND AUFGABE

HINTERGRUND

Im Januar 2024 wurde die Erstellung einer Bedarfsplanung mit Machbarkeitsstudie für die Errichtung eines Drittliga-Stadions im Sportforum Berlin beauftragt. Mit dem Ziel, eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklungsidee für ein drittligataugliches Fußballstadion mit multifunktionaler Nutzung für nationale und ggf. internationale Wettbewerbe in den Ballsportarten American Football und Rugby am Standort des Sportforums zu entwickeln, ist die Ertüchtigung des bestehenden Stadionbaus bzw. die Erneuerung einer solchen Sportanlage unter Berücksichtigung der Visionen zur gesamtheitlichen Entwicklung des Areals mit besonderem Blick auf die Wechselbeziehungen auf Grund des Parallelbetriebes anderer Sportstätten innerhalb des Sportforums und der umliegenden Wohnbebauung zu erarbeiten.

Eckpunkte der Zielplanung:

- Stadion für nationale, ggf. internationale Sportveranstaltungen der Sportarten Fußball, Rugby, American Football
- Büroflächen für Vereine und Verbände
- Integration eines Sportfunktionsgebäudes für umliegende Sportanlagen

Das bestehende Stadion im Sportforum ist Spielstätte des BFC Dynamo Berlin und wird u.a. darüber hinaus vom DFB-Stützpunkt und den BFV-Auswahlmannschaften genutzt. Die Anlage wurde 2021 für den Regionalligaspielbetrieb ertüchtigt, wobei jedoch nur zwingend notwendige Maßnahmen für die Sicherstellung des Spielbetriebs realisiert wurden.

Das Stadion ist aufgrund seines Alters in einem

technisch und funktional erneuerungsbedürftigen Zustand. Durch die Nutzungsintensität und den Sanierungsrückstau steigt der Sanierungsbedarf kontinuierlich und damit die Notwendigkeit, erhebliche Investitionen zu tätigen. Da das Stadion gemäß seiner Funktionalität und Konzeption den Ansprüchen an die 3. Liga gemäß DFB-Satzungen nur bedingt entspricht, stellt sich die Frage, ob Investitionen in eine Bestandertüchtigung noch zu tätigen sind oder ob eine grundlegende Neukonzeption des Stadions eine langfristig sinnvollere und wirtschaftlichere Option darstellen kann. Hierfür ist das Stadion im Herzen des Sportforums jedoch nicht isoliert, sondern im Rahmen einer ganzheitlichen Entwicklungsidee des Masterplans für das umgebene Sportforum zu betrachten.

Das Sportforum Berlin ist das Zentrum des Berliner Leistungssports mit dem Sitz des Olympiastützpunkts Berlin, mehrerer Bundes- und Landesstützpunkte und dem Schul- und Leistungssportzentrum Berlin.

Für die Weiterentwicklung und Neugestaltung des Sportforums wurde im Jahr 2022 ein Masterplan vorgelegt. Dieser dient einerseits als Koordinationsinstrument für die verschiedenen bereits vom Senat beschlossenen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Andererseits dient die Konzeption als städtebauliche Richtschnur für die langfristige Entwicklung des Sportforums Berlin in ein innovatives, modernes und nachhaltiges Sportleistungszentrum. Dabei sollen auch die Anforderungen der ansässigen Vereine berücksichtigt werden und das Areal durch zusätzliche Breitensportangebote stärker für die benachbarten Stadtquartiere geöffnet werden.

Am Standort des heutigen Stadions sieht der Masterplan eine „Grüne Mitte“ mit einer Sportarena und zwei Dreifeldsporthallen vor. Eine deutlich kleinere Ersatzspielstätte für Fußball ist südlich der neuen Haupteerschließungsachse geplant.

Abweichend von der Darstellung im Masterplan hat die aktuelle Landesregierung in den Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 festgelegt, das Stadion im Sportforum Berlin mit dem Ziel der Drittligatauglichkeit zu ertüchtigen. In der vorliegenden Studie (im Folgenden „Machbarkeitsstudie“) soll daher untersucht werden, wie ein multifunktionales Stadion für die Sportarten Fußball, Rugby und American Football am heutigen Stadionstandort entwickelt werden kann. Dabei sind gemäß der Aufgabenstellung u.a. folgende Aspekte zu beachten:

- Erfüllung aller DFB-Anforderungen für den Spielbetrieb der 3. Liga (Fußball)
- Kapazität: 10.000 Plätze / davon rund 5.000 Sitzplätze
- Integration ggf. zusätzlicher Bedarfe durch benachbarte ansässige Nutzende des Sportforums
- Wechselwirkungen im Sportforum (z.B. durch Parallelveranstaltungen)
- Anforderungen des Lärmschutzes durch heranrückende Wohnbebauung (z.B. an der Konrad-Wolff-Straße)
- Berücksichtigung des „Masterplans Sportforum Berlin“, insbesondere Beibehaltung der drei Erschließungsachsen als Grundgerüst der städtebaulichen Konzeption. Gemäß dem gültigen Koalitionsvertrages der Berliner Landesregierung ist das Land Berlin aufgefordert, die Entwicklung des Sportforums Berlin im Hinblick auf folgende Zielstellung zu forcieren:

1.1 ANLASS UND AUFGABE

„[...] Das Sportforum als nationales Spitzensportzentrum soll gemäß dem vorliegenden Masterplan unter der Berücksichtigung aller ansässigen Vereine weiterentwickelt werden und verbindet weiter Breiten- und Leistungssport. Das bestehende Stadion im Sportforum Hohenschönhausen wird mit dem Ziel der Drittligatauglichkeit ertüchtigt. [...]“

(Auszug aus den Richtlinien der Regierungspolitik der Berliner Landesregierung Berlin 2023-2026).

Definition Machbarkeitsstudie

Eine Machbarkeitsstudie ist ein etabliertes Instrument, um in den frühen Phasen eines Projekts zu klären, ob und wie ein Vorhaben durchgeführt werden kann.

Ziel ist hierbei eine Entscheidungsgrundlage für die Politik zu erarbeiten. Es werden relevante Stakeholder und Entscheidungsträger eines Projekts ermittelt und – neben der Darstellung einer grundsätzlichen Machbarkeit – die weiteren Planungs- und Abstimmungsprozesse zur Verringerung von Projektrisiken bzw. zur Erhöhung des Projekterfolgs aufgezeigt. Die im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erstellten Ergebnisse sind daher nicht als abschließend zu verstehen, sondern bedürfen im weiteren Verlauf einer Projektentwicklung vertiefter Konkretisierungen und Detaillierungen.



Sportforum Berlin, Lichtenberg

1.2 HERANGEHENSWEISE

VORGEHENSWEISE

Zusammenfassend wurde für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie nachstehende Vorgehensweise gewählt:

- a. Bedarfsplanung: Ermittlung der Bedarfe und Anforderungen der verschiedenen Stakeholder
- b. Bestandsanalyse Stadion / Stadionumfeld / Setzungen des Masterplans / planungsrechtliche Parameter mit Fokus auf die Ertüchtigung
- c. Erstellung eines Anforderungsprofils sowie eines Raum- und Funktionsprogramms
- d. Erarbeitung verschiedener Stadionvarianten, deren Bewertung und Festlegung einer Vorzugsvariante
- e. Planerische Vertiefung der Vorzugsvariante (Stadionkonzept)
- f. Ermittlung eines Kosten- und Terminrahmens für die Vorzugsvariante
- g. Zusammenfassende Einschätzung

BETEILIGTE

Die Erstellung einer Bedarfsplanung mit Machbarkeitsstudie für die Errichtung eines Drittliga-Stadions im Sportforum Berlin wurde nach öffentlicher Ausschreibung seitens des Landes Berlin im Januar 2024 an die ARGE der Planungsbüros AS+P Albert Speer + Partner GmbH und PROPROJEKT Planungsmanagement & Projektberatung GmbH vergeben.

Zudem hat an der Erstellung der Studie als Nachunternehmer das Ingenieurbüro KOHNEN Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG mit der Konzept db plus GmbH zur schallschutztechnischen Ersteinschätzung mitgewirkt.

Auf Seiten des Landes Berlin hat das Projekt die Senatsverwaltung für Inneres und Sport, Referat IV B federführend begleitet.

TERMINSCHIENE

Die Erstellung der Machbarkeitsstudie erfolgte in drei wesentlichen Projektphasen, welche mittels zweier Werkstattgespräche zur Vorstellung und Diskussion der bis zu diesem Zeitpunkt jeweils vorliegenden Zwischenergebnisse gegliedert wurden.

PHASE 1 - ERKUNDUNG

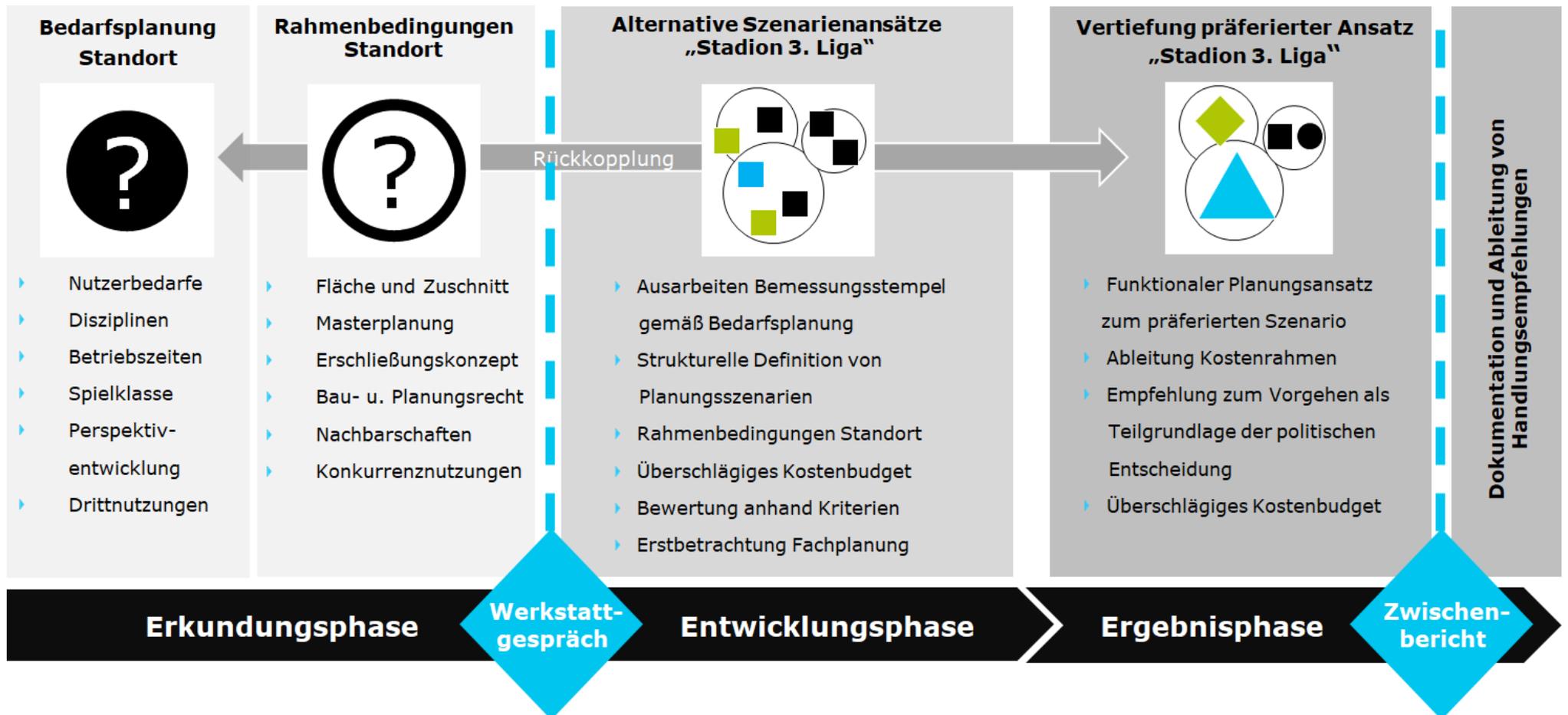
In der 1. Phase erfolgte zum einen die Einbindung von relevanten Interessensgruppen im Sinne eines ganzheitlichen Stakeholdermanagements zur Bewertung der Potenziale und Herausforderungen am Standort. Zum anderen wurde eine Bestands- und Bedarfsanalyse zur Erfassung und Bewertung des Status quo des Stadions durchgeführt. Im weiteren Verlauf fand eine vertiefte Betrachtung der Bestandskonstruktion und baurechtlichen Abhängigkeiten mit dem Fokus der Ertüchtigung der Stadionanlage statt.

PHASE 2 - ENTWICKLUNG

In der 2. Phase wurden übergeordnete Ziele für eine ganzheitliche Entwicklung des Stadions und des Sportforums auf Grundlage der Ergebnisse gemäß Stakeholderbefragung identifiziert. Zudem wurden mögliche Entwicklungsperspektiven und schematische Flächenmodelle für das Stadion unter Berücksichtigung der städtebaulichen und räumlichen Bezugsgrenzen funktional erarbeitet, diskutiert und schrittweise anhand fachlicher Kriterien weiter ausgearbeitet.

PHASE 3 - ERGEBNIS

In der 3. Phase erfolgt die Auswertung der Erkenntnisse zur präferierten Vorzugsvariante für das Stadion und das Sportforum sowie die Ermittlung des entsprechenden Kostenrahmens. Der präferierte funktionale Planungsansatz wird hinsichtlich der Flächenanforderungen spezifizierter ausgearbeitet und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen als Teilgrundlage der politischen Entscheidungen aufgenommen.



2. ERKUNDUNG: BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE



UM BERLIN

EMMA
UNIVERSITY

GAST



2.1 HINTERGRUND UND MASTERPLAN SPORTFORUM

STATUS QUO UND VISION

Das Sportforum, neben dem Olympiagelände eine der wichtigsten landeseigenen Sportstätten Berlins, bietet Trainings- und Wettkampfstätten für Spitzen- und Leistungssport. Zusammen mit dem Olympiastützpunkt und mehreren Bundes- und Landesstützpunkten zählt es zu den bedeutendsten Leistungssportzentren Deutschlands. Neben leistungssportlichen Aktivitäten werden hier auch Schul-, Hochschul-, Breiten- und Freizeitsport angeboten, die weiterhin gesichert und ausgebaut werden sollen.

Eine sportliche Nutzung auf dem Gelände des heutigen Sportforums Berlin ist bis in die 1920er Jahre zurückzuverfolgen. Im Bereich des heutigen Fußballstadions existierte bereits damals ein Sport- und Spielplatz. Das gesamte Bauensemble, wie es heute im Wesentlichen zu erleben ist, wurde zur Förderung des Spitzensports der DDR ab 1956 nach Entwürfen eines Architektenkollektivs unter Leitung von Walter Schmidt & Scharlipp in mehreren Teilschritten errichtet.

Das Sportforum, mit seinem Haupteingang am Weißenseer Weg, besteht aus einem um das 1959 erbaute Stadion gruppiertes Ensemble auf einer trapezförmigen Grundfläche von rd. 50 ha und umfasst rd. 35 Sportanlagen, darunter drei Eissporthallen, zwei Turnhallen, ein Fußballstadion sowie weitere acht Hallen und Freianlagen für Leichtathletik, Handball, Volleyball, Judo, Fechten, Bogenschießen, Beachvolleyball und Fußball.

Angesichts des hohen Bedarfs an Sportstätten in Berlin sowie der teilweise notwendigen Modernisierung oder Neuerrichtung von



Sportforum Berlin, Lichtenberg

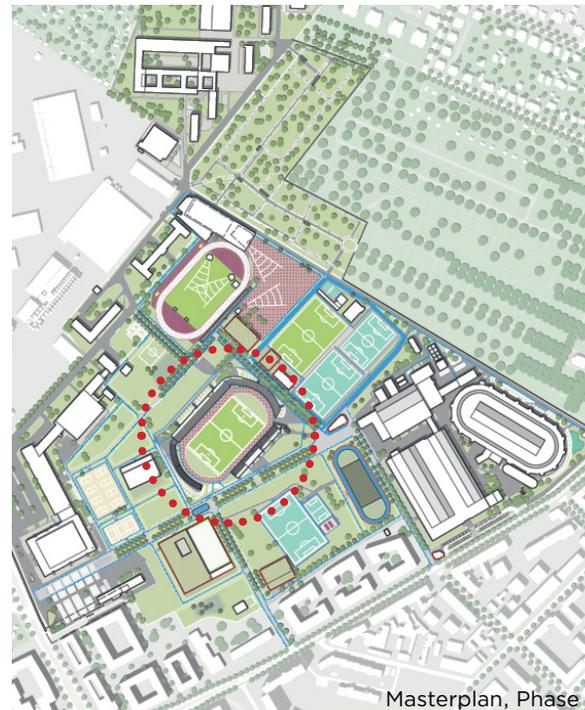
2.1 HINTERGRUND UND MASTERPLAN SPORTFORUM

Anlagen ist eine zukunftsorientierte Konzeption erforderlich. Aus diesem Grund wurde 2020 ein interdisziplinärer, offener zweiphasiger Planungswettbewerb mit Ideenteil zur Erstellung einer Grundlage für die kurz- bis mittelfristige Umsetzung bereits geplanter Bauvorhaben ausgeschrieben, der darüber hinaus langfristige Lösungen aufzeigt, wie der Standort in den nächsten Jahrzehnten baulich funktionell umstrukturiert werden kann, um den komplexen Anforderungen an die neuen Bedürfnisse von Sport, Wissenschaft, Bildung und medizinischer Versorgung gerecht zu werden. Der Entwurf des Masterplans von Holzwarth Landschaftsarchitektur mit Yellow Z urbanism architecture überzeugte 2022.

Dieser Entwurf soll den Anforderungen an die Neugliederung, Öffnung und langfristige Entwicklung des Sportforums in ein innovatives, modernes, nachhaltiges und „grünes“ Sportleistungszentrum gerecht werden.

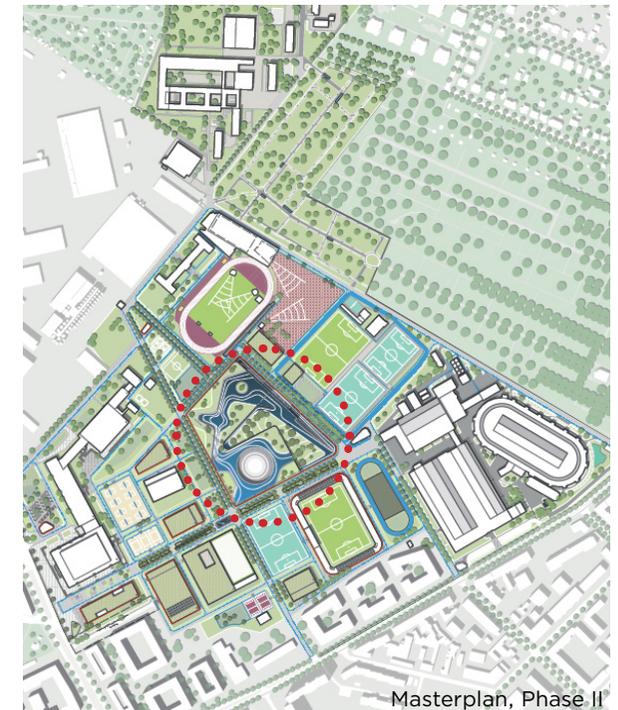
Die Planung umfasst dabei zwei wesentliche Phasen. Phase 1 beinhaltet die kurzfristige Umsetzung bereits haushaltsmäßig veranschlagter Bauvorhaben. Phase 2 zielt darauf ab, mittel- bis langfristige Lösungen aufzuzeigen, wie das Sportforum Berlin den komplexen Anforderungen der neuen Bedürfnisse in den Bereichen Sport, Wissenschaft, Bildung und medizinischer Versorgung der Leistungssportlerinnen und -sportlern gerecht werden kann. Zusätzlich wird der Frei- und Erholungsraum für die Stadtöffentlichkeit in das Gesamtkonzept integriert.

Phase 1 bildet die avisierte zeitnahe Realisierung der Bogensportanlage, des Beachclusters, des östlichen Fußballclusters, des Ersatzgebäudes Stadion und der Dreifeldsporthalle im südlichen Bereich sowie weite Teile des Erschließungsrasters ab. Die frühe und möglichst vollständige Ausbildung der Haupteerschließungsachsen hat einen hohen Stellenwert.



Der Masterplan der Entwicklungsstufe 2 stellt einen Planungsstand ohne Stadion in der Mitte des Forums dar. Die finale Umsetzung aller Entwurfsbestandteile ist in Phase 2 dargestellt.

Diese Phase sieht zudem einen kompletten Rückbau des Bestandsstadions zugunsten der Errichtung einer „Grünen Mitte“ mit einer Sportarena und zwei Dreifeldsporthallen vor. Im Süden angrenzend zu diesem Baufeld sieht der Masterplan ein reines Fußballstadion mit einer Zuschauerkapazität von rd. 5.000 Personen vor.



2.2 BESTANDSANALYSE WECHSELBEZIEHUNGEN

PARALLELNUTZUNGEN

Seit den späten 1980er Jahren wurde das Sportforum sukzessive zum größten und leistungsstärksten Olympiastützpunkt in Deutschland entwickelt.

Heute trainieren hier über 300 Bundeskader- und 800 Landeskaderathletinnen und -athleten aus verschiedenen Disziplinen. Neben den olympischen und paralympischen Kadern in den Sportarten Bogenschießen, Boxen, Eiskunstlauf, Eisschnelllauf, Fechten, Gewichtheben, Judo, Leichtathletik, Moderner Fünfkampf, Radsport, Schwimmen, Handball, Eishockey, Kunstturnen und Volleyball/Beachvolleyball beherbergt das Forum auch das Schul- und Leistungssportzentrum und das „Haus der Athleten“ sowie das Institut für Sportwissenschaften und etwa 20 Sportvereine, darunter BFC Dynamo und Eisbären Juniors. Auch die breite Bevölkerung nutzt Einrichtungen wie die Schwimmhalle und das Eisschnelllaufoval. Die vielfältigen und verknüpften Sportanlagen machen das Sportforum zu einem zentralen Leistungssportzentrum in Berlin.

Zwischen den einzelnen Sportanlagen bestehen funktionale Zusammenhänge. Die meisten Sporttreibenden beschränken sich nicht auf nur eine Sportanlage, sondern besuchen für ihr umfassendes Training mehrere Anlagen. Die Wintersportlerinnen und -sportler nutzen so z.B. neben den Eissporthallen vor allem die Leichtathletikhalle im Trainingshallenkomplex, aber auch die Skatingbahn, die Leichtathletinnen und -athleten das Stadion und die Fußballerinnen und -baller eben dem Stadion auch die Traglufthalle und die Rasen- und Kunststoffrasenplätze. In einem

Areal, das mehrere Spitzensportanlagen umfasst, ergeben sich potenzielle Nutzungskonflikte, insbesondere bei gleichzeitiger Durchführung von Veranstaltungen in benachbarten Einrichtungen. Die gleichzeitige Nutzung von Sportanlagen und Verkehrsanlagen durch verschiedene Disziplinen kann zu Engpässen führen, da beispielsweise bei einem Fußballspiel mit Risikopotenzial aus Sicherheitsgründen Zuwegungen zu anderen Hallen oder Veranstaltungsstätten nur eingeschränkt zugänglich sein können. Folgende Aspekte sollten daher bei der Entwicklung im Gesamtkontext des Areals beachtet werden:

1. Infrastruktur- und Ressourcenmanagement

Verschiedene Sportarten und Veranstaltungen benötigen oft die Nutzung derselben Anlagen bzw. verkehrlichen Infrastrukturen, was Konflikte mit anderen Sportarten verursachen kann, die ebenfalls Trainings- oder Wettkampfzeiten eingeplant haben. Zur Minimierung solcher Konflikte sind präzise Zeitmanagementstrategien erforderlich, die eine detaillierte Koordination und gegebenenfalls die Implementierung flexibler Trainingsfenster umfassen.

2. Sicherheits- und Logistikfragen

Bei Großveranstaltungen wie Fußballspielen und einem gleichzeitigen Eishockeyspiel kann es zu Problemen mit der Sicherheit und Logistik kommen. Die Anwesenheit von Fans und Zuschauenden erfordert besondere Sicherheitsvorkehrungen, die in einem Areal mit mehreren Veranstaltungen gleichzeitig schwierig zu koordinieren sein können. Um Sicherheitsrisiken zu minimieren, sind umfassende Sicherheitspläne notwendig, die die Bewegungen von Fans, Sporttreibenden und Personal berücksichtigen. Es kann notwendig

sein, verschiedene Sicherheitszonen einzurichten und klar getrennte Wege für verschiedene Nutzergruppen festzulegen bzw. Teilbereiche des Areals abzusperren.

3. Lärm- und Umweltbelastung

Der Lärm von Zuschauern, die bei Fußballspielen jubeln, kann die Konzentration von Athletinnen und Athleten beeinträchtigen, die in anderen Teilen des Areals trainieren oder an Wettkämpfen teilnehmen. Zudem kann die Geräuschkulisse von einer Veranstaltung zu Störungen bei Anwohnenden der angrenzenden Wohnquartiere führen. Schallschutzmaßnahmen und eine durchdachte Anordnung der Sportanlagen können dazu beitragen, Lärmbelastigungen zu reduzieren. Auch die zeitliche Organisation von Veranstaltungen sollte berücksichtigt werden, um Überschneidungen zu minimieren.

4. Fanggruppen und Öffentlichkeitsarbeit

Die Anwesenheit von Fans, insbesondere bei Fußballspielen, kann zu zusätzlichen Herausforderungen führen. Die Begeisterung und manchmal auch die Aggressivität von Fanggruppen können die Atmosphäre im Areal beeinflussen und zu Konflikten führen, insbesondere wenn diese Fans mit anderen Nutzer- und Fanggruppen der Sportanlagen aufeinandertreffen.

5. Zugangskontrolle und -regelung

Der Zugang zu bestimmten Bereichen kann ein Problem darstellen, besonders bei großen und wichtigen Veranstaltungen, wenn nur bestimmte Gruppen Zutritt haben. Dies kann auch zu Frustrationen bei Nutzenden führen, die unerwartet eingeschränkt werden.

2.3 BEDARFSANALYSE UND STAKEHOLDERMANAGEMENT

HINTERGRUND

Der Anlass für die vorliegende Studie findet sich u.a. in den aktuellen Richtlinien der Regierungspolitik der Berliner Landesregierung:

„Das Sportforum als nationales Spitzensportzentrum soll gemäß dem vorliegenden Masterplan unter der Berücksichtigung aller ansässigen Vereine weiterentwickelt werden und verbindet weiter Breiten- und Leistungssport. Das bestehende Stadion im Sportforum Hohenschönhausen wird mit dem Ziel der Drittligatauglichkeit ertüchtigt.“

Aus dieser Formulierung geht deutlich hervor, dass den Anforderungen der heutigen Nutzenden bei der Transformation des Sportforums und damit auch bei der Konzeption eines Stadions in dem Areal hohe Bedeutung zukommt.

STAKEHOLDERMANAGEMENT

Die positive Einbindung der direkt oder indirekt am Projekt beteiligten Personen und Institutionen trägt wesentlich zum späteren Erfolg eines Vorhabens bei. Für die Machbarkeitsstudie wurde somit von Beginn an auf ein umfassendes Stakeholdermanagement gesetzt, um zum einen den Einfluss und die grundsätzliche Einstellung der relevanten Projektbeteiligten einschätzen sowie zum anderen die jeweiligen Interessen und Wünsche bzw. Vorbehalte und Wechselwirkungen der unmittelbar betroffenen Anliegender bezüglich des Projekts identifizieren zu können. Vorrangiges Ziel des Stakeholdermanagements war hierbei die Ableitung von vorliegenden Interessen, Potenzialen und Konflikten als

Grundlage für die weiteren Bearbeitungsschritte sowie die Generierung eines allgemeinen Projektvertrauens, das zur Legitimation der Machbarkeitsstudie bzw. zur Akzeptanz zukünftiger Handlungen beiträgt.

HERANGEHENSWEISE

Zur Ermittlung der Raumbedarfe und der sonstigen Anforderungen der ansässigen Nutzenden des Sportforums wurde ein projektbegleitendes Beteiligungsverfahren entwickelt. Zur Datenerhebung wurde zunächst ein Fragebogen entwickelt, in dem

die „Stakeholder“ ihre Anforderungen und Erwartungen an ein künftiges Stadion benennen sollten. Nach entsprechender Auswertung der Fragebögen erfolgte eine Validierung der Daten in Gesprächsterminen. Neben den ansässigen Verbänden und potentiellen Stadionnutzenden wurden auch Interviews mit den relevanten Behörden und Verwaltungsstellen geführt und dokumentiert.

Die Abstimmungen und Gespräche wurden wie folgt strukturiert:

- Projektbegleitender Partizipationsprozess
- Datenerhebung: Anforderungen, Nutzung, Herausforderungen
- Konzeption und Auswertung und Validierung in anschließenden Gesprächen

GEOMETRIE

Masterplanung

Gesamtentwicklung und Achssystem des Sportforum

Flächenzuschnitt

nutzbarer Betrachtungsraum

NACHBARSCHAFT

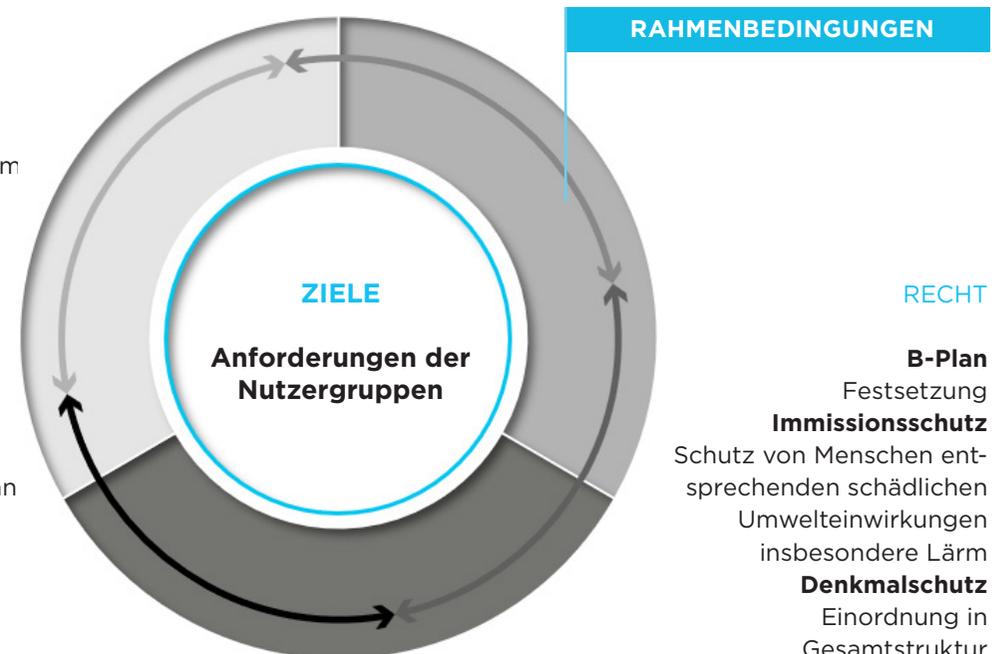
Wechselwirkung

mit anderen Spitzensportzentren auf dem Gelände

Sicherheitsrelevante

Anforderungen

Nutzungseinschränkungen bei Betrachtung der Gesamtsicherheitslage



B-Plan
Festsetzung
Immissionsschutz
Schutz von Menschen entsprechenden schädlichen Umwelteinwirkungen insbesondere Lärm
Denkmalschutz
Einordnung in Gesamtstruktur

2.3 BEDARFSANALYSE UND STAKEHOLDERMANAGEMENT

AFCVBB (American Football und Cheerleading Verband Berlin Brandenburg) / Berlin Thunder (Football Verein)

Nutzer

Anforderungen

- Außenbereich 5.000 m² für Powerparty
- rd 4.000 Zuschauende sind pro Spiel zu erwarten, Tendenz steigend (250 VIP)
- Stadionnutzung nur an Spieltagen
- hohe Anzahl an flexiblen Räumlichkeiten aufgrund der Teamgrößen von ca. 50 Personen und weiteren Beteiligten

Bedenken

- potenzielle Nutzungskonflikte an Spieltagen durch Parallelität von Fußballspielen

Zusammenfassende Einschätzung: Positiv

Berliner Rugby Verband e.V

Nutzer

Anforderungen

- kein Bedarf nach einem Stadion im Bezirk Pankow/Lichtenberg
- max. Zuschauerzahlen 5.000 Zuschauer
- grundsätzlich decken sich die Anforderungen mit denen vom American Football

Bedenken

- fehlende Infrastruktur für den Trainingsbetrieb

Zusammenfassende Einschätzung: Neutral

Die Ergebnisse der Abstimmungen mit den involvierten Nutzergruppen, Verbänden, Ämtern und Dienststellen des Bezirks Lichtenberg und des Landes Berlin wurden inhaltlich zusammengefasst und ausgewertet. Die jeweiligen Bedarfe und Bedenken sowie die noch offen zu diskutierenden Herausforderungen sind im Folgenden zu entnehmen.



DFB (Deutscher Fußball-Bund e.V.) / NOFV (Nordostdeutscher Fußballverband e.V.)

Nutzer

Anforderungen

- eine vollständige Umsetzung der Drittliga-Anforderungen ohne Erleichterungen ist für eine Lizenzerteilung der 3. Liga erforderlich
- Sicherheitsvorkehrungen zur klaren Vegetrennung der Nutzergruppen
- Erhalt aller Fußballplätze um das Stadion herum ist essenziell, Erweiterung sinnvoll

Bedenken

- Multifunktionalität des Stadions könnte die Spielfeldqualität beeinträchtigen

Zusammenfassende Einschätzung: Positiv

BFV (Berliner Fußball-Verband e.V.)

Nutzer

Anforderungen

- Vielzahl von multifunktionalen Räumlichkeiten für maximale Flexibilität
- Drittliga-Stadion ermöglicht breitere Abdeckung der potenzieller Bedarfe Berliner Vereine

Bedenken

- keine

Zusammenfassende Einschätzung: Positiv

SLZB (Schul- und Leistungssportzentrum Berlin)

Nutzer

Anforderungen

- keine neuen Einschulungsklassen im Bereich Fußball, daher keine Nutzung des Stadions oder der Räumlichkeiten im Stadion

Bedenken

- Nutzungskonflikt mit Vereinen schließt Einbeziehung von Schulveranstaltungen voraussichtlich aus

Zusammenfassende Einschätzung: Neutral

LSB Berlin (Landessportbund Berlin)

Nutzer

Anforderungen

- Funktionsräume grundsätzlich mitnutzbar
- abgestimmte Wettbewerbskalender, um Nutzungskonflikte frühzeitig zu umgehen
- Verwaltungsflächen für einzelne Vereine, die aktuell im „Steinhaus“ integriert sind, sollen wieder hergestellt werden

Bedenken

- stark eingeschränkte Nutzungsoptionen im gesamten Sportforum durch hohe Sicherheitsauflagen an Heim-Spieltagen des BFC Dynamo
- Zwänge durch Auflagen des DFB

Zusammenfassende Einschätzung: Kritisch

OSP Berlin (Olympiastützpunkt Berlin)

Nutzer

Anforderungen

- grundsätzlich besteht kein Bedarf an der Nutzung eines Stadions
- Mitnutzung der Räumlichkeiten wäre zu prüfen
- Schaffung eines eigenes Büro-/ Verwaltungsgebäudes sinnvoller, als die Nutzungen mit dem Fußball zu vermischen
- Parallelität des Betriebes muss auch in Zukunft sicher gestellt werden

Bedenken

- deutlicher Eingriff in die Nutzung des Sportforums als Bundesstützpunkt
- Zwänge durch Spielbetrieb im Stadion
- Mitnutzung der Räumlichkeiten würde aufgrund der Distanzen eine Anpassung der Trainingspläne erfordern
- Sportforum Gesamtentwicklung ist wichtiger als der Bau eines Stadions

Zusammenfassende Einschätzung: Kritisch

BFC Dynamo (Berliner Fußball Club Dynamo)

Nutzer

Anforderungen

- kurzfristige Verfügbarkeit zur Saison 2025/2026
- drittligataugliches Stadion mit 10.000 Zuschauerplätzen mit dem Fokus auf Stehplätzen
- hohe Nachfrage nach VIP-Plätzen (700 Plätze) und Parkplätzen (300)
- Versammlungsstätte im Vereinsheim für Mitglieder zur täglichen Nutzung im Trainingsbetrieb

Bedenken

- langfristiges Entwicklungskonzept widerspricht nach Einschätzung des BFC den Zielaussagen des Koalitionsvertrages zur Ertüchtigung durch schnelle und unkomplizierte Maßnahmen

Zusammenfassende Einschätzung: Kritisch, da interessiert an kurzfristiger Nutzbarkeit

Senatsverwaltung für Inneres und Sport Sicherheit / LIS Landesinformations- stelle / Polizei Direktion 31

Verwaltung

Anforderungen

- keine Kompromisse und Erleichterungen bei Sicherheitsanforderungen
- Fantrennung elementarer Bestandteil des Sicherheitskonzeptes
- Beibehaltung der bisher gewählten Wegeführung
- Stadionwache in der Nähe des Gästefanblocks

Bedenken

- Prognose, dass bei Kapazitätsauslastung und bestimmten Gegnern nur ein eingeschränkter Parallelbetrieb für andere Sportstätten im Sportforum möglich sein wird

Zusammenfassende Einschätzung: Positiv

BALi Bezirksamt Lichtenberg (Fachbereich Stadtplanung)

Verwaltung

Anforderungen

- Zufahrtstraße vom Weißenseer Weg zum geplanten Parkdeck (Masterplan)
- Nachweisbarkeit von Parkflächen ggf. Anpassung des Bebauungsplans

Bedenken

- umliegende Wohnbebauung wurde auf der Grundlage der Planung eines Stadions mit der Kapazität von 4.999 Besuchenden geplant
- durch die Vergrößerung der Stadionkapazität könnten die getroffenen Maßnahmen zum Lärmimmissionsschutz unzureichend sein

Zusammenfassende Einschätzung: Neutral

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (Abteilung Mobilität)

Verwaltung

Anforderungen

- Anreize, um auf den ÖPNV umzusteigen
- Anpassungen der Haltestellen am Weißenseer Weg von Seiten der BVG
- Abgleich zum Verkehrsaufkommen bei einem Stadion mit 10.000 Zuschauenden erstellen

Bedenken

- Keine

Zusammenfassende Einschätzung: Neutral

Berliner Feuerwehr

Verwaltung

Anforderungen

- Stadionumfahrung (3,5 m Breite + Stellflächen an den entsprechenden Aufgängen)
- Aufstellflächen für Sanitäts- und Rettungsdienst innerhalb des Sportforum

Bedenken

- keine

Zusammenfassende Einschätzung: Neutral

Untere Denkmalbehörde

Verwaltung

Anforderungen

- Sichtachse im Masterplan soll erhalten bleiben (gegenüberliegende Gebäude zu beachten)
- Höhe des Baukörpers darf die Höhe der großen Sporthalle nicht überschreiten (ca. 21 m)

Bedenken

- keine

Zusammenfassende Einschätzung: Neutral

Verkehrsmanagement

Verwaltung

Anforderungen

- aktuelle Planung erfordert keine weiteren Schritte
- Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird angeregt

Bedenken

- Keine

Zusammenfassende Einschätzung: Neutral

2.3 BEDARFSANALYSE UND STAKEHOLDERMANAGEMENT

ZIELSETZUNGEN

Nach Auswertung der abgeleiteten Bedarfe und Ideen sowie der Flächenanforderungen und der einzuhaltenden Restriktionen aus den Stakeholder- und Werkstattgesprächen, konnten diese in zwei Hauptströmungen klassifiziert werden. Bereits früh hat sich im Prozess gezeigt, dass diese Zielvorstellungen teilweise gegensätzlich voneinander abweichen:

Zum einen vom Wunsch das Stadion stärker zu entwickeln bis hin zur Sorge der Steigerung von Nutzungskonflikten.

Vor allem die Nutzergruppen anderer Ballsportarten, allen voran des American Footballs, betonten ihren Bedarf an multifunktionalen Räumen und Eventflächen im Außenbereich. Gleichzeitig äußerten die Nutzergruppen der angrenzenden Sportstätten erhebliche Bedenken. Sie fürchten, dass ein Ausbau des Stadions und die damit verbundene intensivere Nutzung sowie der steigende Publikumsverkehr ein erhebliches Konfliktpotenzial mit parallel stattfindenden Veranstaltungen im Forum bergen könnte.

Bei der Entwicklung des Stadions sind daher der ganzheitliche Ansatz für das Areal aber auch die angrenzenden Wohnquartiere zu beachten. Aufbauend auf den im Stakeholdermanagement identifizierten Bedarfen und Restriktionen lassen sich daher Bedingungen aus dem Sportforum sowie dem angrenzenden Stadtquartier ableiten, die bei einer Ertüchtigung bzw. Errichtung eines Drittliga-Stadions zu berücksichtigen sind. Aufbauend auf den im Stakeholdermanagement identifizierten Restriktionen wurden dementsprechend zunächst die projektspezifischen Rahmenbedingungen evaluiert und den entsprechenden Bereichen wie Stadion, Sportforum und Nachbarschaft zugeordnet.

Stadion

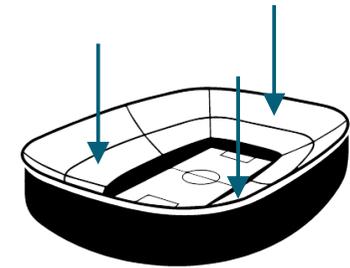
Ziel ist die Errichtung eines nachhaltigen drittligatauglichen Stadions mit rd. 10.000 Zuschauerplätzen. Es besteht ein hoher Bedarf an multifunktionalen Räumlichkeiten entsprechend den Anforderungen der unterschiedlichen Nutzergruppen sowie Verwaltungsflächen für Vereine und Event- sowie Sicherheitsflächen im Stadionumgriff.

Sportforum

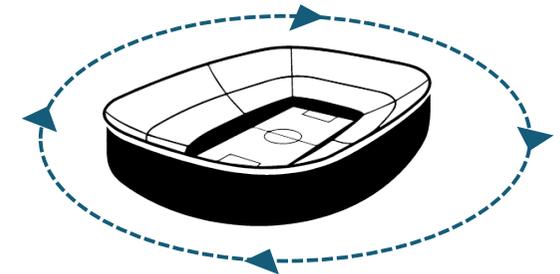
Die Nutzung von gemeinsamen Einrichtungen wie Verkehrsanlagen, Sportstätten oder medizinischen Einrichtungen kann zu Engpässen führen. Wenn mehrere Teams auf diese Ressourcen zugreifen, können Verzögerungen und Unannehmlichkeiten auftreten. Bei Großveranstaltungen wie Fußball- oder Eishockey-Spielen kann es zu Problemen mit der Sicherheit und Logistik kommen. Die Anwesenheit von Fans und Zuschauern erfordert besondere Sicherheitsvorkehrungen, die in einem Areal mit mehreren Veranstaltungen gleichzeitig schwierig zu koordinieren sein können. Die prioritäre Ausrichtung daher auf nur eine Sportstätte könnte die Entwicklung anderer Sportarten bzw. des Gesamtareals beeinträchtigen.

Stadtquartier

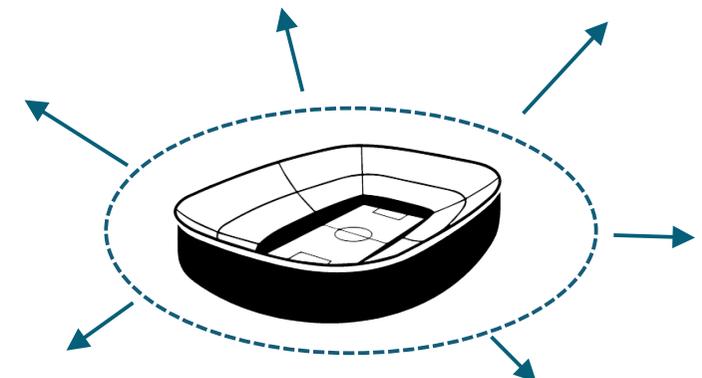
Immissionsschutzrechtlich ist der Lärm von Zuschauenden, wie bei Fußballspielen, evtl. in Verbindung mit anderen gleichzeitig stattfindenden Veranstaltungen im Forum, zu beachten. Dieser kann eine Geräuschkulisse abbilden, die als Störung für Anwohnende der Konrad-Wolf-Straße oder des Weißenseer Wegs wahrgenommen wird. Ebenso sind die Hauptverkehrsströme hin zum Veranstaltungsort städtebaulich zu betrachten und auf ihre Kapazität zu überprüfen.



Zielsetzung für das Stadion:
multifunktional und nachhaltig



Zielsetzung für das Sportforum:
Nutzerkonflikte vermeiden



Zielsetzung für den Stadtraum:
Schutz der Wohnquartiere

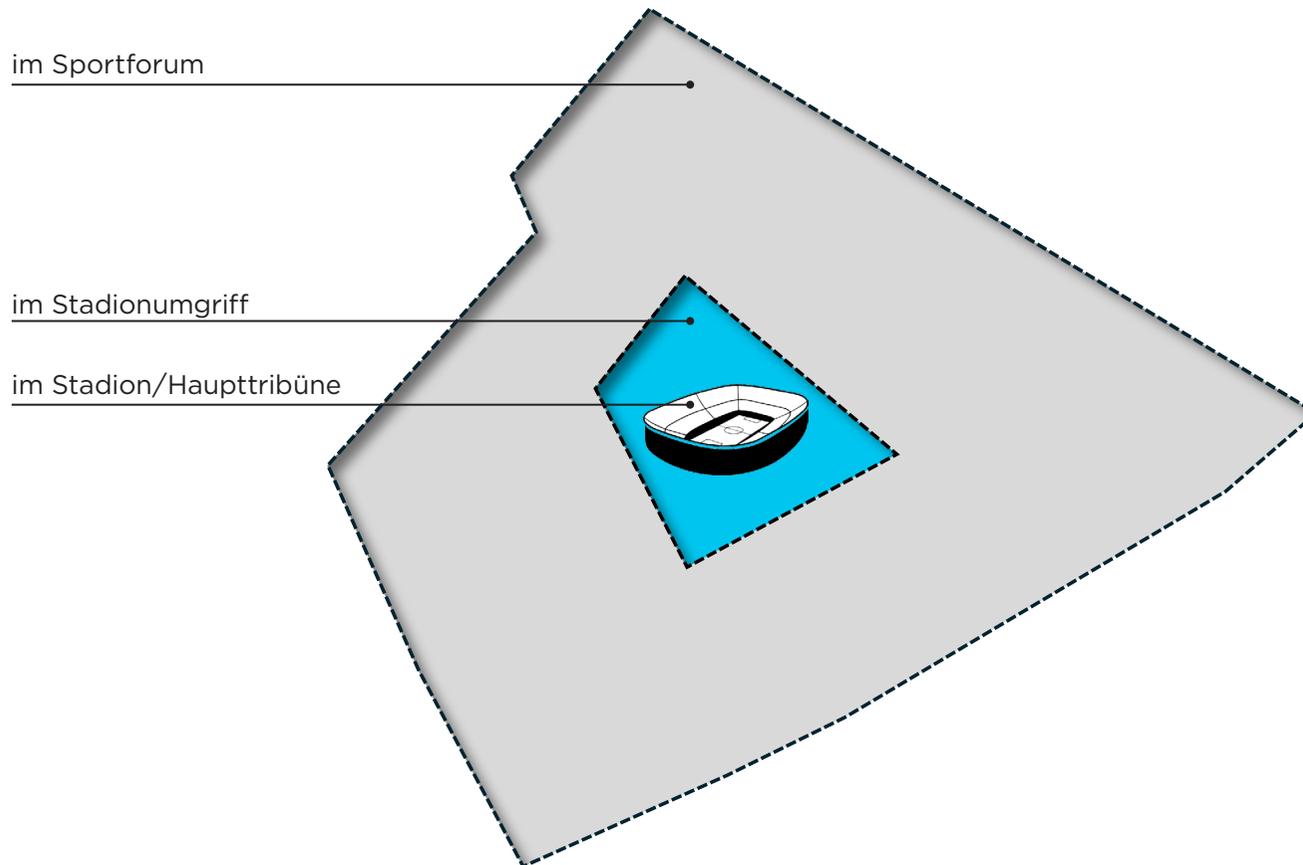
2.4 ABLEITUNG RAUMPROGRAMM

FLÄCHEN UND FUNKTIONEN

Um sich den herausgearbeiteten Zielen zu nähern, wird im ersten Schritt die Funktionalität und Flächenzuordnung, welche ein nachhaltig nutzbares und multifunktionales Stadion an diesem Standort auszeichnen soll, aus den Steckbriefen und Anforderungsprofilen der jeweiligen Sportdisziplinen herausgearbeitet sowie der

grundsätzliche Bedarf an Verwaltungsflächen in einem gesamtheitlichen Raumprogramm zusammengefasst.

Mit Hilfe dieses Raumprogramms ist es anschließend erst möglich die Gebäudevolumina zu definieren und hieraus ableitend die Funktionsabhängigkeiten zu anderen Sportclustern im Sportforum wie auch zu den angrenzenden Stadtquartieren zu betrachten.



Für die Konzeption und Zuordnung der Flächen ist das Verständnis ihrer Funktionen sowie Verbindungen und Abhängigkeiten untereinander entscheidend. Es gibt Funktionen die in unmittelbare Nähe zum Spielgeschehen und direkt im Stadion verortet sein müssen, wie Umkleide- und Trainerkabinen, wohingegen es Flächen gibt, die unabdingbar für ein funktionierendes Spieltagsgeschehen sind, aber nicht in unmittelbarer Nähe zum Austragungsort angesiedelt sein sollten, wie die Büros anderer Sportvereine.

Folgende Kriterien sollten daher bei der Erstellung des Raumprogramms beachtet werden:

im Stadion / Haupttribüne

- + zentrale und unmittelbare Funktionen, welche für den Spielbetrieb unabdingbar sind
- keine Nutzungsoption durch andere Vereine oder Nutzergruppen an Spieltagen

im Stadionumgriff

- + innerhalb des Sicherheitszaunes
- kurze Verbindung ins Forum und Stadion
- eingeschränkte Nutzung an Spieltagen für Dritte

im Sportforum

- + unabhängige Nutzung an Spieltagen
- kein direkter Zugang Stadion

2.4 ABLEITUNG RAUMPROGRAMM

ZUSAMMENSETZUNG RAUMPROGRAMM

Das Raumprogramm setzt sich aus drei zentralen Bereichen zusammen:

- Den Anforderungen der DFB zum 3. Liga Betrieb,
- den Nutzeranforderungen der Drittnutzer wie American Football und Rugby
- den sicherheitsrelevanten Einrichtungen für Einsatzkräfte der Polizei und Feuerwehr.

FLÄCHENANFORDERUNG SICHERHEIT

In einem Fußballstadion gibt es mehrere sicherheitsrelevante Flächen, die zur Gewährleistung der Sicherheit von Zuschauenden, Spielenden und Personal besonders wichtig sind. Hier sind die wichtigsten Bereiche:

Überwachungs- und Kontrollräume:

- Sicherheitszentrale: Von hier aus werden alle Sicherheitsmaßnahmen überwacht, einschließlich Videoüberwachung, Zugangskontrollen und Kommunikation mit Sicherheitskräften. Dieser Bereich ist entscheidend für die Koordinierung im Notfall und benötigt einen direkten Blick und Verbindung in den Innenbereich des Stadions.
- Stadionwache: Sie besteht aus Polizei, privaten Sicherheitsdiensten, Sanitätspersonal und Ordnern. Zu ihren Hauptaufgaben gehören die Überwachung des Stadionsgeländes, Sicherheitskontrollen, Notfallkoordination, Durchsetzung von Stadionregeln und Crowd Management und verfügt neben organisatorischen Büros auch über Verwahrzellen. Die Wache arbeitet von speziell ausgestatteten Einsatzzentralen aus und ist eng mit lokalen Behörden und Rettungsdiensten vernetzt.



- Ersthelfer- und Sanitätsbereiche: Sind ebenfalls in Verbindung mit der Wache zu setzen. Diese sollten leicht zugänglich und gut ausgestattet sein, um im Fall von Verletzungen oder medizinischen Notfällen schnelle Hilfe zu leisten.

Stadionumfahrt und Außenbereiche:

- Stadionumfahrt: Ist ein ringförmiger oder umlaufender Weg, der das Stadion von außen umgibt. Sie spielt eine wichtige Rolle in der Infrastruktur und Logistik eines Stadions. Sie ermöglicht es Rettungsdiensten, Feuerwehr, Polizei und anderen Einsatzkräften das Stadion schnell zu erreichen und im Notfall zügig zu agieren. Sie bietet eine klare, ungehinderte Zufahrt zu allen Stadionbereichen. Im Falle einer Evakuierung bietet die Stadionumfahrt einen sicheren, freien Weg für die geordnete Räumung des Stadions. Zuschauende und Personal können über die Umfahrt zu den Fluchtwegen und Sammelplätzen geleitet werden. Im Weiteren hilft die Stadionumfahrt dabei, verschiedene Verkehrsströme (Zuschauende, VIP's, Mannschaften, Medien, Logistik) zu trennen und effizient zu leiten, um Staus und Chaos zu vermeiden.
- Park- und Abstellmöglichkeiten: In einigen Stadien werden Teile der Stadionumfahrt als

- Abstellflächen für Einsatzfahrzeuge, Shuttle-Busse oder spezielle VIP-Fahrzeuge genutzt, um schnelle Zugänge zu gewährleisten.
- Zugangskontrollen: Die Zufahrtswege und Parkplätze sollten durch Kontrollpunkte und Sicherheitspersonal vor dem Eindringen von unbefugten Fahrzeugen oder Personen gesichert sein.

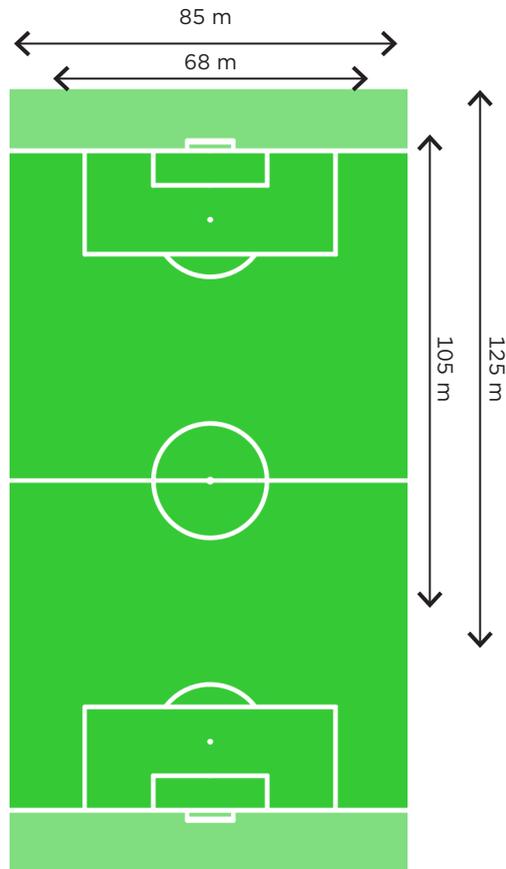
FLÄCHENANFORDERUNG DRITTNUTZER

Bei Rugby- und vor allem Footballspielen wird eine deutlich höhere Anzahl an Umkleideplätzen im Vergleich zum Fußball benötigt. Ein Tackle Team umfasst im Schnitt 50 Spieler. Hinzu kommt der Raumbedarf für Trainierende, Schiedsrichtende, Physiotherapie sowie Sideline Crew/Ballkids, Cheerleader und Betreuungspersonal. Neben den klassischen Umkleidebereichen inkl. WC-Anlagen und Duschen sollten die Räume nach Möglichkeit multifunktional und neutral angelegt sein, um eine möglichst hohe Nutzungsvielfalt zu ermöglichen. Im Außenbereich des Stadions sollte nach Möglichkeit eine Fläche von rd. 5.000 m² für die Powerparty, welche vorab eines Spiels stattfindet, sein. Verwaltungseinheiten für weitere ansässige Vereine und Verbände wie diese die aktuell im Stadionsgebäude / Haus 23 untergebracht sind, sollen auch wieder zukünftig auf dem Forum verortet sein.

2.5 FLÄCHENANFORDERUNGEN AN EIN MULTIFUNKTIONALES DRITTLIGA-STADION

SPIELFELDDABMESSUNG - FUSSBALL

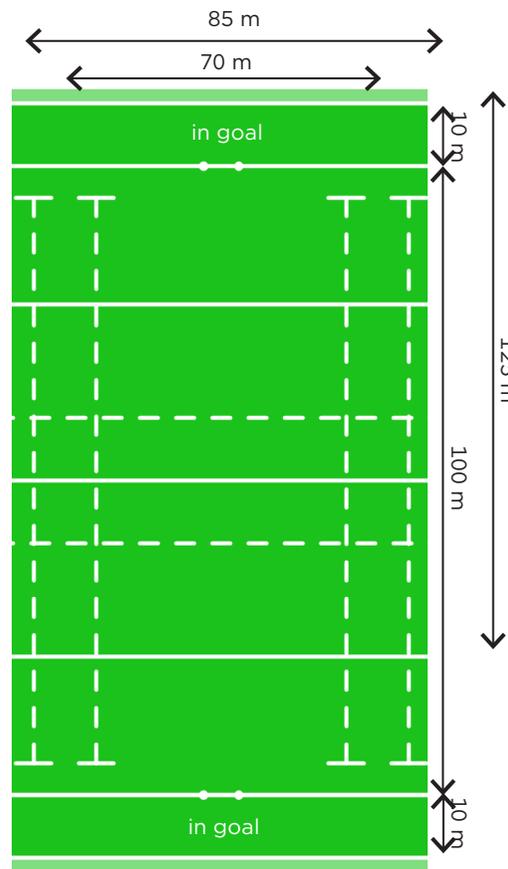
Die Spielfeldabmessung muss 105 m x 68 m betragen. Außerhalb der Begrenzungslinien des Spielfelds soll eine mindestens 1,5 m breite Grasnarbe oder Kunstrasenfläche sein. Der ganze Spielfeldbereich soll nach dem Empfehlungen des DFB insgesamt 125 m x 85 m messen. Innerhalb dieser Abmessungen können auch Rugby und American Football regelkonform gespielt werden.



SPIELFELDDABMESSUNG - RUGBY

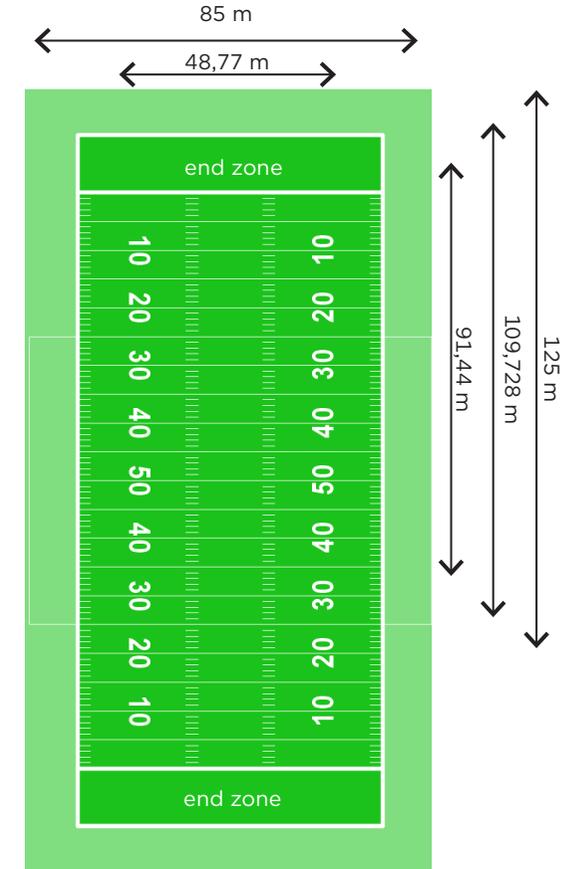
Die von der Rugby Union herausgegebenen „Laws of the Game“ enthalten lediglich Spannweiten für die Abmessungen des Spielfelds („Ground“):

- Länge 94 - 100 m
- In-goal 6 - 22 m (hier 10 m)
- Breite 68 - 70 m



SPIELFELDDABMESSUNG - AMERICAN FOOTBALL

Ein regelkonformes Feld ist 120 Yards (109,728 m) lang. Das eigentliche Spielfeld zwischen den Goallines misst 100 yards (91,44 m). Dazu kommen an beiden Enden die jeweiligen Endzonen von 10 yards (9,144 m). Die Spielfeldbreite beträgt oder 53,33 yards oder 160 feet (48,77 m).



2.5 FLÄCHENANFORDERUNGEN AN EIN MULTIFUNKTIONALES DRITTLIGA-STADION

ANFORDERUNGEN DFB

Einen zentralen und flächenmäßigen Baustein der Raumbedarfsanforderungen stellt das Pflichtenheft des DFB für den 3. Ligabetrieb. In der folgenden Tabelle werden zunächst die baulichen und infrastrukturellen Anforderungen an ein Fußballstadion der 3. Liga zusammengefasst.

Dabei wurden die folgenden offiziellen Dokumente des Deutschen Fußball-Bundes herangezogen:

- DFB Statut 3. Liga (Stand 1. Januar 2024) // im folgenden „Statut“
- Medienrichtlinien für die Teilnehmer der 3. Liga (Anlage zum Statut 3. Liga) // im folgenden „MRL“
- Richtlinie zur Verbesserung der Sicherheit bei Bundesspielen (Stand Juli 2018) // im folgenden „RVS“
- Anti-Doping-Richtlinie - Durchführungsbestimmungen // im folgenden „ADR“

Thema	Anforderung	Quelle
Zuschauerkapazität	über 5.000 Plätze (Empfehlung 10.000 Plätze), davon mindestens 2.000 Sitzplätze (<i>s. Anmerkung am Tabellenende</i>)	Statut / C I. Abs. 2b
	Presse- und Ehrentribüne sowie mindestens 1/3 aller vorhandenen Sitzplätze sollen überdacht sein	RVS / Anlage 1
	für Gästefans sind 10% der Gesamtkapazität bzw. mindestens 1.000 Besucherplätze (Steh- und Sitzplätze) vorzusehen	RVS / Anlage 1
Flutlicht	Flutlichtanlage mit einer Beleuchtungsstärke von Mittelwert E-Cam 800 lx // Neuanlagen: Beleuchtungsstärke von Mittelwert E-Cam 1200 Ave lx	Statut / C I. Abs. 2b.bb
Spielfeld	Naturrasenspielfeld 68 * 105 m / festgelegte Mindestgröße Spielfeldbereich 80 * 120 m / empfohlen: 85 * 125 m	RVS / Anlage 1
	Rasenheizung (soll klimaneutral betrieben werden)	Statut / C I. Abs. 2b.cc
Umkleieräume Teams	Größe mindestens 40 qm / min. 6 Einzelduschen / min. 2 WCs	RVS / Anlage 2
Umkleieräume Schiedsrichter	Größe mindestens 20 qm / min. 2 Einzelduschen / min. 1 WC	RVS / Anlage 2
Dopingkontrollraum	Dopingkontrollraum min. 20 qm (mit Toilette) / In unmittelbarer Nähe ein Warteraum mit Garderobe sowie rund 8 Sitzplätze	RVS / Anlage 2 // ADR
VIP-Raum	Fassungsvermögen: min. 100 Personen, davon 20 Plätze für Gastverein / ausreichend VIP-Parkplätze	RVS / Anlage 2
Merchandising	min. 1 Merchandising-Stand/Fanshop im Stadion bzw. Stadionumfeld	RVS / Anlage 2
Äußere Umfriedung	min. 2,20m hoch / an Zugängen sind grundsätzlich Leiteinrichtungen einzurichten. so dass Personen nur einzeln und hintereinander Einlass finden können	RVS §5 Abs. 1
Innere Umfriedung	min. 2,20m hoch oder Anhebung der ersten Zuschauerreihe von min. 2,0m über Spielfeldniveau	RVS §7 Abs. 1
Rettungstore	bei Tribünen die auf dem Niveau des Spielfeldes beginnen, sind Rettungstore einzubauen, einflügelig, Mindestbreite 1,8m	RVS §7 Abs. 2, 4
	Spieler und Schiedsrichter sind auf dem Weg zwischen Kabinen und Spielfeld durch geeignete Maßnahmen zu schützen	RVS §7 Abs. 6
Äußerer/Innerer Rettungsweg	Das Spielfeld der Platzanlage muss über mindestens eine Zufahrt erreichbar sein, im Gegenrichtungsverkehr befahrbar	RVS §8 Abs. 4

2.5 FLÄCHENANFORDERUNGEN AN EIN MULTIFUNKTIONALES DRITTLIGA-STADION

Thema	Anforderung	Quelle
Zuschauerbereiche	mindestens 4 getrennte Sektoren, mit eigenen Zugängen, Toiletten, Kiosken, etc. / Sektorentrenner mindestens 2,20m hoch Größe der Stehplatzbereiche in Blöcken mit max 2.500 Besuchern	RVS §9 Abs. 1, Abs 11
	Auf Platzanlagen ohne Laufbahn (reine Fußballstadien) sind hinter den Toren min. in Strafraumbreite ausreichend hohe Ballfangnetze zu installieren	RVS §9 Abs. 10
	Sitzplätze müssen einzeln numeriert, anatomisch geformt und unverrückbar befestigt sein und über eine 30cm hohe Rückenlehne verfügen	RVS §9 Abs. 12
	Für Menschen mit Behinderung ist eine angemessene Anzahl von witterungsgeschützten Sitzplätzen vorzusehen, den Plätzen für Rollstuhlbenutzer sind Besucherplätze für Begleitpersonen zuzuordnen	RVS §9 Abs. 13
Räume für Sicherheits- und Ordnungskräfte, Fernsehüberwachung	Den Sicherheitskräften und dem Ordnungsdienst sind Sammelplätze und Bereitstellungsräume sowie Parkflächen für Einsatzfahrzeuge einzurichten und vorzuhalten	RVS §10 Abs. 1
	Dem Sanitäts- und Rettungsdienst, der Polizei, dem Ordnungsdienst und der Feuerwehr sind Räume für Befehlsstellen einzurichten. Sie müssen einen Überblick auf die Tribünen - und soweit baulich möglich - auf sicherheitsrelevante Bereiche ermöglichen	RVS §10 Abs. 2
	Die Befehlsstellen der Sicherheitsträger sollen möglichst in zusammenhängenden Räumen (Sicherheitszentrale) untergebracht werden. Stadionsprecher und Einsatzleitung der Polizei sind grundsätzlich nebeneinander unterzubringen	RVS §10 Abs. 3
	Der Polizei sind im Bereich der Platzanlage an gesicherter und geeigneter Stelle Verwah- und Festnahmeräume für bis zu 20 Personen einzurichten. Ferner sind Räume für den Betrieb einer Polizeiwache vorzusehen, die für alle leicht erreichbar sein muss	RVS §10 Abs. 4
	Innerhalb der Platzanlage mit Blick auf Umgriff, die Zuschauerwege und auf die Zuschauerplätze sowie in den Außenbereichen vor den Eingängen sind Video-Kameras mit Zoom-Einrichtung zu installieren.	RVS §10 Abs. 5
Regelungen für Mannschaften, Schiedsrichter und gefährdete Personen	Für Vereine, Schiedsrichter und andere Offizielle müssen ausreichend Parkplätze bereitgestellt werden. Diese sollen in unmittelbarer Nähe der Umkleieräume, von den öffentlich zugänglichen Bereichen getrennt, und vorzugsweise innerhalb oder in Nähe des Stadiongebäudes befinden	RVS §11 Abs. 1
	Ein nicht öffentlicher und geschützter Bereich soll vorgesehen werden, in den Mannschaftsbusse und Autos einfahren können und der es Vereinsverantwortlichen, Spielern, Schiedsrichtern und anderen Offiziellen ermöglicht, das Stadion sicher zu betreten und zu verlassen	RVS §11 Abs. 2
	Für besonders gefährdete Personen sind im Bedarfsfall Räume und Aufenthaltsbereiche einzurichten, die gegen gewaltsames Eindringen gesichert sind; gesicherte Flächen für das Abstellen der Fahrzeuge dieser Personen sind bereitzustellen	RVS §11 Abs. 4
Beleuchtung, Sicherheitsstromversorgung	Folgende Bereiche müssen ausreichend beleuchtbar sein: Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge im Bereich der äußeren und inneren Umfriedung sowie die Kassen und Stauräume vor den Zugängen, die Parkplätze und die Wege zur Platzanlage außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, Wege und Umgriff zwischen der äußeren und inneren Umfriedung bzw. den Tribünen, Zuschauerbereiche, Tribünen, Innenräume	RVS §12 Abs. 1
	Bei Ausfall der Stromversorgung aus dem öffentlichen Netz muss eine Sicherheitsbeleuchtung durch eine Sicherheitsstromversorgung gewährleistet sein	RVS §12 Abs. 2
Beschallungseinrichtung	Beschallungseinrichtung soll folgende Bereiche, wahlweise gesamt oder selektiv, ausreichend beschallen: die Ein- und Ausgänge / Zu- und Abfahrten, Kassen und Kontrollstellen, Aufstellflächen an der äußeren / inneren Umfriedung, den Umgriff zwischen äußerer und innerer Umfriedung sowie Tribünen samt Zu- und Abgängen / Zu- und Abfahrten, die Zwischenbereiche (hinter den Toren, Gerade und Gegengerade, das Spielfeld)	RVS §13 Abs. 1

2.5 FLÄCHENANFORDERUNGEN AN EIN MULTIFUNKTIONALES DRITTLIGA-STADION

Thema	Anforderung	Quelle
Erste Hilfe	mindestens ein ausreichend großer Raum für den Sanitäts- und Rettungsdienst mit der erforderlichen Ausstattung	RVS §16 Abs. 1
	Ein ärztliches Untersuchungszimmer für Spieler und Schiedsrichter, das in Notfällen auch für verletzte Zuschauer gebraucht werden kann, soll in unmittelbarer Nähe der Umkleidekabinen und des Spielfeldes vorhanden sein. Die Türen und Korridore zu diesem Zimmer sollen so breit sein, dass der Zutritt auch mit Tragbahnen und Rollstühlen möglich ist	RVS §16 Abs. 2
	Darüber hinaus muss im Stadion zusätzlich mindestens ein deutlich ausgeschilderter Raum für die medizinische Erstversorgung zur Verfügung stehen	RVS §16 Abs. 3
Pressetribüne	Die Pressetribüne soll in zentraler Position im überdachten Teil der Haupttribüne eingerichtet sein	
	Muss über einen separaten Zugang und Plätze mit nummerierten Einzelsitzen verfügen. Die Medienbereiche und -Parkplätze müssen von der Pressetribüne aus leicht zu erreichen sowie deutlich ausgeschildert und gekennzeichnet sein.	
	Auf der Pressetribüne sind min. 10 fest eingerichtete Arbeitsplätze mit Pult, Strom und ausreichend Netzzugangsmöglichkeiten bereitzustellen (Anzahl muss bei Spielen mit gesteigertem Medieninteresse entsprechend erhöht werden können)	
Kommentatoren TV	Für Host-Broadcaster und TV-Erstverwerter ist im Bereich der Haupttribüne jeweils ein Medienarbeitsplatz für Kommentatoren vorzuhalten. Er soll nach Möglichkeit sichtbar vom Zuschauerbereich abgetrennt sowie seitlich versetzt zu der Führungskamera 1 aufgebaut sein	MRL Kap. 2 Abs. 2.2
	Jeweils 2 Arbeitsplätze für 3 Personen (Kommentator, Co-Kommentator, Moderator/RvD) im zentralen Bereich der Haupttribüne neben der Kamera 1, max. 10m zur Mittellinie versetzt (jeweils 2 Arbeitstische der Größe 1,8m * 1m Tiefe und 72-76 cm Höhe mit 3 Stühlen)	
Kommentatoren Hörfunk	Im zentralen Bereich der Pressetribüne sind min. 2 Kommentatorenpositionen mit je 2 Arbeitsplätzen (Pult, Strom und Netzzugangsmöglichkeiten) einzurichten	MRL Kap. 2 Abs. 2.2
Akkreditierungsstelle	zentrale Anlaufstelle für die Abholung der Akkreditierungsunterlagen und sonstige Anfragen der Medien (max. 1km Entfernung)	MRL Kap. 2 Abs. 2.3
Pressekonferenzraum	für min. 25 Medienvertreter (ohne Querung von Zuschauerbereichen, Podium für min. 3 Personen, Plattform für Fernsehkameras am gegenüberliegenden Ende	MRL Kap. 2 Abs. 2.4
Medien-/ Fotografenarbeitsraum	Empfehlung: separater Medienarbeitsraum bzw. Besprechungsraum TV mit installierten Arbeitsplätzen für min. 5 Medienvertreter	MRL Kap. 2 Abs. 2.5
Super-Flash-Interview-Zone	spezieller Bereich am Spielfeldrand oder in einem Bereich in Spielfeldnähe zwischen den Ersatzbänken und den Umkleidekabinen(kurzfristiger Aufbau als mobile Einheit)	MRL Kap. 2 Abs. 2.6.1
Flash-Interview-Zone (Pre-Mixed-Zone)	spezieller Bereich in Spielfeldnähe zwischen den Ersatzbänken und den Umkleidekabinen	MRL Kap. 2 Abs. 2.6.2
Studio- / Presenterposition	eine Presenterposition am Spielfeldrand / Mindestfläche von 5 x 6m (2 Positionen bei Spielen, die live übertragen werden)	MRL Kap. 2 Abs. 2.6.3
Mixed-Zone	Im zentralen, überdachten Bereich zwischen Umkleidekabinen und Mannschaftsausgängen bzw. den Parkplätzen der Mannschaftsbusse dauerhaft einzurichten / sowohl von Umkleidekabinen als auch von der Pressetribüne aus leicht erreichbar sein / Platz für mind 20 Medienvertreter bieten, für Zuschauer gesperrt und - falls räumlich möglich - in zwei oder drei Bereiche unterteilbar sein	MRL Kap. 2 Abs. 2.6.4
Stadionzugang	Für die Medienvertreter, zumindest aber für die Fotografen und die Mitarbeiter des Fernsehens, soll mindestens ein separater Stadionzugang vorhanden sein	MRL Kap. 2 Abs. 2.7

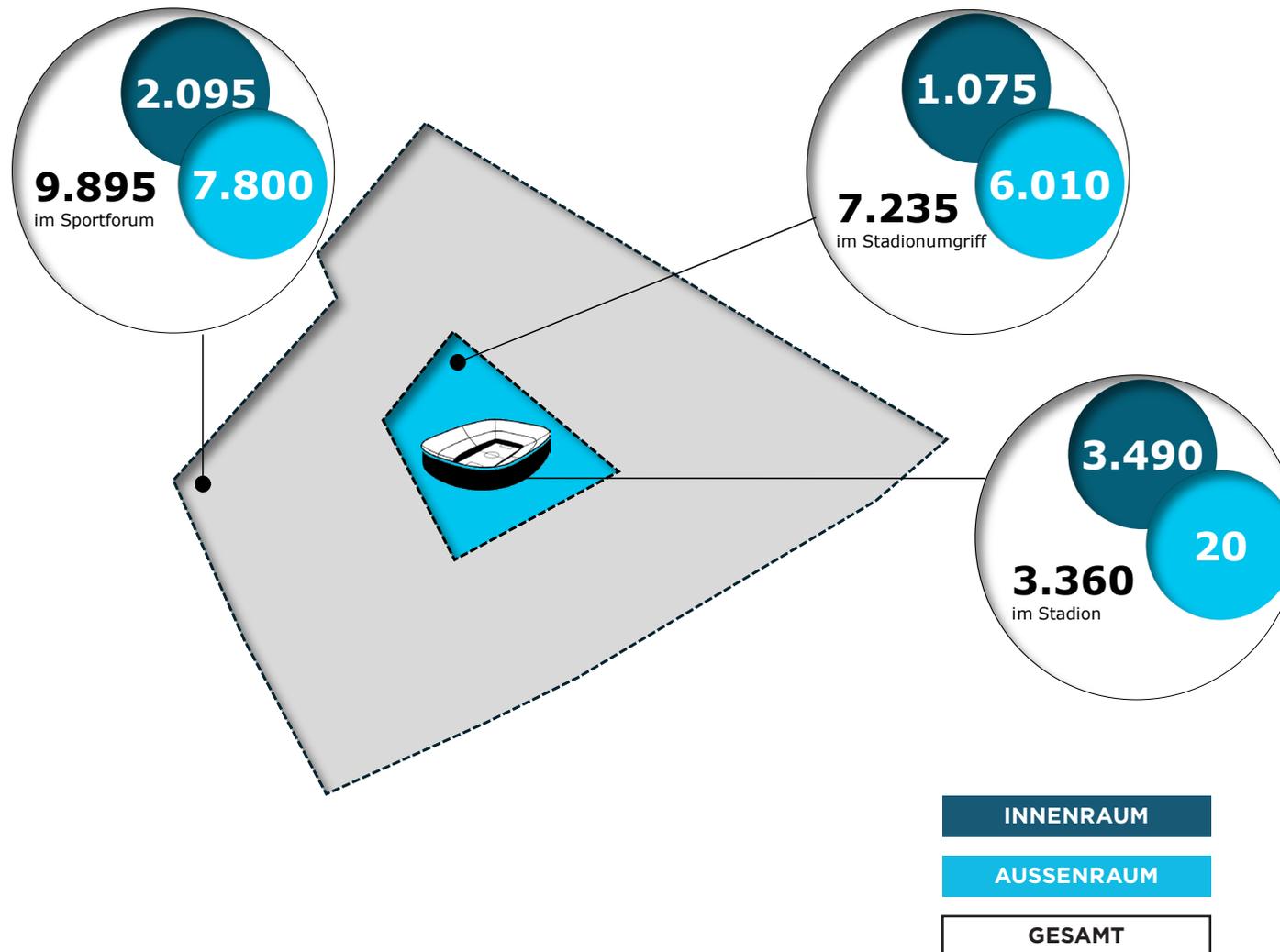
2.5 FLÄCHENANFORDERUNGEN AN EIN MULTIFUNKTIONALES DRITTLIGA-STADION

Thema	Anforderung	Quelle
Pkw-Parkplätze	für den Host-Broadcaster sind 10 Parkplätze zur Verfügung zu stellen für die weiteren Medienvertreter muss ebenfalls eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen (min. 15) in unmittelbarer Stadionnähe zur Verfügung gestellt werden	MRL Kap. 2 Abs. 2.8
Spieldatenerheber	ausreichende Arbeitsplätze für beauftragte Dienstleister, mindestens zwei zusammenhängend in Verlängerung der Mittellinie	MRL Kap. 2 Abs. 2.9
Kamerapositionen:		
Führungskameras	Haupttribüne mittig, Plattform mit einer Mindestgröße von 4x2m (zwei Arbeitsbereiche a 2 x 2 m)“	MRL Kap. 3 Abs. 3.2.2.1
16-m-hoch-Kameras	zwei Plattformen jeweils 2 x 2 m in Höhe der 16m-Linie	MRL Kap. 3 Abs. 3.2.2.2
Kameras am Spielfeldrand	auf Höhe der 16m-Räume auf der Produktionsseite mit einem Bewegungsradius von mind. je 2m auf beiden Seiten (Bereitstellung eines Kamerapodestes 1 x 1 m bei Verdeckung durch eine Werbebande ab größer als 1,25 m)	MRL Kap. 3 Abs. 3.2.2.3
Hintertor-Kameras	mindestens auf einer Hintertorseite ein Kamerapodest (2 x 2 m) für die Position "Hintertor hoch" / Freihaltung hinter den Tor von 2 x 2 m ("Hintertor flach")	MRL Kap. 3 Abs. 3.2.2.4
Sonstige Kamerapositionen	individuelle Festlegung je nach Produktionsstandard	MRL Kap. 3 Abs. 3.2.2.5 ff
Parkbereich für Übertragungswagen (Ü-Wagen-Stellplatz)	ausreichend dimensionierter Park- und Arbeitsraum (Ü-Wagen-Stellplatz) notwendig, Lage direkt an der Produktionsseite, rechteckige Mindestfläche von min. 400 qm, mit folgenden Anforderungen: - Zusammenhängende rechteckige Stell- und Arbeitsfläche für mindestens zwei Produktionsfahrzeuge der Größe je 23 x 5,5 m, neben- oder hintereinander - Für Livespiele: zusätzliche Stell- und Arbeitsfläche für zwei weitere Produktionsfahrzeuge der Größe je 23 x 5,5 m neben- oder hintereinander - Horizontal ebener Untergrund auf Asphalt oder durchgehendem Pflaster - Ausreichende Tragfähigkeit für mindestens drei Lkw mit je 40 Tonnen Gesamtgewicht - Für Lkw-Sattelaufleger ausreichend dimensionierte, freie Zufahrt-, Rangier- und Wendebereiche sowie Zufahrtstore mit einer auf voller Breite vorhandenen freien Mindesthöhe von 4,2 m“	MRL Kap. 3 Abs. 3.6
SNG-Stellfläche (Satelliten)	im Umfeld des Ü-Wagen-Stellplatzes zusätzlich eine Fläche zur Satellitenübertragung für 2 Fahrzeuge der Größe 12x5m Freihaltung des Platzes in südlicher Richtung von 30° Ost bis 30° West bis zum Horizont von jeglichen Hindernissen ggf. Vorsehung einer bauseitigen Verkabelung, wenn der Bereich in einer verlegten Kabelweg-Entfernung von mehr als 75 m vom Ü-Wagen-Stellplatz entfernt ist	MRL Kap. 3 Abs. 3.6.1

Anmerkung zur Zuschauerkapazität

Basierend auf den Empfehlungen der vom DFB eingesetzten Task Force „Wirtschaftliche Stabilität 3. Liga“ wurde ab der Saison 2022/23 die erforderliche Stadionkapazität als Zulassungsvoraussetzung für die 3. Liga von vormals „über 10.000 Plätze“ auf aktuell „über 5.000 Plätze“ reduziert. Diese Aktualisierung wurde in das „Statut 3. Liga“ aufgenommen, während die „Richtlinie zur Verbesserung der Sicherheit bei Bundesspielen“ noch nicht angepasst wurde. Dessen ungeachtet wird in der vorliegenden Machbarkeitsstudie ein Zielwert von 10.000 Plätzen (davon 5.000 Sitzplätze) angestrebt.

2.5 FLÄCHENANFORDERUNGEN AN EIN MULTIFUNKTIONALES DRITTLIGA-STADION



ZUSAMMENFASSUNG DER FLÄCHENANFORDERUNG

In der Gesamtübersicht zeigt sich eine differenzierte Aufstellung der Flächenanforderung aus den drei Anforderungsbereichen DFB, Drittnutzer und Sicherheit zugewiesen auf die Funktions- und Nutzungsbereiche.

Der überwiegende Teil des Bedarfes an Innenraumflächen liegt im Stadionbau. Weitere Flächen für Verwaltungseinheiten für die unterschiedlichen Gruppen von Nutzenden sollten jedoch unabhängig und ohne Einschränkungen zugänglich sein und daher in stadionnähe, jedoch nicht direkt in der Sicherheitszone angelegt werden. Die wesentlichen Flächenbedarfe im Außenbereich begründen sich aus Aufwärm- und Stellplatzflächen, welche im Sportforum angesiedelt sein sollten, aber keiner unmittelbaren Nähe zum Stadion bedürfen.

Eine Überlagerung und Verschneidung der Flächen zur Nutzung unterschiedlicher Funktionen zu anderen Zeiten erfolgte im folgenden Schritt bei der Erstellung des konkreten Raumprogramms.

2.6 RAUMPROGRAMM

Die ausgefüllten Fragebögen sowie die ausführlichen Gesprächsprotokolle liegen der Auftraggeberin vor und befinden sich im Anhang dieses Dokuments.

Aufbauend aus diesen ausgewerteten Flächenanforderungen der Nutzergruppen wurde ein vorläufiges Raumprogramm unter Abwägung effizienter Raumnutzungen (multicodierte Funktionsräume) und Funktionalität sowie Anforderungsprofil, die hierfür erforderliche Lage im Stadion, Stadionumgriff bzw. Forum eruiert. Eine explizite Überprüfung der Machbarkeit wird in der 2. Phase mittels Ausarbeitung eines Bemessungsstadions überprüft.

Die folgende Tabelle zeigt eine Gegenüberstellung der angemeldeten Bedarfe mit den in der Konzeption nachgewiesenen Flächen:

- Der überwiegende Anteil der Anforderungen konnte innerhalb des Stadions bzw. in den beiden separaten Funktionsbauten erfüllt werden.
- Einige Anforderugen wurden jedoch nach planerischer Überprüfung (Vergleichsobjekte, Plausibilisierung) in reduzierter Größenordnung nachgewiesen.
- Generell wurde größtmögliche Multifunktionalität der einzelnen Räume angestrebt (z.B. Pressekonferenz/ Besprechung oder Dopingkontrolle/ Arztraum).
- Vereinzelte Funktionen wurden nicht planerisch berücksichtigt, da es sich bei den angemeldeten Flächen nicht um Bestandteile eines Spieltagsstadions handelt, sondern um allgemeine Trainings- oder Zusatzfunktionen (z.B. Sandgrube, Flag-Football-Platz, Vereinsheim).

Farbcodierung	
	Flächenbedarf nachgewiesen
	Flächenbedarf nachgewiesen in reduzierter Größenordnung
	Raum multifunktional nutzbar
	separater Funktionsbau BFC Dynamo
	Flächenbedarf nicht nachweisbar

2.6 RAUMPROGRAMM

Nutzung / Flächenart	Bedarf				Lage			Planung			Anmerkung	
	Anzahl Räume	HNF (qm)	Summe HNF (qm)	Quelle *	innerhalb Stadion	auf dem Stadiongelände	Sportforum (extern)	Anzahl Räume	HNF (qm)	Summe HNF (qm)		
Spielbetrieb Stadion												
Umkleidekabinen Heim inkl. Duschen und WC-Einheiten	2	100	200	Fragebogen Stakeholder (Football) /	x			2	74	148	↓	Reduktion planerisch überprüft
Umkleidekabinen Trainer*innen Heim	2	20	40	Raumprogramm Jahn Sportpark	x			1	22	22	↓	Reduktion planerisch überprüft
Umkleidekabinen Gäste inkl. Duschen und WC-Einheiten	2	100	200		x			2	74	148	↓	Reduktion planerisch überprüft
Umkleidekabinen Trainer*innen Gast	2	20	40		x			1	22	22	↓	Reduktion planerisch überprüft
Umkleideräume Schiedsrichter*innen (WC-Einheit)	4	20	80		x			2	22	44	↓	Reduktion planerisch überprüft
Kabinen für Sideline-Crew / Ballkids, Cheerleader, etc.	6	20	120		x			4	40	156	↓	Sammelumkleiden - A-D
Dopingkontrollraum (zzgl. WC und Warteraum)	1	20	20	DFB - RVS / Anlage 2 // ADR	x			1	44	44	★	auch für Stadionarzt genutzt

Allg. Sport- und Trainingsbetrieb												
Trainerbüro	1	30	30	Fragebogen Stakeholder (BFV)			x	-	-	-		extern: Funktionsbau Fußball
Krafträume	1	100	100	Fragebogen Stakeholder (Football)			x	-	-	-		extern: Funktionsbau Fußball
Physioräume inkl. Waschbecken	4	20	80		x		(x)	2	31	62	↓	Räume jeweils teilbar
Aufenthaltsraum	1	50	50	Fragebogen Stakeholder (BFC)			x	1	50	50		Funktionsbau BFC Dynamo
Besprechungsraum Mannschaft	1	60	60				x	-	-	-	★	Meetingraum multifunktional
multifunktionale Meetingräume / Seminarräume (groß)	1	200	200	Fragebogen Stakeholder (Football)			x	-	-	-		keine Spieltagsfunktion
multifunktionale Meetingräume / Seminarräume (groß)	3	100	300				x	-	-	-		keine Spieltagsfunktion
multifunktionale Meetingräume / Seminarräume (klein)	4	30	120				x	-	-	-	★	Meetingraum multifunktional
Vereinsheim BFC	1	500	500	Fragebogen Stakeholder (BFC)			x	-	-	-		Eigenverantwortung BFC

2.6 RAUMPROGRAMM

Nutzung / Flächenart	Bedarf				Lage			Planung			Anmerkung	
	Anzahl Räume	HNF (qm)	Summe HNF (qm)	Quelle *	innerhalb Stadion	auf dem Stadiongelände	Sportforum (extern)	Anzahl Räume	HNF (qm)	Summe HNF (qm)		
Medien												
Akkreditierungsstelle	1	10	10	DFB - MRL Kap. 2 Abs. 2.3			x	-	-	-	★	Geschäftsstelle BFC Dynamo
Pressekonferenzraum	1	tbd	tbd	DFB - MRL Kap. 2 Abs. 2.4	x			1	58	58	★	Meetingraum multifunktional
Medien- / Fotografenarbeitsraum	1	20	20	DFB - MRL Kap. 2 Abs. 2.5	x			1	22	22		
Mixed Zone	1	60	60	DFB - MRL Kap. 2 Abs. 2.6.4	x			1	62	62		

ViP / Hospitality												
Garderobe	1	50	50	Ersatzbedarf (Abbruch Stadiongebäude)	x			-	-	-		innerhalb der Hospitalityfläche
ViP/Hospitality Gastraum	1	700	700	Fragenbogen Stakeholder (BFC)	x			2	-----	635	↓	Berechnung nach Kapazität ViP
ViP/Hospitality WC	tbd	-	-	kapazitätsabhängig				6	-----	55		Berechnung nach MVStättVO
Küche / Lager / Nebenflächen Gastronomie	1	100	100	abhängig von Gastronomiekonzept	x			3	-----	230		

Zuschauerbezogene Infrastruktur												
Catering / Food + Beverage (Kioske)	12	40	480	Fragenbogen Stakeholder (BFC)	x			8	-----	215		Berechnung nach Erfahrungswert
Sanitäranlagen (WC Module)	tbd	-	-	kapazitätsabhängig	x			11	-----	570		Berechnung nach MVStättVO
Erste-Hilfe-Stationen (1 pro Sektor / Tribüne)	tbd	-	-	DFB - RVS §16	x			4	17,5	70		
Merchandising-Shop (inkl. Lager)	1	50	50	DFB - RVS / Anlage 2	x	(x)		1	46	46	★	multifunktional

2.6 RAUMPROGRAMM

Nutzung / Flächenart	Bedarf				Lage			Planung				
	Anzahl Räume	HNF (qm)	Summe HNF (qm)	Quelle *	innerhalb Stadion	auf dem Stadiongelände	Sportforum (extern)	Anzahl Räume	HNF (qm)	Summe HNF (qm)		Anmerkung
Sicherheit												
Stadionsprecher/Lautsprecherzentrale	1	20	20	abgeleitet aus abgestimmtem Raum- und Funktionsprogramm Jahnsportpark / Abstimmungstermin Sicherheit	x			1	24	24		
Steuerungs- und Leitzentrale	1	15	15		x			1	14	14		
Besprechung Einsatzzentrale / Koordinationsraum	1	20	20		x			1	55	20	★	Besprechungsraum
Befehlsstelle / Videoüberwachung	1	75	75		x			1	48	48	↓	planungsbedingt
Kontrollraum	1	10	10		x			1	10	10		
Kommunikationseinrichtung verschiedene Dienste	1	35	35		x			1	28	28	★	Besprechungsraum
Personal WC	1	20	20		x	(x)		2	14 + 19	33		E2 Haupttribüne + Pavillon
Polizeiwache	1	20	20			x		1	28	28		
Vernehmungsraum	1	30	30			x		1	24	24		
Verwahrraum (Einzel- und Sammelzellen) inkl. Sanitär	1	110	110			x		1	111	111		
Anzeigenaufnahmeraum	1	10	10			x		1	11	11		
Bereitschaftsraum inkl. Teeküche	1	35	35			x		1	33	33		
Feuerwehr	1	10	10			x		1	11	11		
Ordnungsdienst und Kleiderausgabe	1	80	80			x		1	53	53	↓	planungsbedingt
Sanitäts- und Rettungsdienst	1	10	10			x		1	11	11		
Lager	1	10	10			x		1	12	12		
Serverraum BOS Funk /red. Anbindung an Polizeipräs. TS	1	10	10			(x)	x	1	10	10		
Schnellgerichtsbarkeit Raum (teilbar für 2 Staatsanwälte)	1	15	15				x	1	15	15		

2.6 RAUMPROGRAMM

Nutzung / Flächenart	Bedarf				Lage			Planung				
	Anzahl Räume	HNF (qm)	Summe HNF (qm)	Quelle *	innerhalb Stadion	auf dem Stadiongelände	Sportforum (extern)	Anzahl Räume	HNF (qm)	Summe HNF (qm)		Anmerkung
Verwaltung / Organisation												
Besprechungsräume	2	50	100	Fragebogen Stakeholder (BFV) / Ersatzbedarf (Abbruch Stadiongebäude)			x	-	-	-	★	allg. Besprechungsraum
Büro BFV	2	15	30			x		1	30	30		E2 Haupttribüne
Zeugwart	1	20	20	Fragebogen Stakeholder (BFC) / Ersatzbedarf (Abbruch Stadiongebäude)		x		1	30	30		Eckbau NO
Geschäftsstelle BFC	2	30	60				x	-	-	-		Funktionsbau BFC Dynamo
Vorstand / Sportlicher Vorstand BFC	2	25	50				x	-	-	-		Funktionsbau BFC Dynamo
Büros BFC	9	25	225				x	-	-	-		Funktionsbau BFC Dynamo
SSG Humboldt zu Berlin	2	20	40	Ersatzbedarf (Abbruch Stadiongebäude)			x	2	18	36		E2 Haupttribüne
Eisbären Juniors Berlin (Raum)	3	20	60				x	3	17	51		E2 Haupttribüne
EHC Eisbären	1	20	20				x	1	18	18		E2 Haupttribüne
Trägerverein des OSP Berlin (Trainerraum)	1	20	20				x	1	18	18		E2 Haupttribüne
Personalsräume für insgesamt 12 Beschäftigte	tbc	-	-	Eigenbedarf Sportforum			x	1	17	17		E2 Haupttribüne
Pausenraum mit Pantryküche	tbc	-	-				x	1	17	17		E2 Haupttribüne
Arbeitsraum Personal, Empfang, Schlüsselvergabe	1	30	30				x	1	25	25	↓	Eckbau SO

Sonstiges / Lager / Nebenflächen												
Bandenlagerfläche	1	100	100	Fragebogen Stakeholder (BFC)		x		-	-	-	★	innerhalb Lagerfläche gesamt
Waschkammer	1	10	10	Ersatzbedarf (Abbruch Stadiongebäude)		x		-	-	-		Funktionsbau BFC Dynamo
Putzmittelraum (in jedem Gebäudeteil)	mehrere	20	20	Eigenbedarf Sportforum	x	(x)		-	-	-		innerhalb Lagerfläche gesamt
Lagerflächen / Technik / Garagen (gesamt)	mehrere	1.120	1.120	Eigenbedarf Sportforum		x		10	-----	915	↓	Gesamtbedarf nicht darstellbar

2.6 RAUMPROGRAMM

Nutzung / Flächenart	Bedarf				Lage			Planung			
	Anzahl	qm	Summe (qm)	Quelle *	innerhalb Stadion	auf dem Stadiongelände	Sportforum (extern)	Anzahl	qm	Summe (qm)	Anmerkung
Stadionumfeld / Stellplätze											
Stellplätze Mannschaftsbusse	2	40	80	Fragebogen Stakeholder (BFC)		(x)	x	2	---	---	Busaufstellfläche gem. Masterplan
Stellplätze Verein, Offizielle und Schiedsrichtende	tbd			DFB - RVS §11 Abs. 1		x		12	---	---	vor Haupttribüne
Stellplätze Einsatzwagen Rettungsdienst	3	40	120	DFB - RVS §10 Abs. 0		x		3	---	---	direkt an Polizeiwache
Stellplätze Einsatzwagen Polizei	4	40	160	DFB - RVS §10 Abs. 1		x		4	---	----	direkt an Polizeiwache
Stellplätze Host Broadcaster	10	25	250	DFB - MRL Kap. 2 Abs. 2.8		x		10	---	----	Nordseite Stadionbaufeld
Stellplätze weitere Medienvertretende	15	20	300				x	15	---	----	Busaufstellfläche gem. Masterplan
Parkplatz Besucher Football	(200)	-	5.000	Fragebogen Stakeholder (Football)			x	-	-	-	Teilnutzung gepl. Parkhaus ??

TV Compound											
Stellplatz Übertragungswagen (23 x 5,5 m)	2	-	400	DFB - MRL Kap. 2 Abs. 3.6		x		2	-	43 erweiterbar	Nordwestecke Stadion
Stellplatz Übertragungswagen Livespiele (23 x 5,5 m)	2	-				x		2	-		
Satellitenaufstellfläche	1	-				x		1	-		

Sonstiges											
Fläche für Powerparty	1		5.000	Fragebogen Stakeholder (Football)		x		-	-	(3.500)	↓ gg.f Stadionplatz
Nebenplatz zur Aufwärmung (20 * 20m)	1	400	400					-	-	-	ggf. innerhalb Sportforum
Flag-Football-Platz (Kunstrasen 70 * 30m)	1	2.100	2.100		x	(x)		-	-	-	ggf. Innerhalb Sportforum
Indoor-Laufbahn	-	-	-					-	-	-	ggf. Im Sportforum
Sandgrubennutzung	-	-	-								ggf. Im Sportforum

3. PRÜFUNG: ERTÜCHTIGUNG BESTANDSSTADION





3.1 BESTANDSANALYSE STADION

STATUS QUO

Das zum Zeitpunkt seiner Entstehung 1954 (Sanierung 1973) bis zu 12.000 Zuschauende fassende Fußballstadion mit einer Rasenfläche von 110 m × 72 m und Rundbahn einschließlich der zugehörigen Funktionsbauten ist stark überaltert und entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Die einrahmende Tribünenanlage des Stadions wurde auf einem umlaufenden Wall, welcher sich voraussichtlich unter Berücksichtigung der Entstehungszeit teilweise aus Kriegsschutt zusammensetzen wird, aufgesetzt. Ebenso wie die Tribünenanlage wurde auch das ausschließlich für VIP-Gäste genutzte Hauptgebäude im Süden der Anlage als eingeschossiger Baukörper mit auskragendem Tribürendach auf die Wallanlage aufgestellt. Das Stadiongebäude (Haus 23) umfasst daher die wesentlichsten unterschiedlichen Sportfunktionsbereiche, u.a. Umkleiden, Sanitäranlagen und Geschäftsstellenräume diverser Vereine und Verbände. Die südlich daran angrenzende Baracke C dient heute als Umkleide für die umgebenden Fußballplätze und Freianlagen. Beide Gebäude stehen zur Disposition.

Im Jahr 2021 wurde das vorhandene Stadion für die Austragung von Regionalliga-Spielen ertüchtigt. Dabei wurden keine größeren baulichen Veränderungen an der Anlage vorgenommen. Der Maßnahmenumfang beschränkte sich auf für den Spielbetrieb in der Regionalliga Nordost zwingend erforderliche Maßnahmen und beinhaltete die Erneuerung des Spielfeldes, die Ertüchtigung von Teilen der Zuschauerbereiche, die Aufstellung einer Flutlichtanlage (400lx) sowie

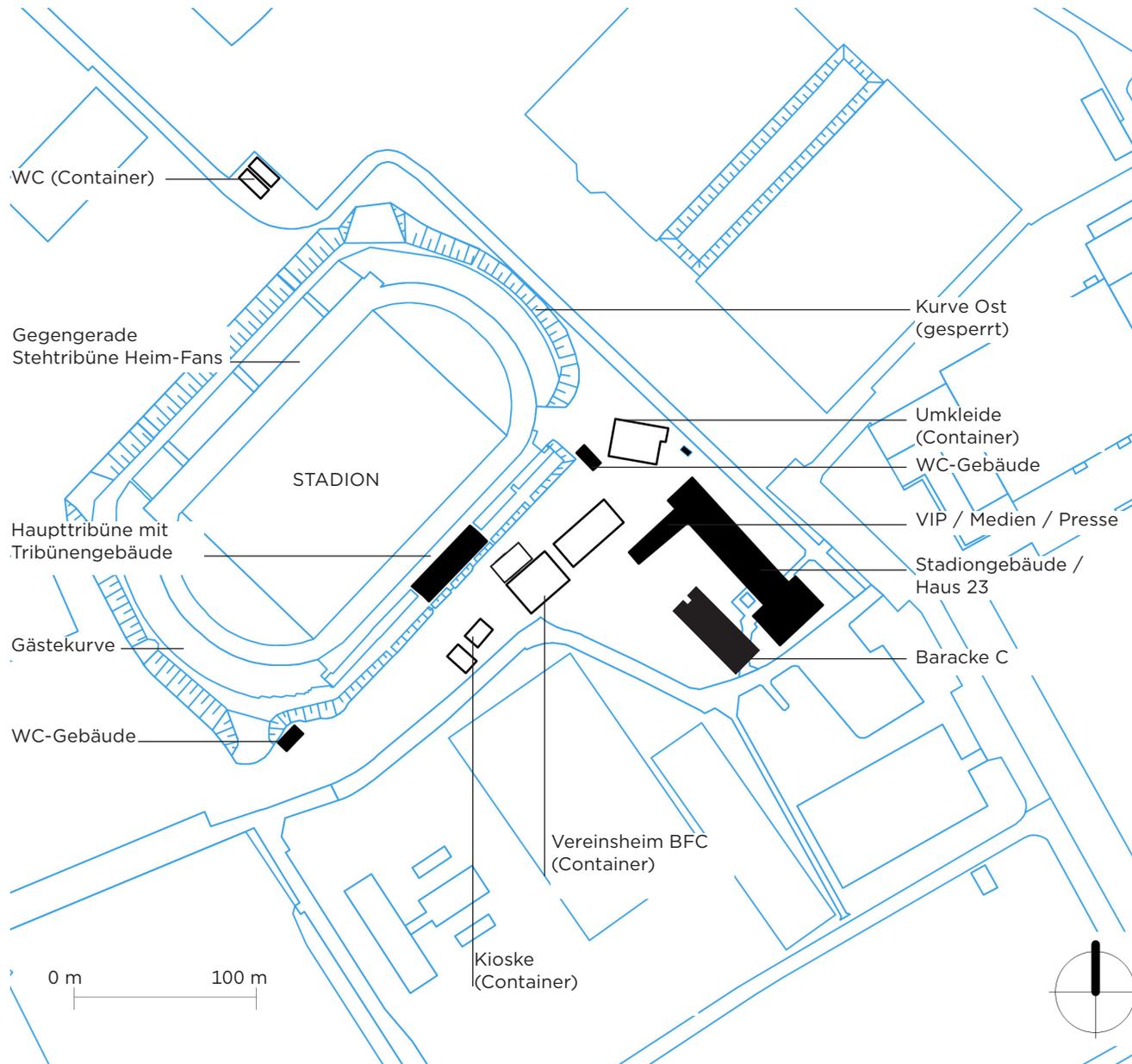
von Umkleidecontainern. Im Stadion selbst ist lediglich der mittlere Teil der Haupttribüne als VIP-Tribüne mit ca. 170 Plätzen überdacht. Eine Rasenheizung existiert nicht.

Die aktuell zugelassene Kapazität des Stadions liegt bei 4.500 Plätzen, wovon in etwa 1600 Sitzplätze sind. Mit Ausnahme des Stadiongebäudes und der sog. „Baracke C“ sind die funktionalen Ergänzungsbauten des Stadions (Umkleiden etc.) in temporären separat aufgestellten Raummodulen untergebracht, was der Gesamtanlage einen sehr provisorischen Charakter verleiht.

Angesichts der über 50 Jahre alten Tribünenkonstruktionen, der hohen Nutzungsintensität, der fehlenden funktionalen Flächen und einer nicht mehr zeitgemäßen Gebäudetechnik, ist für den strukturellen Erhalt der Gebäudesubstanz, wie auch zur Sicherstellung der zukünftigen Betriebserlaubnis ein kostenintensives Engagement des Landes Berlin für den notwendigen Sanierungsaufwand und Ausbau sowie eine zukunftssichernde Gebäudemodernisierung gemäß den Satzungen der gültigen Anforderungen erforderlich.



3.1 BESTANDSANALYSE STADION



HERANGEHENSWEISE

Ungeachtet der beschriebenen Ausgangssituation wurde im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie geprüft, ob das bestehende Stadion im Sportforum unter Beibehaltung des heutigen Spielfelds mit der umgebenden Infrastruktur drittligatauglich unter Berücksichtigung der bau- und planungsrechtlichen Restriktionen ertüchtigt werden könnte und welche Handlungsempfehlungen sich hieraus ableiten lassen. In der ergebnisoffenen Strukturanalyse wurde die Machbarkeit zunächst auf folgende Parameter geprüft:

1. Einbindung im Masterplan -

Kann eine gesamtkonzeptionelle verträgliche Einbindung der bestehenden baulichen Strukturen in die übergeordnete Entwicklung des Sportforums gemäß Absichtserklärung der aktuellen Richtlinien der Regierungspolitik gelingen?

2. Flächenerweiterung auf Drittliganiveau -

Welcher zusätzliche Flächenbedarf, der nicht in den bisherigen Bauteilen abgebildet werden kann, begründet sich für einen Ausbau auf den Betrieb in der 3. Liga gemäß den Anforderungen des DFB und der Sicherheitsorgane wie Feuerwehr und Polizei?

3. Baurechtliche Berücksichtigungen -

Welche baurechtliche Einordnung ist bei der Sanierung und dem Ausbau der Anlage zu beachten und welche Berücksichtigungen wie Immissionsschutz der umgebenden Bebauung könnten Einfluss auf die Ausgestaltung des Baukörpers nehmen?

3.2 EINBINDUNG MASTERPLAN

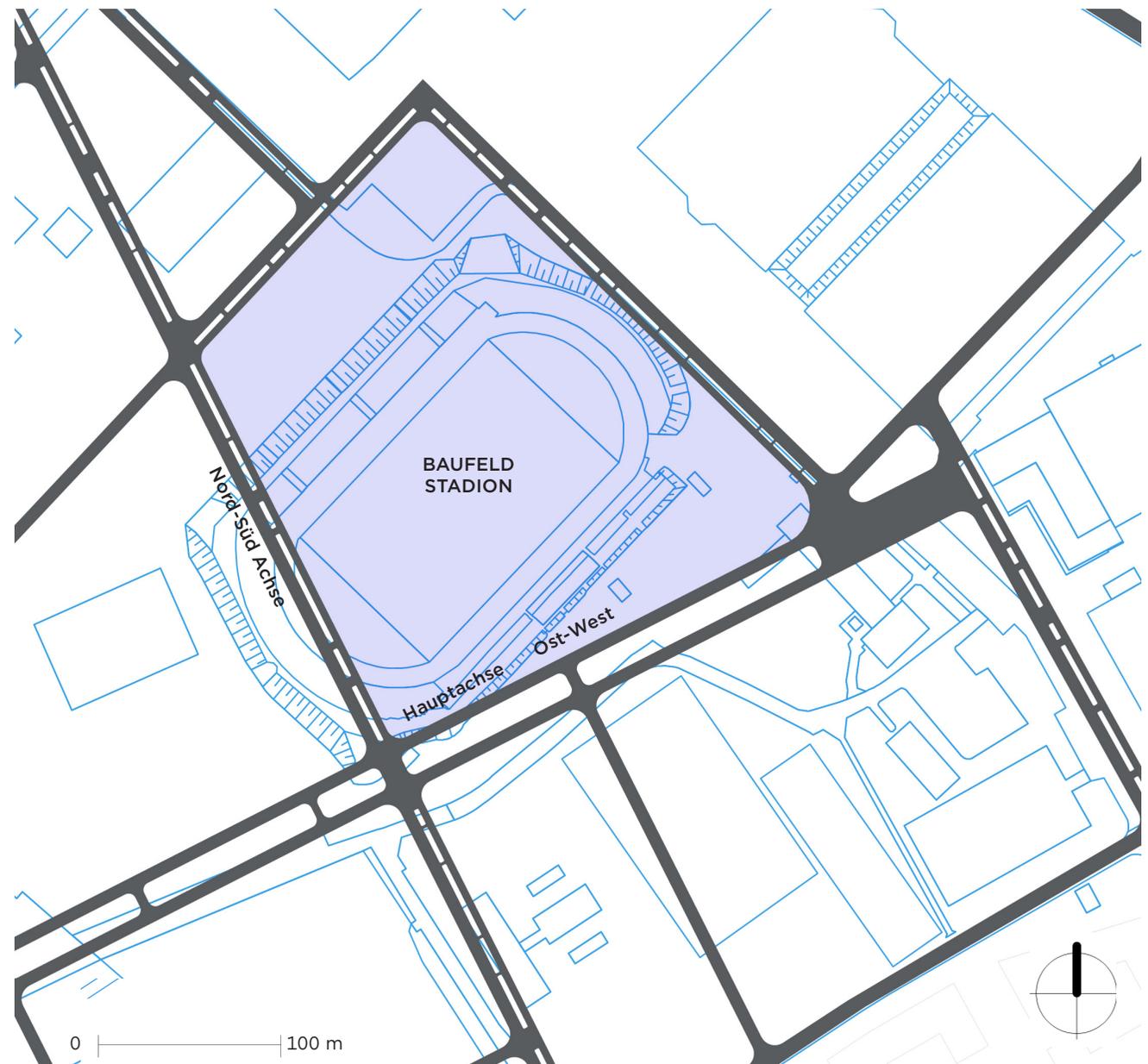
ÜBERBLENDUNG DER ZIELVORSTELLUNGEN

Der Masterplan Sportforum bildet das Grundgerüst für die städtebauliche und freiraumplanerische Transformation des Geländes. Die Ertüchtigung bzw. Neuerrichtung eines Fussballstadions an dem bestehenden Standort mit gleicher Ausrichtung stellt jedoch eine Abweichung von der Masterplanidee dar. Hierbei wird insbesondere die besondere Qualität des Masterplans in der Flexibilität der einzelnen „Spielfelder“ bzw. Sportcluster, die sich durch die neuen Hapterschließungsachsen ergeben und dem Denkmalensemble der Anlage in ihren Sicht- und Wegebeziehungen nicht gerecht.

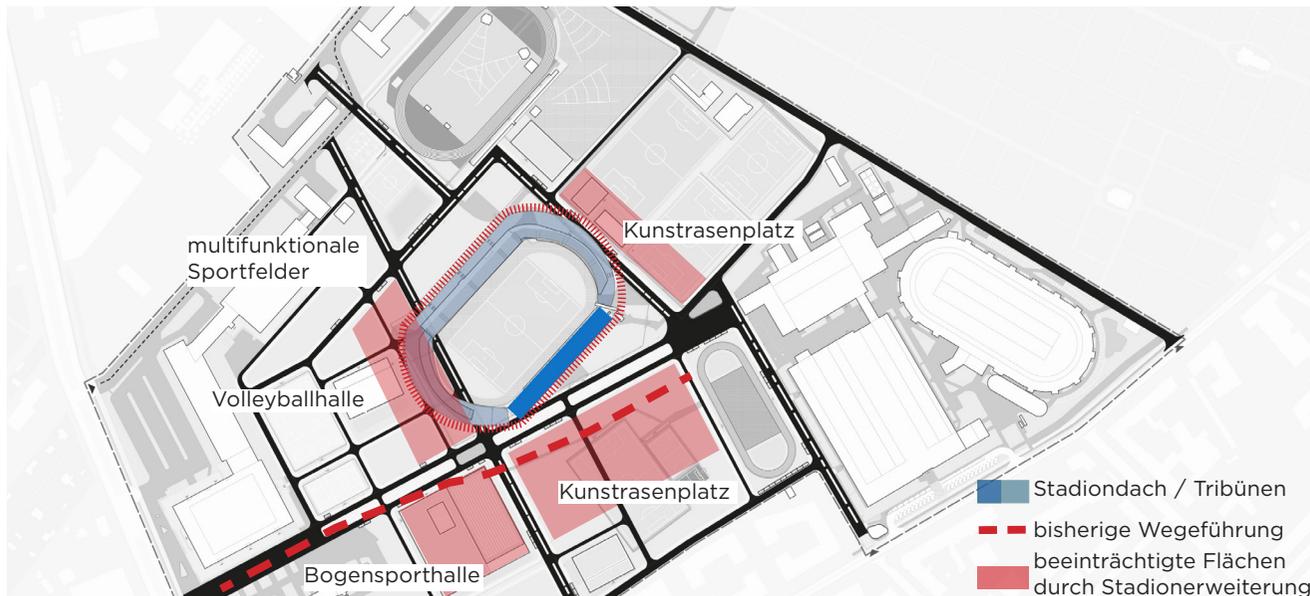
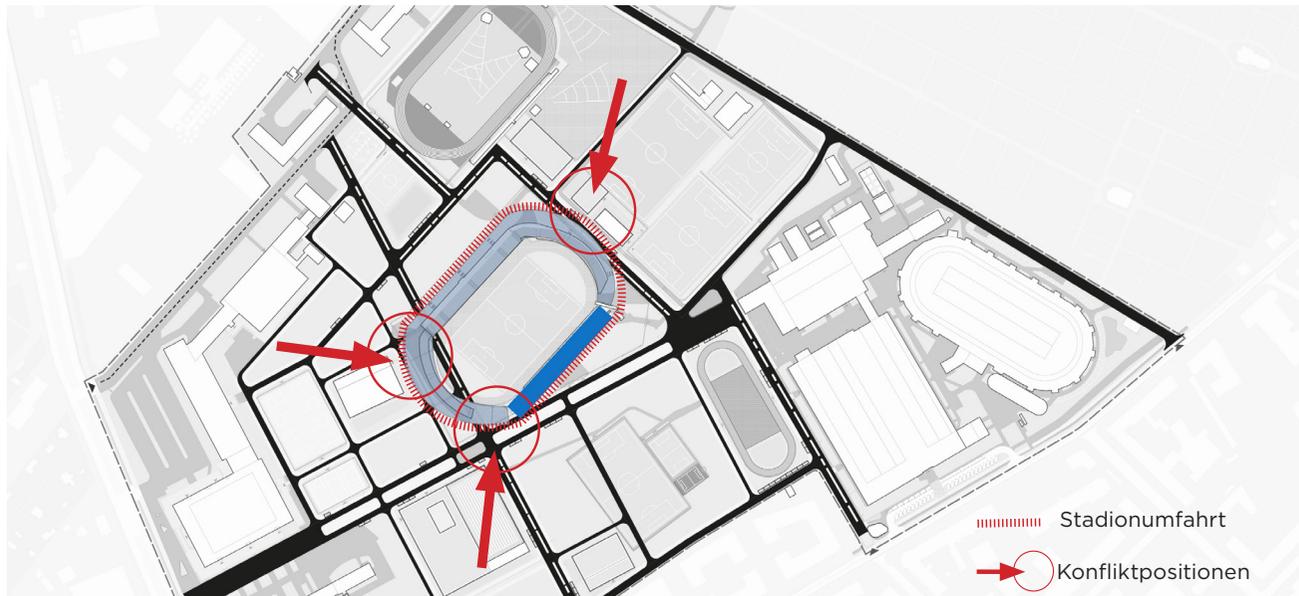
Wenngleich der Masterplan keine „förmliche“ Rechtswirkung entfaltet, sind die zentralen Elemente des Masterplans auch für die Machbarkeitsstudie bindend:

- Die Hauptachsen sind als räumliches Ordnungsprinzip des neuen Sportforums zwingend beizubehalten.
- Das zwischen diesen Achsen entstandene zentrale Baufeld bildet die maximale Ausdehnung des „neuen“ Stadionstandorts.
- Die Ausrichtung des Stadionbaukörpers soll der raumbildenden Bauflucht der Ost-West-Hauptachse folgen.

Nebenstehende Abbildung zeigt die Überlagerung der Bestandssituation mit den geplanten Erschließungsachsen des Masterplans.



3.2 EINBINDUNG MASTERPLAN



Bei der Überblendung der Zielvereinbarung zur Umsetzung des Masterplans mit dem Bestandstadion in seinen aktuellen Ausmaßen und baulichen Anlagen, zeichnen sich deutliche Konflikte ab. Für einen sicheren Spielbetrieb signalisierte die Polizei und Feuerwehr, dass zusätzlich um die Wallanlage der Tribünen eine Sicherheitsumfahrung für Sicherheits- und Rettungswagen erforderlich wird. Hierfür sind rd. 5,00 m zusätzliche Breite um die Tribünenanlage einzukalkulieren.

Das Wegenetz des Masterplans, welches wie das „Skelett“ bzw. die tragende und verbindende Struktur dieses Entwurfes fungiert, definiert einzelne Sportcluster, in denen jeweils gezielt eine Sportart thematisch beheimatet wird und vernetzt diese untereinander. Durch diese Auffächerung und Gliederung des Areals entsteht ein breites Angebot an Entwicklungsfeldern für den Breiten- wie Spitzensport in Verbindung mit einem beispielbaren und erlebbaren Wegenetz. Rund um das Betrachtungsfeld der „Grünen Mitte“ sollen sich zukünftig multifunktionale Sportfelder für Ballsportarten wie Fuß- und Volleyball sowie die Bogensporthalle mit Außenschießanlage konzentrieren. Bei der fokussierten Betrachtung auf den ausgewählten Bereich um das Stadium herum wird deutlich, dass bei einer Ertüchtigung der bestehenden Stadionkubatur bereits ohne Integration der für den Drittliga-Betrieb erforderlichen Flächen, das zentrale Wegenetz des Masterplans und die umliegenden Sportcluster angepasst bzw. verschoben werden müssen und damit auch die Gesamtkonzeption Masterplan aber auch die bestende Struktur mit Blick auf die Volleyballhalle in Frage gestellt werden.

3.3 BAUFACHLICHE EINORDNUNG DER BESTEHENDEN BAUSTRUKTUR

GENEHMIGUNGSFÄHIGKEIT

Bei den umfangreichen Umbaumaßnahmen, zur Integration der geforderten Flächen und Funktionen und der strukturellen Ertüchtigung, würde das heutige Stadion seinen Bestandsschutz verlieren und hinsichtlich der genehmigungsrechtlichen Anforderungen einem Neubaugleichgestellt werden. Besonders hohe Aufwendungen sind bei einem drittligatauglichen Stadion in der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit in den Bereichen Brandschutz und Sicherheit der Versammlungsstätte zu erwarten (u.a.

Sicherheitsumfahrt des Stadions, Funktionsräume für Sicherheitsorgane etc.).

Nach Aussage der zuständigen Sicherheitsorgane sind Abweichungen von den bestehenden Auflagen oder temporäre Ausnahmen ausgeschlossen, d.h. die Sicherheitsanforderungen für ein Drittliga-Stadion müssen vollumfänglich erfüllt werden. Zudem müssen auch die Richtlinien des DFB für eine Drittligatauglichkeit vollumfänglich erfüllt werden und es dürfen keine Ausnahmen in der Konzeption und Planung gemacht werden.

Diese immissionsschutzrechtlichen und sicherheitsrelevanten Problemstellungen können nur im Zuge einer umfassenden Planung betrachtet und gelöst werden, nicht jedoch bei einer einfachen Ertüchtigung des Bestandes.

Im Folgenden ist der Vergleich aufgestellt, zur Veranschaulichung welche Flächen in der Bestandsanlage Stadion bereits implementiert bzw. integriert werden können und welche zusätzlichen Flächen für den 3.-Ligabetrieb geschaffen werden müssen, um eine Zulassung beim DFB zu erwirken.

Bauliche Anforderungen an einen Spielbetrieb in der 3. Liga			Bestand kann ggf. ertüchtigt werden	Neubau erforderlich
Verwendete Richtlinien:				
<ul style="list-style-type: none"> - Statut 3. Liga (Stand Juli 2023) // im folgenden "Statut" - Medienrichtlinien für die Teilnehmer der 3. Liga (Stand Juli 2023 / Anlage zum Statut 3. Liga) // im folgenden "MRL" - Richtlinie zur Verbesserung der Sicherheit bei Bundesspielen (Stand Juli 2018) //im folgenden "RVS" - Anti-Doping-Richtlinie - Durchführungsbestimmungen // im folgenden "ADR" 				
Zuschauerkapazität	über 5.000 Plätze (Empfehlung 10.000 Plätze), davon mindestens 2.000 Sitzplätze (a)	Statut / C I. Abs. 2b.aa		x
	Presse- und Ehrentribüne müssen gedeckt sein	RVS / Anlage 1		x
	Mindestens 1/3 aller vorhandenen Sitzplätze sollen überdacht sein	RVS / Anlage 1		x
	Für Gästefans sind 10% der Gesamtkapazität (Sitz- und Stehplätze), mindestens 1.000 Besucherplätze (Steh- und Sitzplätze) vorzusehen	RVS / Anlage 1		x
Flutlicht	Flutlichtanlage mit einer Beleuchtungsstärke von Mittelwert E- Cam 800 lx Neuanlagen: Beleuchtungsstärke Mittelwert E- Cam 1000Min lx	Statut / C I. Abs. 2b.bb (S. 94)		x
Spielfeld	Naturrasenspielfeld	RVS / Anlage 1	x	
	Raseneheizung (klimaneutraler Betrieb !!!)	Statut / C I. Abs. 2b.cc		x
Umkleieräume Teams	Größe mindestens 40 qm / min. 6 Einzelduschen / min. 2 WCs	RVS / Anlage 2		x
Umkleieräume Schiri	Größe mindestens 20 qm / min. 2 Einzelduschen / min.1 WC	RVS / Anlage 2		x
Dopingkontrollraum	Dopingkontrollraum min. 20 qm Mndestausrüstung 1 Tisch, 4 Stühle, Waschbecken mit fließend Wasser, Toilettenartikel, abschließbarer Schrank, Toilette / Warteraum mit Garderobe und rund 8 Sitzplätzen	RVS / Anlage 2		x
VIP-Raum	Fassungsvermögen: Min. 100 Personen, davon 20 Plätze für Gastverein	RVS / Anlage 2		x
	Ausreichend VIP-Parkplätze		(x)	

3.3 BAUFACHLICHE EINORDNUNG DER BESTEHENDEN BAUSTRUKTUR

Bauliche Anforderungen an einen Spielbetrieb in der 3. Liga			Bestand kann ggf. ertüchtigt werden	Neubau erforderlich
Verwendete Richtlinien:				
- Statut 3. Liga (Stand Juli 2023) // im folgenden "Statut" - Medienrichtlinien für die Teilnehmer der 3. Liga (Stand Juli 2023 / Anlage zum Statut 3. Liga) // im folgenden "MRL" - Richtlinie zur Verbesserung der Sicherheit bei Bundesspielen (Stand Juli 2018) //im folgenden "RVS" - Anti-Doping-Richtlinie - Durchführungsbestimmungen // im folgenden "ADR"				
Merchandising	min. 1 Merchandising-Stand/Fanshop im Stadion bzw. Stadionumfeld	RVS / Anlage 2		x
Äußere Umfriedung	Muss min. 2,20m hoch und nicht leicht zu übersteigen sein	RVS §5 Abs. 1	x	
	An Zugängen sind grundsätzlich Leiteinrichtungen z.B. Drängelgitter, einzurichten und so aufzustellen, dass Personen nur einzeln und hintereinander Einlass finden können	RVS §5 Abs. 4		x
	An den Zugängen/Zufahrten sind Einrichtungen zu schaffen, an denen die Möglichkeit besteht, Personen zu durchsuchen und Sachen gesichert zu verwahren	RVS §5 Abs. 5	x	
Innere Umfriedung	Muss min. 2,20m hoch oder Anhebung der ersten Zuschauerreihe von min. 2m über Spielfeldniveau	RVS §7 Abs. 1	x	
Rettungstore	Bei Tribünen die auf dem Niveau des Spielfeldes beginnen, sind in den Zäunen oder Abschränkungen Rettungstore einzubauen	RVS §7 Abs. 2	x	
	Rettungstore sollen einflügelig und müssen min. 1,8m breit, mit Panikverschluss, Umrisse farblich herausgehoben, mit Ziffern oder Buchstaben gekennzeichnet	RVS §7 Abs. 4	x	
	Spieler und Schiedsrichter sind durchgängig auf dem Weg zw. Kabinen und Spielfeld durch geeignete Maßnahmen gegen Einwirkung zu schützen	RVS §7 Abs. 6	x	
Äußerer/Innerer Rettungsweg	Das Spielfeld der Platzanlage muss über mindestens eine Zufahrt erreichbar sein. Die Zufahrt soll im Gegenrichtungsverkehr befahrbar sein	RVS §8 Abs. 4	x	
Zuschauerbereiche	Zuschauerbereiche sind grundsätzlich in mindestens 4 getrennte Sektoren, mit eigenen Zugängen, Toiletten, Kiosken, etc. An den Grenzen der Sektoren und zwischen den Sitz- und Stehplätzen sind Abtrennungen - mindestens 2,20m hoch - anzuordnen. Stehplatzbereiche müssen in Blöcken mit höchstens 2.500 Besuchern angeordnet werden	RVS §9 Abs. 1, Abs 11	x	
	Auf Platzanlagen ohne Laufbahn (reine Fußballstadien) sind hinter den Toren min. in Strafraumbreite ausreichend hohe, engmaschige Netze zur Über- du Durchwurfsicherung zu installieren (Ballfangnetze)	RVS §9 Abs. 10		(x)
	Sitzplätze müssen gem. gesetzlichen Bestimmungen angeordnet sein. Sie müssen einzeln, nummeriert, anatomisch geformt und unverrückbar befestigt sein und über eine 30cm hohe Rückenlehne verfügen	RVS §9 Abs. 12		x
	Für Menschen mit Behinderung ist eine angemessene Anzahl von Sitzplätzen vorzusehen, die vor der Witterung geschützt sein sollen , Besucherplätze für Begleitpersonen sind zuzuordnen	RVS §9 Abs. 13		x
Räume für Sicherheits- und Ordnungskräfte, Fernsehüberwachung	Den Sicherheitskräften und dem Ordnungsdienst sind Sammelplätze und Bereitstellungsräume sowie Parkflächen zur Aufstellung benötigter Einsatzfahrzeuge einzurichten und vorzuhalten	RVS §10 Abs. 1		x
	Dem Sanitäts- und Rettungsdienst, der Polizei, dem Ordnungsdienst und der Feuerwehr sind Räume für Befehlsstellen einzurichten. Sie müssen einen Überblick auf die Tribünen - und soweit baulich möglich - auf sicherheitsrelevante Bereiche ermöglichen	RVS §10 Abs. 2		x
	Die Befehlsstellen der unter Absatz 2 genannten Sicherheitsträger sollen möglichst in zusammenhängenden Räumen (Sicherheitszentrale) untergebracht werden. Stadionsprecher und Einsatzleitung der Polizei sind grundsätzlich nebeneinander unterzubringen	RVS §10 Abs. 3		x
	Der Polizei sind im Bereich der Platzanlage an gesicherter und geeigneter Stelle Verwahr- und Festnahmeräume für bis zu 20 Personen einzurichten. Ferner sind Räume für den Betrieb einer Polizeiwache vorzusehen, die für alle leicht erreichbar sein muss	RVS §10 Abs. 4		x
	Innerhalb der Platzanlage mit Blick auf Umgriff, die Zuschauerwege und auf die Zuschauerplätze sowie in den Außenbereichen vor den Eingängen sind Video-Kameras mit Zoom-Einrichtung zu installieren	RVS §10 Abs. 5		x
Regelungen für Mannschaften / Schiedsrichter und gefährdete Personen	Für Vereine, Schiedsrichter und andere Offizielle müssen ausreichend Parkplätze bereitgestellt werden. Diese sollen in unmittelbarer Nähe der Umkleieräume, von den öffentlich zugänglichen Bereichen getrennt, und vorzugsweise innerhalb oder in Nähe des Stadiongebäudes befinden	RVS §11 Abs. 1	(x)	
	Ein nicht öffentlicher und geschützter Bereich soll vorgesehen werden, in den Mannschaftsbusse und Autos einfahren können und der es Vereinsverantwortlichen, Spielern, Schiedsrichtern und anderen Offiziellen ermöglicht, das Stadion sicher zu betreten und zu verlassen	RVS §11 Abs. 2		x
	Für besonders gefährdete Personen sind im Bedarfsfall Räume und Aufenthaltsbereiche einzurichten, die gegen gewaltsames Eindringen und die Einwirkung mit Schusswaffen oder Sprengmitteln gesichert sind; gesicherte Flächen für das Abstellen der Fahrzeuge dieser Personen sind bereitzustellen	RVS §11 Abs. 4		x

3.3 BAUFACHLICHE EINORDNUNG DER BESTEHENDEN BAUSTRUKTUR

Bauliche Anforderungen an einen Spielbetrieb in der 3. Liga			Bestand kann ggf. ertüchtigt werden	Neubau erforderlich
Verwendete Richtlinien:				
	- Statut 3. Liga (Stand Juli 2023) // im folgenden "Statut" - Medienrichtlinien für die Teilnehmer der 3. Liga (Stand Juli 2023 / Anlage zum Statut 3. Liga) // im folgenden "MRL" - Richtlinie zur Verbesserung der Sicherheit bei Bundesspielen (Stand Juli 2018) //im folgenden "RVS" - Anti-Doping-Richtlinie - Durchführungsbestimmungen // im folgenden "ADR"			
Beleuchtung, Sicherheitsstromversorgung	Soweit Spiele in der Dunkelheit stattfinden, müssen folgende Bereiche ausreichend beleuchtet sein: - Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge im Bereich der äußeren und - soweit vorhanden - inneren Umfriedung sowie die Kassen und Stauräume vor den Zugängen, die Parkplätze und die Wege zur Platzanlage außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen - Wege und Umgriff zwischen der äußeren und - soweit vorhanden - inneren Umfriedung bzw. den Tribünen - Zuschauerbereiche, Tribünen, Innenräume	RVS §12 Abs. 1		x
	Bei Ausfall der Stromversorgung aus dem öffentlichen Netz muss eine Sicherheitsbeleuchtung durch eine Sicherheitsstromversorgung gewährleistet sein	RVS §12 Abs. 2		x
Beschallungseinrichtung	Die Platzanlage ist mit einer Beschallungseinrichtung auszustatten. Sie soll folgende Bereiche, wahlweise gesamt oder selektiv, ausreichend beschallen: - die Ein- und Ausgänge / Zu- und Abfahrten, Kassen und Kontrollstellen Aufstellflächen und -räume an der äußeren / inneren Umfriedung - den Umgriff zwischen äußerer und innerer Umfriedung sowie Tribünen samt Zu- und Abgängen / Zu- und Abfahrten - die Zwischenbereiche (hinter den Toren, Gerade und Gegengerade, das Spielfeld)	RVS §13 Abs. 1		x
Kommunikationseinrichtungen	Die Regiezentrale der Veranstaltungsleitung sowie die Befehlsstellen der Sicherheitsträger sind mit amtsberechtigten Telefonanschlüssen auszustatten	RVS §14 Abs. 1		x
Erste Hilfe	Im Stadion muss mindestens ein ausreichend großer Raum für den Sanitäts- und Rettungsdienst mit der erforderlichen Ausstattung vorhanden sein.	RVS §16 Abs. 1		x
	Ein ärztliches Untersuchungszimmer für Spieler und Schiedsrichter, das in Notfällen auch für verletzte Zuschauer gebraucht werden kann, soll in unmittelbarer Nähe der Umkleidekabinen und des Spielfeldes vorhanden sein. Die Türen und Korridore zu diesem Zimmer sollen so breit sein, dass der Zutritt auch mit Tragbahnen und Rollstühlen möglich ist	RVS §16 Abs. 2		x
	Darüber hinaus muss im Stadion zusätzlich mindestens ein deutlich ausgeschilderter Raum für die medizinische Erstversorgung zur Verfügung stehen	RVS §16 Abs. 3		x
Pressetribüne	Die Pressetribüne soll in einer zentralen Position im überdachten Teil der Haupttribüne eingerichtet sein	MRL Kap. 2 Abs. 2.1		x
	Muss über einen separaten Zugang und Plätze mit nummerierten Einzelsitzen verfügen. Die Medienbereiche und -Parkplätze müssen von der Pressetribüne aus leicht zu erreichen sowie deutlich ausgeschildert und gekennzeichnet sein.			x
	Die Lautsprecheranlage im Bereich der Pressetribüne muss regulier- bzw. ausschaltbar sein, um eine akustische Störung [...] zu vermeiden			x
	Auf der Pressetribüne sind min. 10 fest eingerichtete Arbeitsplätze mit Pult, Strom und ausreichend Netzzugangsmöglichkeiten bereitzustellen (Anzahl muss bei Spielen mit gesteigertem Medieninteresse entsprechend erhöht werden können)			x
Kommentatorenpositionen TV	Für Host-Broadcaster und TV-Erstverwerter ist im Bereich der Haupttribüne jeweils ein Medienarbeitsplatz für Kommentatoren vorzuhalten. Er soll nach Möglichkeit sichtbar vom Zuschauerbereich abgetrennt sowie seitlich versetzt zu der Führungskamera 1 aufgebaut sein und folgende Anforderungen erfüllen:	MRL Kap. 2 Abs. 2.2		x
	Jeweils 2 Arbeitsplätze für 3 Personen (Kommentator, Co-Kommentator, Moderator/RvD) im zentralen Bereich der Haupttribüne neben der Kamera 1, max. 10m zur Mittellinie versetzt (jeweils 2 Arbeitstische der Größe 1,8m * 1m Tiefe und 72-76 cm Höhe mit 3 Stühlen)			x
Hörfunk	Im zentralen Bereich der Pressetribüne sind min. 2 Kommentatorenpositionen mit je 2 Arbeitsplätzen (Pult, Strom und Netzzugangsmöglichkeiten) einzurichten			x
	Pulte müssen eine Größe und Position haben, die die Aufstellung von Monitoren ohne Sichtbehinderung auf das Spielfeld oder für andere Medienvertreter ermöglicht. Monitore sollen schräg in das Pult eingelassen werden können			x
Akkreditierungsstelle	Es ist eine zentrale Anlaufstelle für die Abholung der Akkreditierungsunterlagen und sonstige Anfragen der Medien einzurichten (max. 1km Entfernung)	MRL Kap. 2 Abs. 2.3		x

3.3 BAUFACHLICHE EINORDNUNG DER BESTEHENDEN BAUSTRUKTUR

Bauliche Anforderungen an einen Spielbetrieb in der 3. Liga			Bestand kann ggf. ertüchtigt werden	Neubau erforderlich
Verwendete Richtlinien:				
	- Statut 3. Liga (Stand Juli 2023) // im folgenden "Statut" - Medienrichtlinien für die Teilnehmer der 3. Liga (Stand Juli 2023 / Anlage zum Statut 3. Liga) // im folgenden "MRL" - Richtlinie zur Verbesserung der Sicherheit bei Bundesspielen (Stand Juli 2018) //im folgenden "RVS" - Anti-Doping-Richtlinie - Durchführungsbestimmungen // im folgenden "ADR"			
Pressekonferenzraum	Es muss ein Pressekonferenzraum für min. 40 Medienvertreter vorhanden sein. (leichte Erreichbarkeit, ohne das Durchqueren von Zuschauerebenen) Podium für min. 5 Personen mit entsprechende Mikrofonanlage, Plattform für Fernsehkameras am gegenüberliegenden Ende des Raums	MRL Kap. 2 Abs. 2.4		x
Medien-/Fotografenarbeitsraum	separater Medienarbeitsraum bzw. Besprechungsraum TV mit installierten Arbeitsplätzen für min. 5 Medienvertreter	MRL Kap. 2 Abs. 2.5		x
Super-Flash-Interview-Zone	spezieller Bereich am Spielfeldrand oder in einem Bereich in Spielfeldnähe zwischen den Ersatzbänken und den Umkleidekabinen(kurzfristiger Aufbau als mobile Einheit)	MRL Kap. 2 Abs. 2.6.1	x	
Flash-Interview-Zone (Pre-Mixed-Zone)	spezieller Bereich in Spielfeldnähe zwischen den Ersatzbänken und den Umkleidekabinen	MRL Kap. 2 Abs. 2.6.2	x	
Studio-/Presenterposition	eine Presenterposition am Spielfeldrand Mindestfläche von 5 x 6m (2 Positionen, bei Spielen, die live übertragen werden)	MRL Kap. 2 Abs. 2.6.3	x	
Mixed-Zone	Im zentralen, überdachten Bereich zwischen Umkleidekabinen und Mannschaftsausgängen bzw. den Parkplätzen der Mannschaftsbusse dauerhaft einzurichten / sowohl von Umkleidekabinen als auch von der Pressetribüne aus leicht erreichbar sein / Platz für Min. 30 Medienvertreter bieten, für Zuschauer gesperrt und - falls räumlich möglich - in zwei oder drei Bereiche unterteilbar sein	MRL Kap. 2 Abs. 2.6.4		x
Stadionzugang	Für die Medienvertreter, zumindest aber für die Fotografen und die Mitarbeiter des Fernsehens, soll mindestens ein separater Stadionzugang vorhanden sein	MRL Kap. 2 Abs. 2.7		x
Pkw-Parkplätze	Für den Host-Broadcaster sind 10 Parkplätze zur Verfügung zu stellen	MRL Kap. 2 Abs. 2.8	(x)	
	Für die weiteren Medienvertreter muss ebenfalls eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen (min. 15) in unmittelbarer Stadionnähe zur Verfügung gestellt werden		(x)	
Spieldatenerheber	ausreichende Arbeitsplätze für beauftragte Dienstleister, mindestens zwei zusammenhängend in Verlängerung der Mittellinie	MRL Kap. 2 Abs. 2.9		x
Kamerapositionen				x
Führungskameras	Haupttribüne eine Plattform mit einer Mindestgröße von 4x2m (zwei Arbeitsbereiche a 2 x 2 m)	MRL Kap. 3 Abs. 3.2.2.1		x
16-m-hoch-Kameras	zwei Plattformen jeweils 2 x 2 m in Höhe der 16m-Linie	MRL Kap. 3 Abs. 3.2.2.2		x
Kameras am Spielfeldrand	auf Höhe der 16m-Räume auf der Produktionsseite mit einem Bewegungsradius von mindestens je 2m auf beiden Seiten (Bereitstellung eines Kamerapodestes 1 x 1 m bei Verdeckung durch eine Werbebande ab größer als 1,25 m)	MRL Kap. 3 Abs. 3.2.2.3		x
Hintertor-Kameras	mindestens auf einer Hintertorsete ein Kamerapodest (2 x 2 m) für die Position "Hintertor hoch" Freihaltung hinter den Tor für einen Arbeitsbereich von 2 x 2 m ("Hintertor flach")	MRL Kap. 3 Abs. 3.2.2.4		x
Sonstige Kamerapositionen	individuelle Festlegung je nach Produktionsstandard	MRL Kap. 3 Abs. 3.2.2.5 ff		(x)
Parkbereich für Übertragungswagen (Ü-Wagen-Stellplatz)	Für die Durchführung der Außenübertragung ist ein ausreichend dimensionierter Park- und Arbeitsraum (Ü-Wagen-Stellplatz) notwendig, Lage direkt an der Produktionsseite, zusammenhängende, rechteckige Mindestfläche von min. 400 qm - Zusammenhängende, möglichst markierte, rechteckige Stell- und Arbeitsfläche für mindestens zwei Produktionsfahrzeuge der Größe je 23 x 5,5 m neben- oder hintereinander - Für Livespiele, bei denen ARD/ZDF mit zusätzlichen eigenen Kameras vor Ort sind, zusammenhängende, möglichst markierte, rechteckige Stell- und Arbeitsfläche für zwei weitere Produktionsfahrzeuge der Größe je 23 x 5,5 m / neben- oder hintereinander - Horizontal ebener Untergrund auf Asphalt oder durchgehendem Pflaster - Ausreichende Tragfähigkeit für mindestens drei Lkw mit je 40 Tonnen Gesamtgewicht - Für Lkw-Sattelaufleger ausreichend dimensionierte, freie Zufahrt-, Rangier- und Wendebereiche sowie Zufahrtstore mit einer auf voller Breite vorhandenen freien Mindesthöhe von 4,2 m	MRL Kap. 3 Abs. 3.6	x	
SNG-Stellfläche (Satelliten)	Im nahen Umfeld des Ü-Wagen Stellplatzes ist im Sinne der Produktionssicherheit zusätzlich eine Fläche zur Satellitenübertragung zur Verfügung zu stellen für 2 Fahrzeuge der Größe 12x5m Freihaltung des Platzes in südlicher Richtung von 30 Grad Ost bis 30 Grad West bis zum Horizont von jeglichen Hindernissen Gegebenenfalls Vorsehung bauseits eine Verkabelung wenn der Bereich in einer verlegten Kabelweg-Entfernung von mehr als 75 m vom Ü-Wagen-Stellplatz entfernt ist	MRL Kap. 3 Abs. 3.6.1	x	

3.4 BAUFACHLICHE EINORDNUNG UND ERWEITERUNG AUF DRITTLIGANIVEAU

BAULICHE ANFORDERUNGEN

Um den baulichen und infrastrukturellen Anforderungen des DFB für die Spielstätten der 3. Liga zu genügen und um in seiner Funktionalität nachhaltig auch andere Sportarten abzudecken, sind umfassende Maßnahmen in nahezu allen Bereichen des Stadions erforderlich, so unter anderem

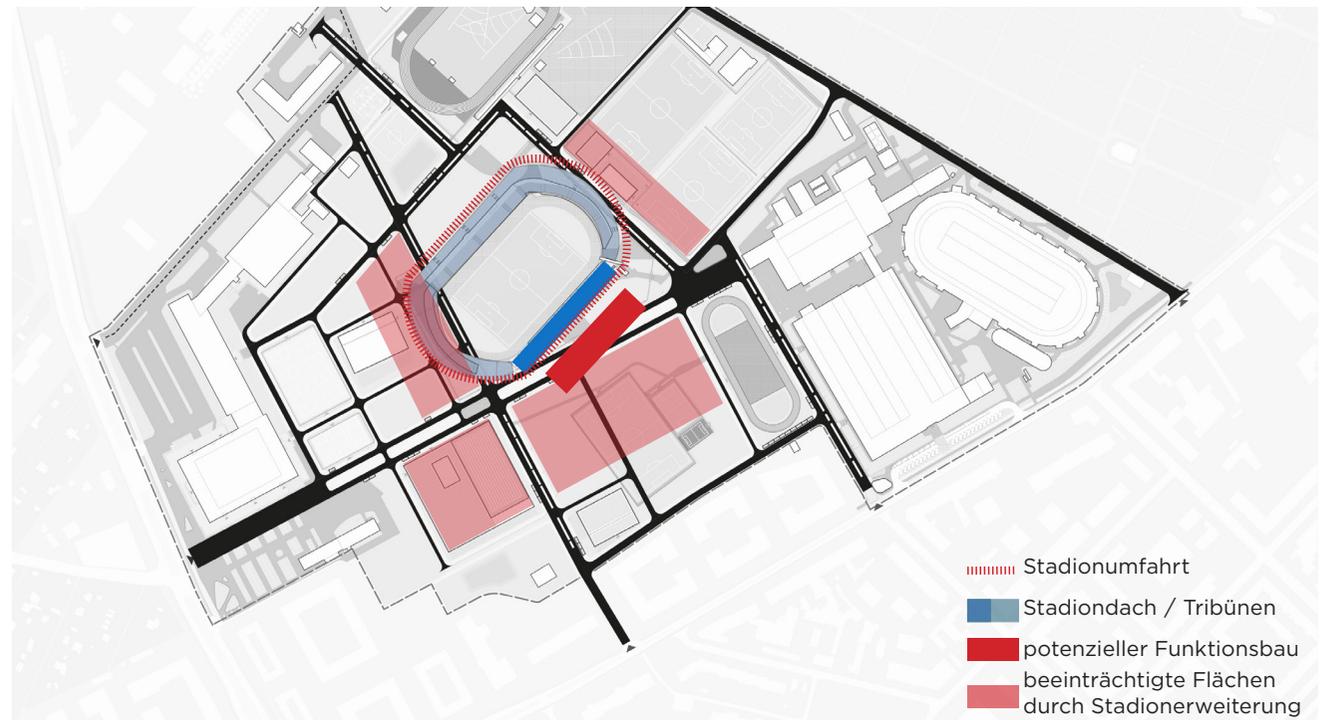
- Einbau einer nachhaltig / klimaneutral zu betreibenden Rasenheizung, einschl. der erforderlichen Energieversorgung
- Einbau einer Flutlichtanlage (Beleuchtungsstärke Mittelwert E-Cam 1.000 min. lx)
- Umbau und Überdachung der Tribünen entsprechend der Mindestanforderungen
- Herstellung der erforderlichen Kapazität an witterungsgeschützten Rollstuhlplätzen
- Ausbau der zuschauerbezogenen Infrastruktur (u.a. Anzahl Toiletten, Kiosken, etc.)
- Angebot an Funktionsräumen für Spielbetrieb, Sicherheit und Medienvertretende etc.

Die Summe dieser unabdingbaren Maßnahmen übersteigt den Umfang einer „Ertüchtigung“ im Sinne einer Bestandssanierung deutlich. Der bauliche Aufwand wird in vielen Bereichen einem Neubau entsprechen.

Um diesen Anforderungen angemessen zu entsprechen, bei gleichzeitiger Reduzierung der Ertüchtigungsmaßnahmen auf die bestehende Tribünenanlagen, ist es denkbar ein Ersatzgebäude vorgelagert dem eigentlichen Stadionkörper zu setzen, der alle funktionalen und strukturellen Flächen und Funktionen

aufnimmt und ebenfalls die Bedarfe anderer Nutzergruppen vereint. Bei Diskussion zur Positionierung im Umfeld des Stadions sollte die enge Verknüpfung der Spiel- und sicherheitsrelevanten Wege betrachtet werden. An anderen Standorten, die diesen Lösungsansatz präferiert haben, hat sich gezeigt, dass dieser Baukörper in direkter Verbindung zur Haupttribüne angeordnet sich als vorteilhaft erwies, um die erforderlichen Wegeverbindungen während eines Austragungsspiels sicher stellen zu können. Ebenfalls würde sich die Eingliederung der kleineren Funktionsgebäude Leichtathletik und Fußball im Osten des Betrachtungsfeldes anbieten.

Die Frage der denkmalschutzrechtlichen Verträglichkeit muss in diesem Zuge jedoch für diesen voraussichtlich 3-geschossigen Baukörper geprüft werden. Gleichzeitig bedeutet dieses zusätzliche Gebäudevolumen zur bereits bestehenden Stadionkubatur und den erforderlichen Aufstellflächen eine weitere Flächeninanspruchnahme des Sportforums. Die zentrale Mitte im Sportforum um das Stadion herum dehnt sich stärker aus und führt zu einer Verdrängung der anliegenden Sportanlagen. Eine Überprüfung der Verschiebung oder eventuell Verzicht auf andere Sportcluster ist in diesem Zusammenhang unabdingbar.



3.5 STÄDTEBAULICHER KONTEXT UND EINORDNUNG DES IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTENS

IMMISSIONSSCHUTZ

Dieser Auszug zur Immissionsschutzbetrachtung bezieht sich auf die Ertüchtigung des Stadions. Weitere erläuternde Informationen zur Erstellung der Schallschutzuntersuchung sind dem Kapitel 4.5 zu entnehmen.

Schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld Forum

- Allg. Wohngebiete in den Bebauungsplänen 11-9c und 11-168 (Planung), Konrad-Wolf-Straße 66, an der Roedernstraße sowie der Friedrichstraße (Bestand)
- Mischgebiete/Kerngebiete südlich der Konrad-Wolf-Straße ab Hausnummer 68 und

Konrad-Wolf-Straße 45 und 46 (Bestand)

- Urbane Gebiete in den Bebauungsplänen 11-9a und 11-168 (Planung)
- Schul- und Leistungszentrum mit Internat westlich der Fritz-Lesch-Straße (Bestand), Schutzbedürftigkeit vergleichbar Mischgebiet
- Kleingartenanlage östlich des Weißenseer Wegs (Bestand), Schutzbedürftigkeit vergleichbar Mischgebiet, Tag und Nacht gelten die Immissionsrichtwerte für den Tag

Die Bewertung der Auswirkungen auf diese Nutzungen erfolgte anhand der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV.

Geräuschbelastung Ertüchtigung Stadion

Das ertüchtigte bestehende „offene“ Stadion ist bezogen auf den Beurteilungspegel um bis zu 8 dB(A) und hinsichtlich des Maximalpegels teilweise um mehr als 10 dB(A) deutlich lauter als das „geschlossene“ Bemessungsstadion.

Spielbetrieb am Tag

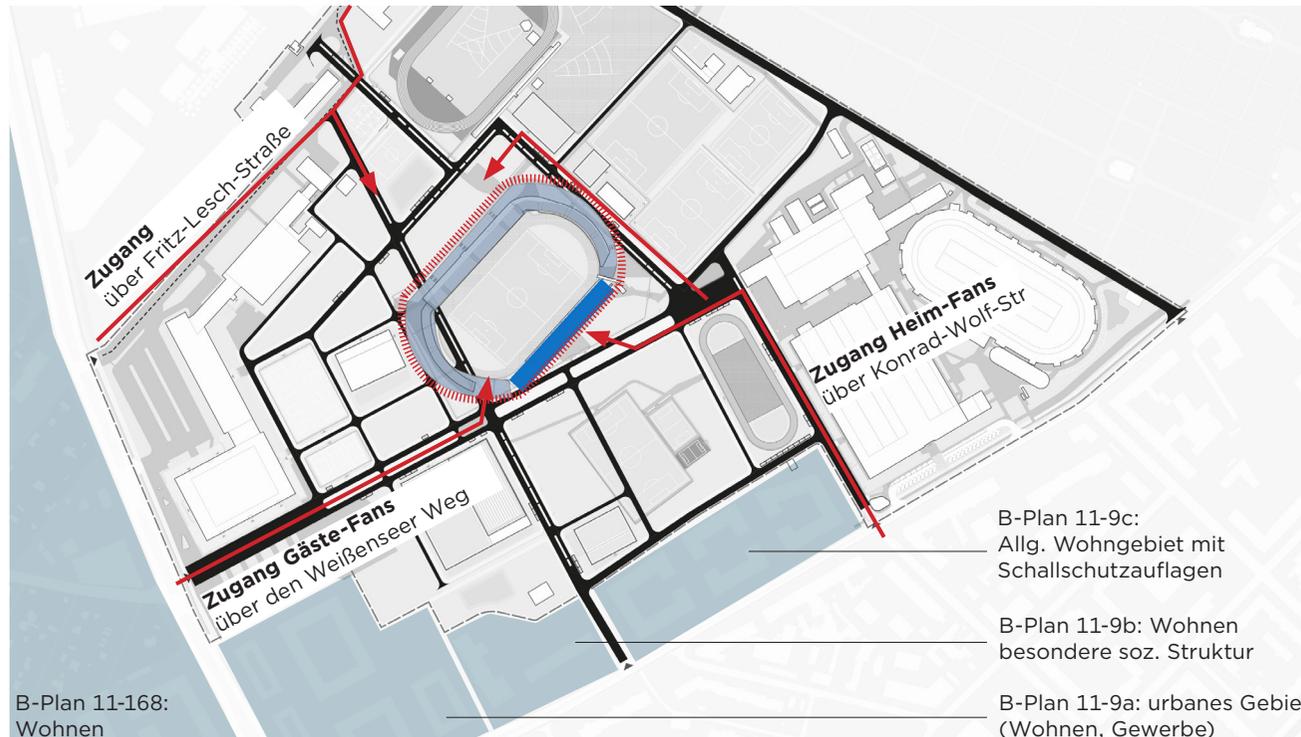
Die Immissionsrichtwerte und der zulässigen Maximalpegel der 18. BImSchV für den „Regelbetrieb“ werden in allen schutzbedürftigen Gebieten bei alleiniger Betrachtung des ertüchtigten Stadions eingehalten. Bei Spielen an Sonntagen (innerhalb und außerhalb der Ruhezeit) können bei gleichzeitigem Training oder Spielbetrieb auf den Sportanlagen südlich des Stadions Überschreitungen der Richtwerte auftreten. Folglich ist für den Spielbetrieb im ertüchtigten Stadion eine deutlich stärkere Einschränkung der Sportanlagen südlich des Stadions notwendig als bei einem neuen Bemessungsstadion.

Spielbetrieb in der Nacht

Auf aktueller Grundlage der 18. BImSchV ist ein Spielbetrieb im bestehenden Stadion in den Nachtstunden (vgl. Szenario 4) nicht möglich, da die Maximalpegel und z.T. auch die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden können. Das Einhalten ist nur mit sehr aufwendigen baulichen Maßnahmen am Stadion sicherzustellen.

Schallschutzmaßnahmen

Das bestehende Stadion ist nur durch sehr umfangreiche bauliche Maßnahmen schalltechnisch zu ertüchtigen (Dach über den Tribünen, geschlossene Fuge zwischen den Oberkanten der Tribünen und des Dachs, Teilschließung der Ecke zwischen den Tribünen).



3.5 STÄDTEBAULICHER KONTEXT UND EINORDNUNG DES IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTENS

ERSTEINSCHÄTZUNG SCHALLIMMISSION

Aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung an der Konrad-Wolf-Straße und dem Weißenseer Weg sowie der bestehenden Wohnnutzung in der Nachbarschaft des Sportforums wurde eine schalltechnische Ersteinschätzung für das konzipierte Stadion mit einer Kapazität von 10.000 Plätzen und einen Fußballspielbetrieb der 3. Liga durchgeführt. Dabei wurden vier Szenarien gebildet. Ein Szenario in Wechselwirkung mit Veranstaltungsformaten in anderen Sportstätten wurde auf Grund der Grundlagenklärung nicht betrachtet.

BETEILIGUNG

Verfasser dieser schallschutztechnischen Erstbetrachtung sind die Büros KOHNEN Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG (Freinsheim) mit der Konzept db plus GmbH (St. Wendel). Nachstehend werden die zentralen Ergebnisse dieser Studie dargestellt.

ECKPARAMETER

Rechtsgrundlage der Bewertung

Die Bewertung des Sportlärm erfolgt anhand der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV. Für die Beurteilung eines Fußballstadions in der 3. Liga sind folgende Beurteilungszeiträume der 18. BImSchV untersuchungsrelevant:

- Werktag, außerhalb der Ruhezeiten (08.00-20.00 Uhr)

- Sonntag, außerhalb der Ruhezeiten (09.00-13.00 Uhr und 15.00-20.00 Uhr)
- Sonntag, innerhalb der Ruhezeit Mittag (13.00-15.00 Uhr) oder Abend (20.00-22.00 Uhr)

Ergänzend wird, um beispielsweise DFB-Pokalspiele zu berücksichtigen, folgende Beurteilungszeit ergänzend untersucht:

- Nacht (22.00-06.00 Uhr, lauteste Nachtstunde)

Schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Sportforums

- Allgemeine Wohngebiete in den Bebauungsplänen 11-9c und 11-168 (Planung), Konrad-Wolf-Straße 66, an der Roedernstraße sowie der Friedrichstraße (Bestand)
- Mischgebiete/Kerngebiete südlich der Konrad-Wolf-Straße ab Hausnummer 68 und Konrad-Wolf-Straße 45 und 46 (Bestand)
- Urbane Gebiete in den Bebauungsplänen 11-9a und 11-168 (Planung)
- Schul- und Leistungszentrum mit Internat westlich der Fritz-Lesch-Straße (Bestand), Schutzbedürftigkeit vergleichbar Mischgebiet
- Kleingartenanlage östlich des Weißenseer Wegs (Bestand), Schutzbedürftigkeit vergleichbar Mischgebiet, am Tag und in der Nacht gelten die Immissionsrichtwerte für den Tag

Die Bewertung der Auswirkungen auf diese Nutzungen erfolgte anhand der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV.

Eingangsdaten und Berchnungsmethode

- digitales Gelände- und Gebäudemodell (ATKIS DGM und LoD-Daten)
- Katasterdaten
- Bebauungsplan 11-9c inkl. Festsetzungen zum Schallschutz und entspr. Schalltechnisches Gutachten
- Bebauungsplan-Entwurf 11-9a
- Bebauungsplan-Entwurf 11-168
- Emissionsansätze auf Grundlage der VDI 3770 und Parkplatzlärmstudie
- Schallausbreitungsberechnung im Stadion: Schallteilchenmodell (E DIN 38457:2024-06)
- Schallausbreitungsberechnung aus dem Stadion: DIN ISO 9613-2
- Betrachtung nur des Stadions, keine Gesamtlärbetrachtung

Relevante Schallquellen

Detailangaben zum Betriebsmodell auf den jeweiligen Ergebniskarten

- im Stadion: Zuschauer, Beschallungsanlage, Schiedsrichter, Spieler
- außerhalb des Stadions: Umfassungsbauteile, Tribünendächer, offene Ecken, Öffnung über dem Spielfeld
- Zuschauer vor dem Stadion: Zugang und Aufenthalt vor dem Stadion
- Verkehr: Zu- und Abfahrten Pkw, Schallabstrahlung Parkhaus, Zu- und Abfahrten Busse und Parkbewegungen Busse

3.5 STÄDTEBAULICHER KONTEXT UND EINORDNUNG DES IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTENS

Folgende Immissionsrichtwerte sind nach den Vorgaben der 18. BImSchV im Hinblick auf die Gesamtbelastung durch Sportlärm einzuhalten:

Gebietsart	Immissionsrichtwert in dB(A)		
	Tags außerhalb der Ruhezeiten und im Übrigen	Tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen	nachts
Gewerbegebiet (GE)	65	60	50
Urbane Gebiete (MU)	63	58	45
Kerngebiete (MK), Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	55	45
Allgemeine Wohngebiete (WA) und Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55	50	40
Reine Wohngebiete (WR)	50	45	35
Kurgebiete, Krankenhäuser und Oflegeanstalten	45	45	35

Der Immissionsrichtwert ist überschritten, wenn entweder der Beurteilungspegel höher liegt als der Richtwert oder wenn kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert tagsüber um mehr als 30 dB(A) oder nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten („Spitzenpegelkriterium“). Ebenso soll die zuständige Behörde von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, wenn bei seltenen Ereignissen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten werden.

Bei seltenen Ereignissen dürfen außerdem Höchstwerte von 70 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, 65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und 55 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Höhere Spitzenpegel sind nach den Vorgaben der 18. BImSchV bei seltenen Ereignissen nicht zulässig. Nach Anhang 1 Nr. 1.5 sind Ereignisse selten, wenn sie an maximal 18 Kalendertagen eines Jahres auftreten. Dies gilt unabhängig von der Zahl der einwirkenden Sportanlagen.

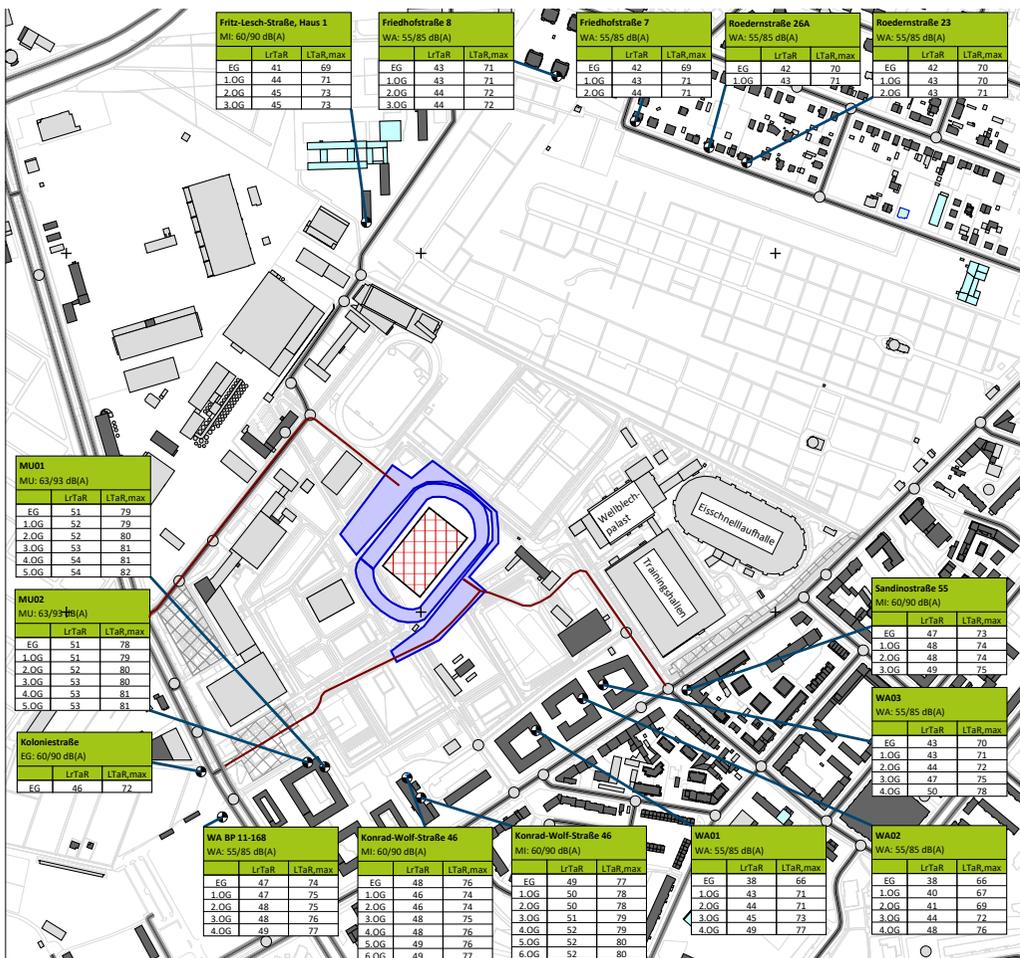
Ergebniskarten

Die Ergebnisse der Untersuchung sind für die einzelnen Szenarien in den nachfolgenden Tabellen (auf Seite 50-53 für die Ertüchtigung des Stadions und auf Seite 78-81 für den Neubau des Stadions) zusammengefasst und der Neubau und die Ertüchtigung des Stadions sind einander gegenübergestellt (Seite 82-83). Für den Neubau und die Ertüchtigung des Stadions sind die Planungsentwürfe (geschlossene Fuge zwischen Dach und Tribüne, überwiegend geschlossene Ecken) berücksichtigt. Bei der Ertüchtigung des Bestandstadions wird von einem überwiegend offenen Stadion ausgegangen, da bauliche Maßnahmen zur kompletten Schließung im Vergleich zum Neubau deutlich kostenintensiver sind.

3.5 STÄDTEBAULICHER KONTEXT UND EINORDNUNG DES IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTENS

Ertüchtigung Bestandsstadion - Szenario 1

Samstag außerhalb der Ruhezeit (8.00 bis 20.00 Uhr)
Anstoßzeit 14.00 Uhr oder 16.30 Uhr

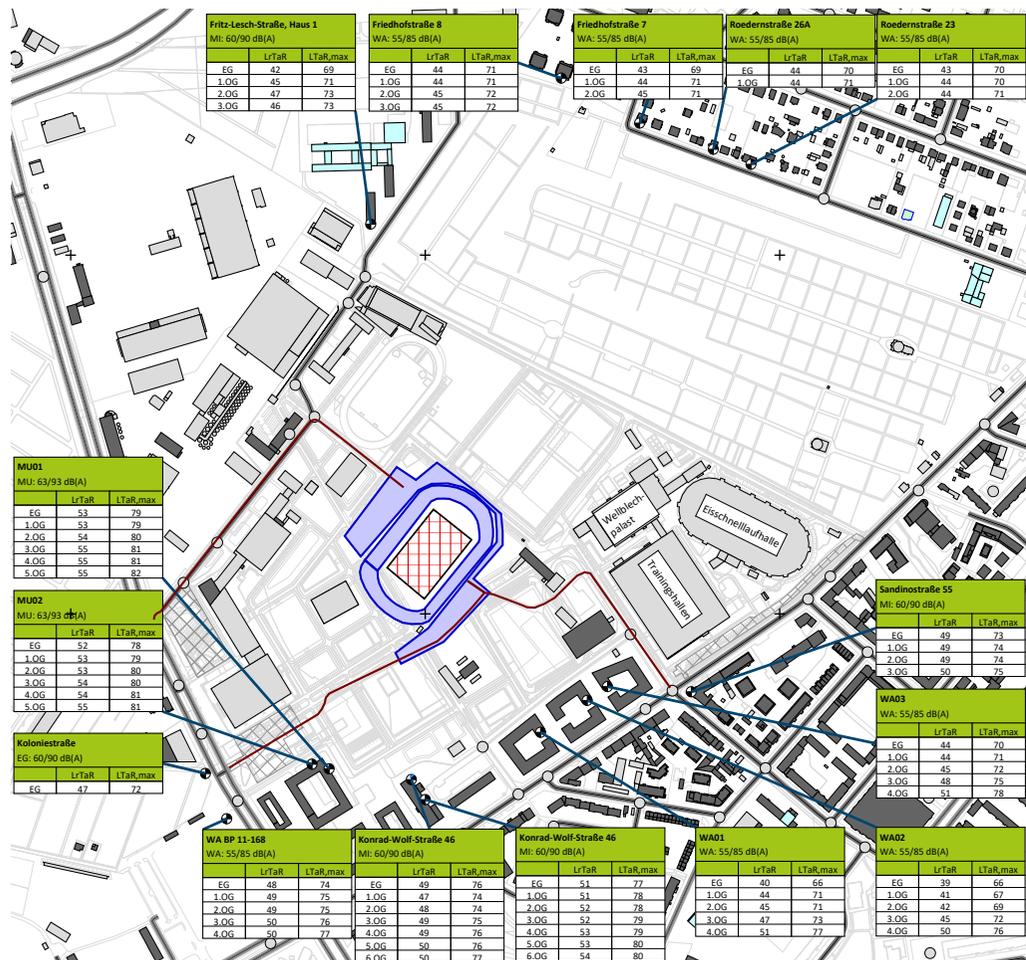


Gebiet	Schutzbedürftigkeit	Bewertung Ertüchtigung
Wohngebiet Friedhofstraße/ Roedernstraße	WA	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Wohngebiet im Bebauungsplan NR. 11-9c	WA	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude Konrad-Wolf- Straße 46	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude Sandinostraße 55	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude im künftigen Bebauungsplan Nr. 11-9a	MU	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude im künftigen Bebauungsplan Nr. 11-168	WA	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Schul- und Leistungssport- zentrum mit Internat	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel

3.5 STÄDTEBAULICHER KONTEXT UND EINORDNUNG DES IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTENS

Ertüchtigung Bestandsstadion - Szenario 2

Sonntag außerhalb der Ruhezeit (9.00 bis 13.00 Uhr und 15.00 bis 20.00 Uhr)
Anstoßzeit 16.30 Uhr

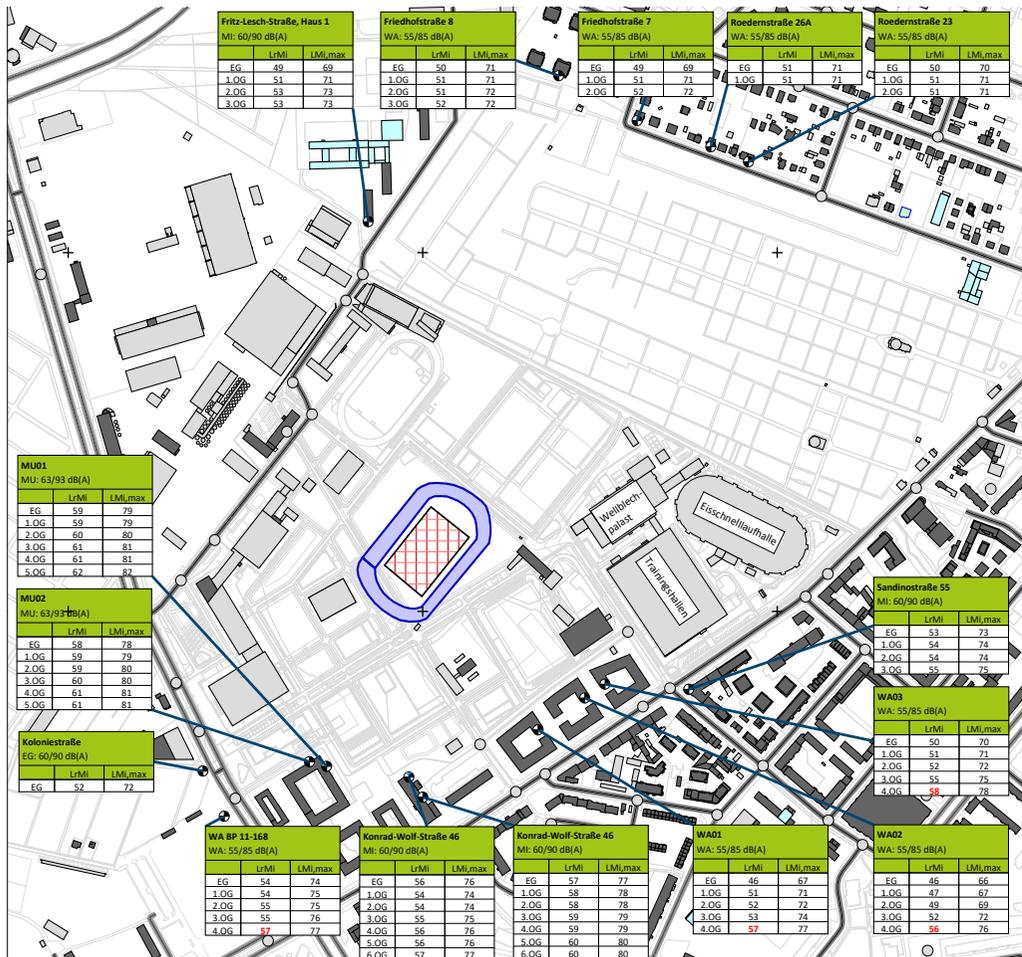


Gebiet	Schutzbedürftigkeit	Bewertung Ertüchtigung
Wohngebiet Friedhofstraße/ Roedernstraße	WA	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Wohngebiet im Bebauungsplan NR. 11-9c	WA	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude Konrad-Wolf- Straße 46	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude Sandinostraße 55	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude im künftigen Bebauungsplan Nr. 11-9a	MU	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude im künftigen Bebauungsplan Nr. 11-168	WA	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Schul- und Leistungssport- zentrum mit Internat	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel

3.5 STÄDTEBAULICHER KONTEXT UND EINORDNUNG DES IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTENS

Ertüchtigung Bestandsstadion - Szenario 3

Sonntag innerhalb der Ruhezeit Mittag (13.00 - 15.00 Uhr)
 oder
 Tag innerhalb der Ruhezeit am Abend (20.00 - 22.00 Uhr)
 Anstoßzeit 13.30 oder 19.30 Uhr



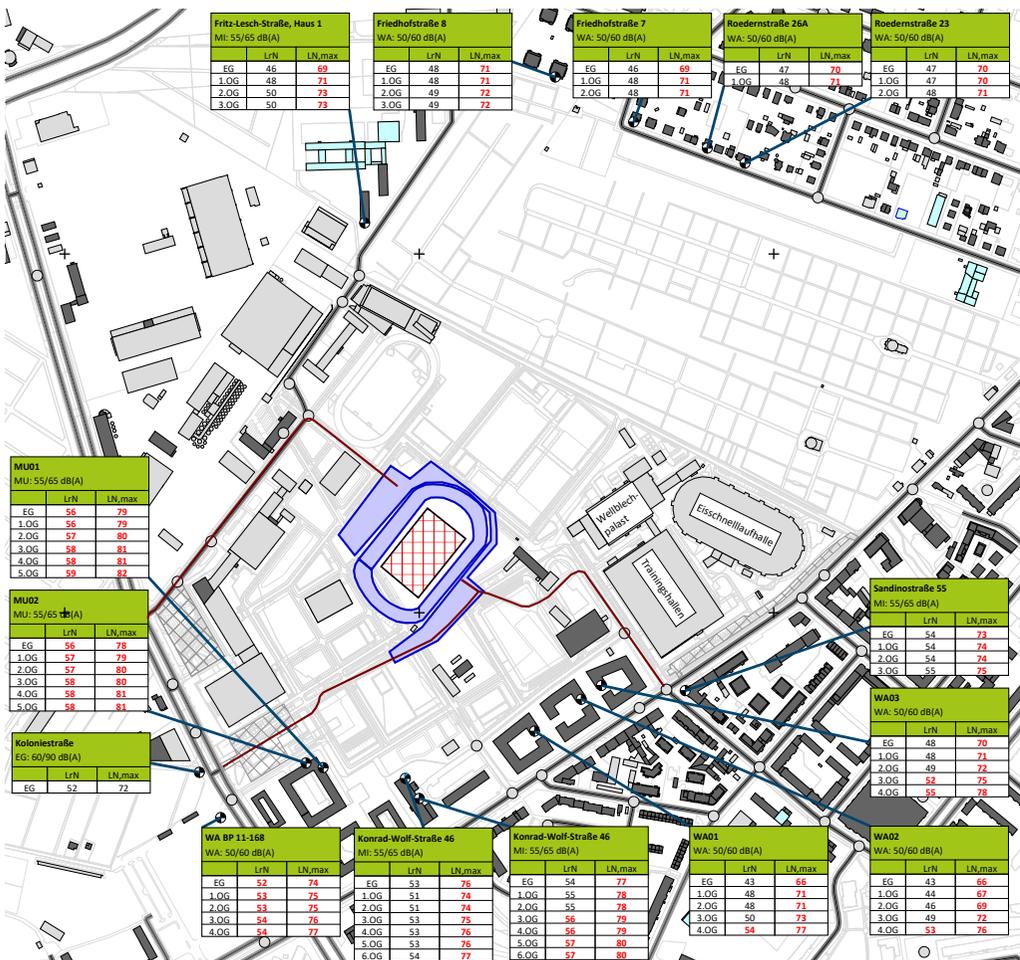
Gebiet	Schutzbedürftigkeit	Bewertung Ertüchtigung
Wohngebiet Friedhofstraße/ Roedernstraße	WA	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Wohngebiet im Bebauungsplan NR. 11-9c	WA	Überschreitung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude Konrad-Wolf- Straße 46	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude Sandinostraße 55	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude im künftigen Bebauungsplan Nr. 11-9a	MU	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude im künftigen Bebauungsplan Nr. 11-168	WA	Überschreitung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Schul- und Leistungssport- zentrum mit Internat	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel

3.5 STÄDTEBAULICHER KONTEXT UND EINORDNUNG DES IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTENS

Ertüchtigung Bestandsstadion - Szenario 4

Nacht (lauteste Nachtstunde 22.00 – 23.00 Uhr)
Anstoßzeit 20.30 Uhr (derzeit keine Anstoßzeit 3. Liga)

In Szenario 4 können die Maximalpegel und z.T. auch die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden.



Gebiet	Schutzbedürftigkeit	Bewertung Ertüchtigung
Wohngebiet Friedhofstraße/ Roedernstraße	WA	Einhaltung IRW Überschreitung Spitzenpegel
Wohngebiet im Bebauungsplan NR. 11-9c	WA	Überschreitung IRW Überschreitung Spitzenpegel
Gebäude Konrad-Wolf- Straße 46	MI	Überschreitung IRW Überschreitung Spitzenpegel
Gebäude Sandinostraße 55	MI	Einhaltung IRW Überschreitung Spitzenpegel
Gebäude im künftigen Bebauungsplan Nr. 11-9a	MU	Überschreitung IRW Überschreitung Spitzenpegel
Gebäude im künftigen Bebauungsplan Nr. 11-168	WA	Überschreitung IRW Überschreitung Spitzenpegel
Schul- und Leistungssport- zentrum mit Internat	MI	Einhaltung IRW Überschreitung Spitzenpegel

3.6 ABLEITUNG KOSTENRAHMEN

KOSTENERMITTLUNG STADION

Die Abschätzung der zu erwartenden Planungs- und Baukosten für die in Kapitel 5.1 erarbeitete Konzeptplanung des Stadions erfolgt über zwei unterschiedliche und voneinander unabhängige Ansätze:

- **Top-Down-Ansatz:** Zusammenstellung der Baukosten, Kapazitäten sowie bauspezifische Kennwerte von vergleichbaren Fußballstadien in Deutschland und Ermittlung eines validen-Benchmarkwertes.
- **Bottom-Up-Ansatz:** Ermittlung eines überschlägigen Kostenrahmens auf Grundlage der skizzenhaften Konzeptplanung des Stadions sowie in Anlehnung an die DIN 276:2018 12.

KOSTENBENCHMARKS VERGLEICHBARER STADIEN

Für die Ermittlung von Vergleichswerten bzw. Benchmarks zur Plausibilisierung der aufgestellten Baukosten für das neue Stadion wurden sechs vergleichbare Fußballstadien in Deutschland gemäß den nachfolgenden Vorgaben betrachtet und vergleichend gegenübergestellt:

- Gesamtzuschauerkapazität: 10.000 - 20.000 Plätze
- Fertigstellung des Stadions in den vergangenen 10 Jahren
- Ermittlung der Sitzplatzkapazität als vergleichbare Kenngröße. Die vorhandenen Stehplätze werden, um in der Kapazität mit berücksichtigt zu werden, im Verhältnis 2:1 in Sitzplätze umgerechnet.
- Einheitliche Indexierung der evaluierten Baukosten (Annahme Nettobaukosten, Kostengruppen 200-700 nach DIN 276:2018 12) auf das erste Quartal 2024 (Q2/2024) gemäß den Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts (DESTATIS)
- Ableitung Benchmarkwert: Baukosten pro Sitzplatz

Stadt	Sitzplatzkapazität	Baujahr	Baukosten (Index Q2/2024, BKI)	Baukosten / Sitzplatz (netto)
Zwickau	8.249	2016	34.207.031 €	4.147 €
Aue	12.040	2018	30.439.078 €	2.528 €
Chemnitz	11.955	2016	43.980.469 €	3.679 €
Saarbrücken	12.112	2020	65.619.289 €	5.418 €
Regensburg	12.000	2015	45.961.923 €	3.830 €
Darmstadt (1)	8.652	2023	58.097.869 €	6.715 €
Benchmark				4.386 €

(1) nur Berücksichtigung der beiden Haupttribünen (Kopftribünen nur temporär)

3.6 ABLEITUNG KOSTENRAHMEN

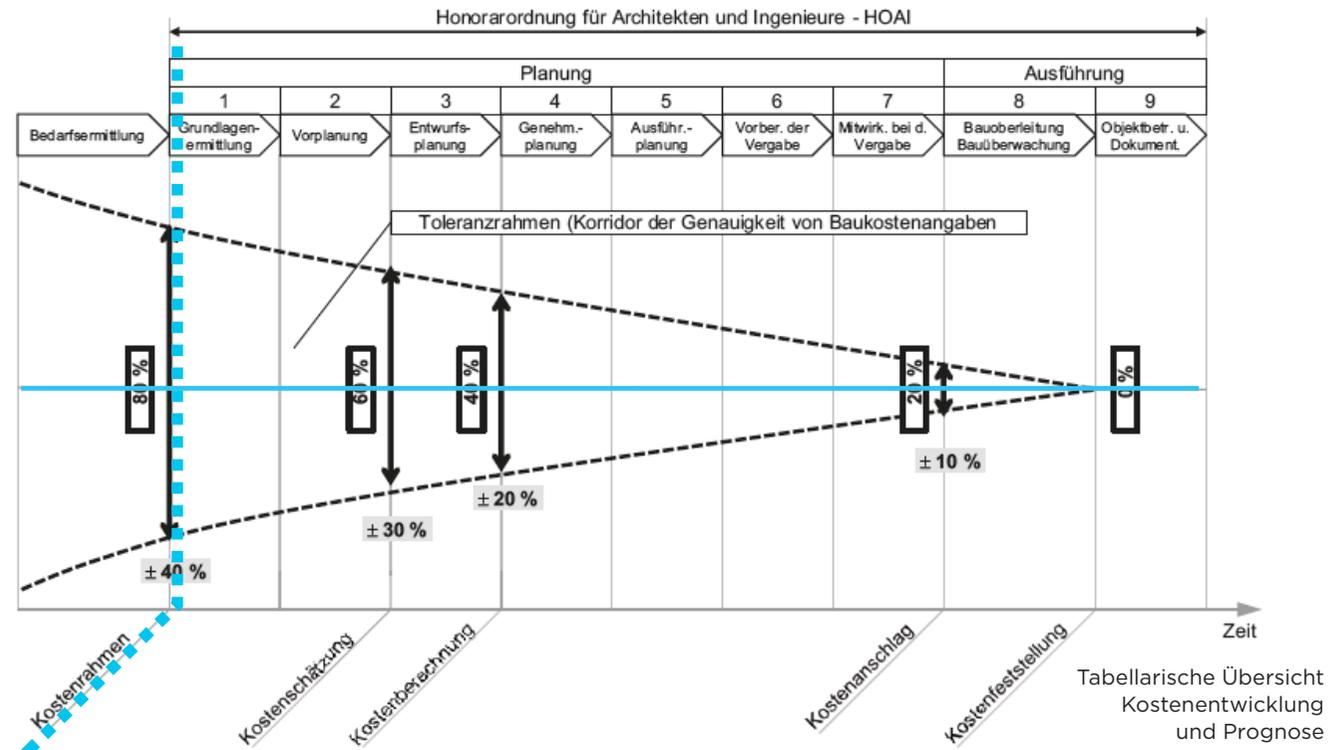
KOSTENRAHMEN NACH DIN 276

Die Ermittlung eines Grobkostenrahmens für die vorliegende Konzeptplanung des Stadions erfolgt in Anlehnung an das folgende Grundprinzip der DIN 276:2018 12:

Kosten = Bezugsgröße x Kostenkennwert.

Die Bezugsgrößen stellen dabei die in der Konzeptplanung überschlägig ermittelten Einheiten wie Massen, Flächen, laufende Meter, Stückzahlen etc. des Bemessungsstadions dar. Die jeweils zugehörigen Kostenkennwerte sind den Kostendatenbanken von PROPROJEKT entnommen oder basieren - aufgrund der sehr frühen Projektphase - auf geeigneten Benchmarks vergleichbarer Sonderbauten. Sämtliche Kostenkennwerte beziehen sich dabei auf den zum Zeitpunkt der Berechnung gültigen Kostenindex (Q2/2024) des Statistischen Bundesamts (DESTATIS) und werden nach den untenstehenden Kostengruppen der DIN 276:2018-12 ausgewiesen:

- Kostengruppe 200: Vorbereitende Maßnahmen
- Kostengruppe 300: Bauwerk (Baukonstruktion)
- Kostengruppe 400: Bauwerk (Technische Anlagen)
- Kostengruppe 500: Außenanlagen
- Kostengruppe 600: Ausstattung und Kunstwerke
- Kostengruppe 700: Baunebenkosten



Die in der DIN 276:2018-12 enthaltenen Kostengruppen 100 (Grundstück) wurde hierbei nicht betrachtet, da sich das Grundstück im Eigentum des Landes Berlin befindet und hierfür keine Kosten anzusetzen sind. Gleiches gilt auch für die Kostengruppe 800 (Finanzierung), welche sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Finanzierung eines Vorhabens stehen, beinhaltet. Da die Finanzierungskosten in der Regel vom gewählten Realisierungsmodell abhängig sind und dieses zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen sind, werden somit keine Annahmen für die Kostengruppe 800 getroffen.

KOSTENRISIKEN UND TOLERANZGRENZEN

Grundsätzlich korreliert die Genauigkeit der Ermittlung von Planungs- und Baukosten mit der jeweiligen Planungstiefe. Gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist die Ermittlung der Baukosten an die Leistungsphasen und somit an den jeweiligen Detaillierungsgrad der Planung gekoppelt. So wird beispielsweise in der Leistungsphase 1 der HOAI (Grundlagenermittlung) lediglich ein initialer Kostenrahmenauf Basis überschlägiger Kennwerte nach der ersten Ebene der vorgenannten

3.6 ABLEITUNG KOSTENRAHMEN

Kostengliederung der DIN 276:2018-12 ermittelt. Die Praxis des Bauwesens zeigt hierbei, dass insbesondere in frühen Leistungsphasen aufgrund der geringen Planungstiefe und oftmals noch nicht erfassbarer Risiken mit Abweichungen zu den ermittelten Kosten zu rechnen ist. Der in der vorstehenden Abbildung dargestellte trichterförmige Verlauf des Toleranzrahmens bildet idealisiert den Erkenntnisgewinn im Planungsfortschritt ab. Hierbei ist zu erkennen, dass die Varianz der ermittelten Kosten mit fortschreitender Planungsdetailierung abnimmt. Aufgrund der Tatsache, dass die Konzeptplanung der Machbarkeitsstudie in die Phase der Bedarfsermittlung einzuordnen ist und somit zeitlich vor den Leistungsphasen der HOAI liegt, sind die im Nachfolgenden dargestellten Kostenannahmen zunächst als erste Indikationen zu verstehen, welche einer weiteren und vertieften

Betrachtung bedürfen. Die dem Kostenrahmen zu Grunde gelegten Prämissen und Kostenkennwerte werden im Nachfolgenden anhand der jeweiligen Kostengruppen dargestellt und näher erläutert.

ALLGEMEINE PRÄMISSEN

Grundsätzlich wird bei der Kostenermittlung von einem normalen Projekt- und Bauablauf ausgegangen. Kosten für unplanmäßige Verzögerungen in der Vergabe, der Planung und der Bauumsetzung, wie beispielsweise Beschleunigungsmaßnahmen oder Schichtarbeit sowie Kosten für Provisorien zur Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs, mögliche Auflagen des Denkmalschutzes, derzeit nicht bekannte baukonstruktive Besonderheiten für den erforderlichen (Teil-)Rückbau des Bestands, sind nicht berücksichtigt.

Kostengruppe 200 (Vorbereitende Maßnahmen)

Die Kostengruppe 200 beinhaltet alle vorbereitenden Maßnahmen, um eine Baumaßnahme durchführen zu können. Aufgrund der frühen Projektphase wurden für die Ermittlung der Kostenidee die nachfolgenden Prämissen und Annahmen getroffen.

Herrichten	Berücksichtigung von Kosten für den Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz des bestehenden Stadions sowie Rückbau der bestehenden Erdwälle.
Öffentliche Erschließung	Pauschaler Ansatz für die Erschließung des Erweiterungsbaus an die Versorgungsinfrastruktur (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation etc.)

Aufgrund der frühen Projektphase und der skizzenhaften Konzeptplanung NICHT berücksichtigte Kosten: Kosten für unplanmäßige Gebäude- oder Bodenaltlasten (> Z 2) / Kosten für Kampfmitteluntersuchung bzw. Behinderungen durch Kampfmittelfunde

3.6 ABLEITUNG KOSTENRAHMEN

Kostengruppe 300 (Baukonstruktion)

Die Kostengruppe 300 umfasst alle Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung des Bauwerks, jedoch ohne die technischen Anlagen. Dazu gehören auch die mit dem Bauwerk verbundenen Einbauten und übergreifende Maßnahmen, wie beispielsweise die Kosten der Baustelleneinrichtung. Aufgrund der frühen Projektphase wurden für die Ermittlung der Kostenidee die nachfolgenden Prämissen und Annahmen getroffen:

Gründung	Pauschaler Ansatz einer Bodenplatte für das Funktionsgebäude (WU-Beton, inkl. XPS-Dämmung) sowie Punkt- und Streifenfundamente unter den Stützen bzw. Zahnbalken.
Rohbau	Herstellung des Gebäudes als Stahlbetonbauwerk inkl. der erforderlichen Mauerwerksarbeiten. Kalkulation einer Dachkonstruktion bestehend aus einer Stahlkonstruktion mit Trapezblecheindeckung, Dämmung und Abdichtungen.
Dach	Stadiondach für ein Einrangstadion
Ausbau	Die Kostenkennwerte für den Innenausbau sind nach den jeweiligen Nutzungen differenziert. Hierbei wird beispielsweise für die repräsentativen Hospitalityflächen ein höherwertiger Qualitätsstandard angesetzt; für die dienenden Funktionsbereiche (z.B. Lager, Umkleiden etc.) werden hingegen der Nutzung entsprechende Ansätze gewählt.
Fassade	Aufgrund der Tatsache, dass die vorliegende Konzeptplanung keinen Architekturentwurf abbildet, wurden die Fassaden in zwei überschlägige Kategorien und Kostenkennwerte unterteilt. Diese umfassen eine Pfosten-Riegel-Fassade inkl. Türanlagen und Sonnenschutz im Bereich der Logen, eine kosteneffiziente Fassade, inkl. Wärmedämmung und Fensteröffnungen mit Sonnenschutz in dienenden Funktionsbereichen.
Baustelleneinrichtung	Für die Realisierung wurde ein pauschaler Ansatz für die Baustelleneinrichtung (Containeranlage, 2-3 Baukräne, Bauzaun, Bauschild, Energiekosten während der Bauzeit, Anmietung öffentlicher Flächen etc.) und die erforderlichen Fassadengerüste (oberirdisch, inkl. Bauaufzug) berücksichtigt.
Aufgrund der frühen Projektphase und der skizzenhaften Konzeptplanung NICHT berücksichtigte Kosten	Kosten für eine Tiefen-bzw. Spezialgründung / Kosten für einen über die Fundamente herausgehenden Erdaushub / Kosten für Maßnahmen für eine Wasserhaltung während der Bauzeit / Kosten für eine aufwendige Architektur bzw. Innenarchitektur / Kosten für eine nachhaltige Bauweise (z.B. Holz- oder Holzhybridbau)

Kostengruppe 400 (Technische Anlagen)

Die Kostengruppe 400 umfasst alle Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung der technischen Anlagen des Bauwerks. Aufgrund der frühen Projektphase wurden für die Ermittlung der Kostenidee die nachfolgenden Prämissen und Annahmen getroffen:

Technische Anlagen	Abschätzung über das prozentuale Verhältnis zwischen KG 300 und KG 400 (Benchmarks vergleichbarer Projekte)
Stadionspezifische Ausstattung	Überschlägige Kalkulation der stadionspezifischen Ausstattung, wie beispielsweise Videotafeln, Beschallungsanlage und Flutlicht auf Grundlage von Benchmarks vergleichbarer Projekte
Sonstige (Sonder-) Ausstattungen TGA	Überschlägige Kalkulation einer Photovoltaikanlage (Annahme 25% der Dachfläche)
Aufgrund der frühen Projektphase und der skizzenhaften Konzeptplanung NICHT berücksichtigte Kosten	Kosten für besondere Qualitätsauflagen für einen energetischen Gebäudebetrieb, welche über die derzeit gesetzlichen Normen hinausgehen, insbesondere im Hinblick auf einen klimaneutralen Betrieb

3.6 ABLEITUNG KOSTENRAHMEN

Kostengruppe 500 (Außenanlagen und Freiflächen)

Die Kostengruppe 500 umfasst grundsätzlich die Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung der Außenanlagen. Aufgrund der frühen Projektphase wurden für die Ermittlung der Kostenidee die nachfolgenden Prämissen und Annahmen getroffen:

Stadionrasen	Herstellung eines neuen Stadionrasen inkl. Rasenheizung
Abtrennungen	Überschlägige Kalkulation von Zaunanlagen inkl. Tore, Kassen, Drehkreuzanlagen
Oberflächenbefestigung	Überschlägige Kalkulation der Flächen um das Stadion herum und die neu geschaffene Umfahrung (z.B. Verbund-Pflaster bzw. Asphalttragschicht für PKW, LKW-Verkehr).
Ausstattung und technische Anlagen in Außenanlagen	Überschlägiger Ansatz für Poller, Mülleimer, Beschilderung, Beleuchtung etc. sowie die erforderlichen Anlagen zur Entwässerung befestigter Flächen

Aufgrund der frühen Projektphase und der skizzenhaften Konzeptplanung NICHT berücksichtigte Kosten
Kosten für Maßnahmen des ruhenden Verkehrs (z.B. PKW und Busparkplätze etc.)

Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke)

Die Kostengruppe 600 beinhaltet im Wesentlichen alle Ausstattungsgegenstände, welche zur allgemeinen Benutzung oder der künstlerischen Gestaltung des Bauwerks dienen. Da diese oftmals abhängig vom jeweiligen Betreiberkonzept sind, werden im Folgenden nur Budgets für die Bestuhlung ausgewiesen. Aufgrund der frühen Projektphase wurden für die Ermittlung der Kostenidee die nachfolgenden Prämissen und Annahmen getroffen:

Zuschauerplätze	Differenzierung in Standard-Sitze und Business-Sitze sowie Medien- und Presseplätze
Küchenausstattung	Küche + Ausgabetheke (Businessbereich) / Ausstattung Kioske (Zuschauerbereiche)
Möbel- und Mediene Ausstattung	Möblierung Hospitality, Möblierung Büros, Umkleiden / Mediene Ausstattung, Displays

Aufgrund der frühen Projektphase und der skizzenhaften Konzeptplanung NICHT berücksichtigte Kosten
Möblierung und "Kunst am Bau" / Digitales Personenleitsystem / Crowdmanagement

3.6 ABLEITUNG KOSTENRAHMEN

Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)

Die Kostengruppe 700 umfasst alle Leistungen, welche neben den Bauleistungen für die Realisierung eines Projekts erforderlich sind. Dies beinhaltet in der Regel die Bauherrenaufgaben und Projektsteuerungsleistungen, die Planungskosten der Architekten und Ingenieure, Aufwendungen für Gutachten und Wettbewerbe sowie Honorare für künstlerische Leistungen. Meist wird die Kostengruppe 700 in den frühen Projektphasen als ein prozentualer Aufschlag auf die zuvor ermittelte Summe der Kostengruppe 200 bis 600 angegeben. Bei der Wahl des prozentualen Aufschlags ist die Komplexität des Projekts sowie das gewählte Realisierungsmodell (z.B. Architektenwettbewerb und Einzelvergaben bzw. Paketvergabe aller Leistungen an einen Generalübernehmer) einzubeziehen. In der Praxis haben sich Aufschläge zwischen 20 und 30 Prozent bei Neubauvorhaben als gängig erwiesen. Für die hier erstellte Kostenidee wird mit einem Aufschlag in Höhe von 25 % gerechnet.

Sonstige Kostenannahmen

Neben den definierten Kostengruppen der DIN 276:2018-12 wird empfohlen, ein Budget für unvorhergesehene Planungs-, Vergabe- und Realisierungsrisiken – insbesondere aufgrund der frühen Projektphase einzukalkulieren. Hierbei wird ein Aufschlag von 20% auf die ermittelten Kostengruppen 200 bis 700 ergänzt.

Hinweise zur Preis- und Kostenindexierung

Die ermittelten Werte wurden alle auf den Stand Q2/2024 gemäß dem Statistischen Bundesamt (DESTATIS) indexiert.

Zusätzliche Prognosen für die Preisentwicklung in die Zukunft wurden in Bezug auf die Realisierung der Ertüchtigung oder des Neubaus nicht erstellt.

Kostenermittlung

Der unter Berücksichtigung der funktionalen Planung sowie der vorgenannten Prämissen erstellte Kostenrahmen für die Konzeptplanung des Stadions im Sportforum Berlin wird hier in der folgenden Kalkulation zwischen 6 Parametern differenziert:

Ertüchtigung

Kosten 1: Funktionsgebäude mit allen für den Spielbetrieb notwendigen Funktionen und Nutzungen.

Kosten 2: Kostenannahme für die Ertüchtigung des Stadions (einige Parameter können aufgrund der fehlenden Planungstiefe noch nicht mit Kosten versehen werden)

Neubau Bemessungsstadion (ab Seite 88)

Kosten 1: Vollumbau Bemessungsstadion

Kosten 2: Kosten für die Infrastruktur gemäß der Planung des vorangegangenen Masterplans

Kosten 3: Funktionsgebäude Fußball (als Ersatzbau für das zurückgebaute Steinhaus)

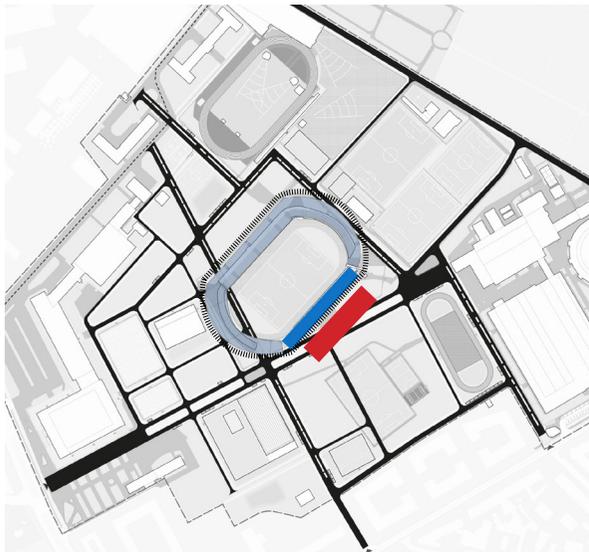
Kosten 4: Funktionsgebäude BFC (Geschäftsstelle und Vereinsheim auf dem Grundstück des Stadions)
Eine Auflistung des zu erwartenden Kostenrahmens ist den Tabellen auf den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.

3.7 KOSTENANNAHME - ERTÜCHTIGUNG BESTANDSSTADION MIT ERGÄNZENDEM FUNKTIONSBAU

FUNKTIONSGEBÄUDE STADION (INKL. FUNKTIONSGEBÄUDE FUSSBALL UND BFC)

Um im Folgenden eine erste überschlägige Abschätzung für zu erwartende Planungs- und Baukosten für ein Szenario zur Ertüchtigung der bestehenden Stadionstruktur treffen zu können, wurden die funktionalen Nutzungen aus der Planung des neuen Bemessungsstadions (vgl. Kapitel 5) in ein vergleichbares Funktionsgebäude überführt. Die Grundlagen für die Anforderungen an dieses Funktionsgebäude sind:

- Vorgaben Stakeholder
- Multifunktionalität Sportforum
- Vorgabe DFB Anforderungskatalog für ein drittligataugliches Stadion
- bestehende Nutzungen am Stadion (Haus 23 und temporäre Raumeinheiten in Containern)
- Sicherheitsauflagen Feuerwehr und Polizei



Bei dem nebenstehenden Kostenrahmen gilt es zu beachten, dass lediglich die Gewährleistung des Spielbetriebs sowie des Betriebes auf dem Sportforum sichergestellt wird. Es werden nur die baukonstruktiven Parameter des Gebäudes einbezogen, sodass die Außenanlagen und stadionspezifische Einrichtung außen vor bleiben und zu den Kosten des Stadions hinzugezogen werden.

Eine quantitative Aussage über die Ertüchtigung des Stadions selber wird in diesem Teil noch nicht mit einbezogen.

Diese Kosten werden im nächsten Schritt betrachtet. Für die Vergleichbarkeit erfolgt eine Indexierung auf das 2. Quartal 2024 entsprechend den Kennwerten des Statistischen Bundesamtes.

KOSTEN ANDIENENDER FUNKTIONSBAU

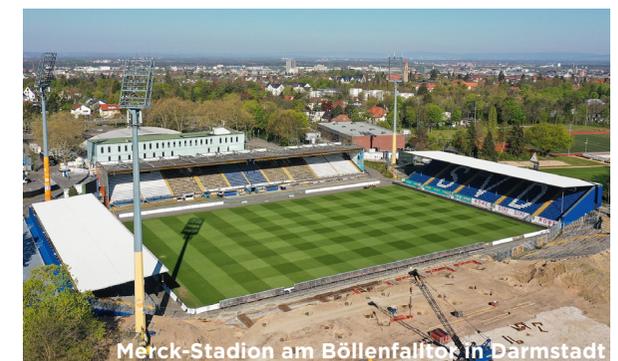
Auf Grundlage der ermittelten Flächendifferenz zwischen dem Anforderungsprofil und den vorhandenen Bestandsflächen im Stadion leitet sich die Erfordernis für die Errichtung eines 3-geschossigen Baukörpers mit einer BGF von rd. 6.180 m² ab.

Unter Berücksichtigung der Kostengruppen 200-700 und einem Risikozuschlag von 20% ergibt sich für diesen Funktionsbau eine Gesamtsumme von rd. **34,8 Mio. € brutto** (29 Mio. € netto).

Mit einem Benchmarkwert von 3.944€/m² (BGF) liegt der Wert etwas über der vom BKI herausgegebenen Benchmark von 3.300€/m² (BGF) für ein Bürogebäude im mittleren Standard in Berlin.

In diesem Fall führen die zusätzlichen sanitären Anlagen für die Sportnutzung, sowie die Hospitality-Bereiche im Vergleich zu den Räumlichkeiten in üblichen Bürogebäuden zu etwas höheren Kosten.

Beispielhaft kann das Verwaltungs- und Funktionsgebäude am Merck-Stadion am Böllenfalltor in Darmstadt als gebautes Konzept angeführt werden (das Gebäude wird errichtet bevor die Tribünen nacheinander ertüchtigt / erneuert werden).



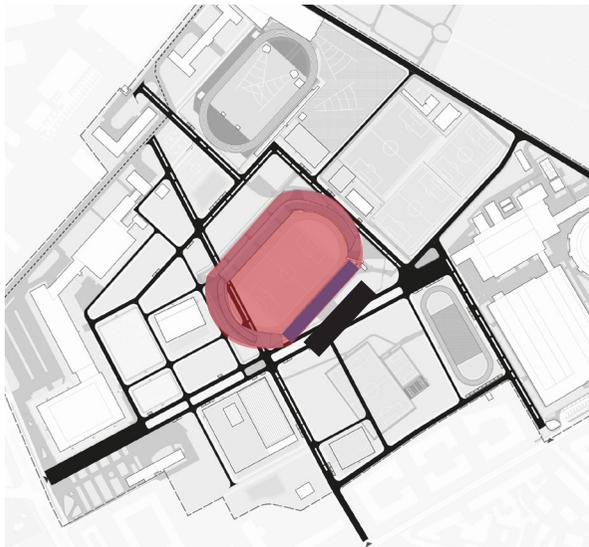
3.7 KOSTENANNAHME - ERTÜCHTIGUNG BESTANDSSTADION MIT ERGÄNZENDEM FUNKTIONSBAU

KOSTEN ERTÜCHTIGUNG STADION

Die Tribünenanlagen des Stadions mit Haupt- und Gegentribüne sowie den Kurven wird baulich und strukturell auf die Kapazität von 10.000 Zuschauerplätzen ertüchtigt. Hinzu kommen die erforderlichen Erschließungskosten für die haustechnische Infrastruktur und die Außenflächen.

Für die Ertüchtigung des Stadions können für folgende Parameter nur annähernde Werte angenommen werden, da eine Bestandserkundung im Detail für die Tragfähigkeit der konstruktiven Bauteile und der Bodenkennwerte der Wallanlage nicht vorliegen.

Aus diesem Grund wird auf die vergleichbaren Werte und Erkenntnisse des Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadions zurückgegriffen, welches



ähnliche bauzeitliche Voraussetzungen vorweist und welches über gesicherte Untersuchungen verfügt:

- Tribünenanlagen allseitig
- Kragarmkonstruktion Haupttribüne mit VIP-Bereich

Zusätzlich zur konstruktiven Ertüchtigung sind stadionspezifische Merkmale für den Spielbetrieb in der 3. Liga für das Spielfeld zu erfüllen:

- Flutlichtbeleuchtung
- Rasenheizung
- Modernisierung der Ausstattungselemente wie Sitze und Versorgungseinrichtungen

Zu den Kostenpunkten der baukonstruktiven Ertüchtigung des Stadions sowie der stadionspezifischen Ausstattung, kommen die Kosten für die Außenanlagen des Stadions. Hier wird zwar der anteilige Erhalt des bestehenden Walls als kostenpositiv bewertet, allerdings werden die Oberflächenbefestigungen und die Ausstattungen der Außenanlagen zu den Kosten der Stadionertüchtigung hinzugezogen.

Für die Erhaltung des Walls können zum derzeitigen Erkenntnisstand keine Kosten für die Umweltmaßnahmen bei den möglichen Tiefenbohrungen durch den Wall einkalkuliert werden. Aus diesem Grund ist bei der Kostenbewertung für die Ertüchtigung mit einem deutlichen Risiko zu kalkulieren, welches im Verlauf der weiteren Untersuchung und Planung weiter eruiert werden sollte und zu einer deutlichen Kostensteigerung führen könnte.

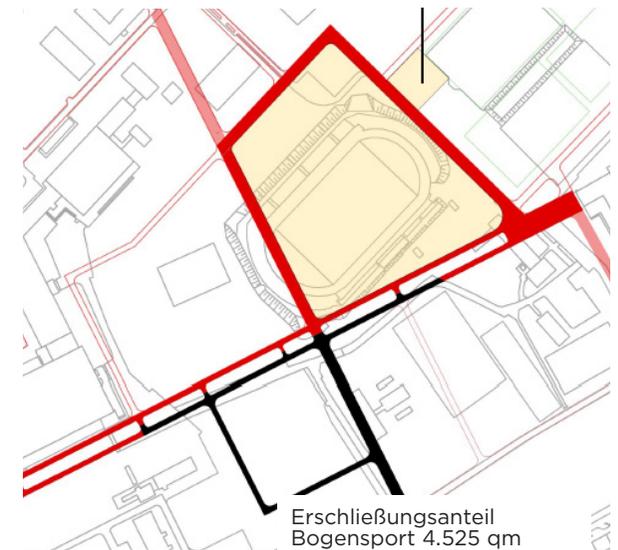
Auf Grundlage der aktuellen Erkenntnisse ist mit einer Kostenannahme von **rd. 28,5 Mio € brutto** (23,9 Mio € netto) zu rechnen.

KOSTEN ERSCHLIESSUNG

Die Kosten für die Erschließung des bestehenden Baufeldes sind noch nicht absehbar, da für den Erhalt des Stadions der Masterplan noch einmal überdacht und die Straßen- und Infrastrukturplanung erneuert werden muss.

Daher werden die allgemeinen Kosten für die Erschließung im Zuge Sanierung und Anpassung des zu betrachtenden Baufeldes gemäß der Kostenannahme zur Erstellung eines Neubaus auf einem kleineren Footprint angenommen. Die Herleitung dieses Kostenrahmens wird auf Seite 89 differenzierter betrachtet und beträgt rd. **12,7 Mio € brutto** (10,7 Mio € netto).

Erschließungsanteil / Zuwegung
Stadion 14.470 qm



Erschließungsanteil
Bogensport 4.525 qm

3.7 KOSTENANNAHME - ERTÜCHTIGUNG BESTANDSSTADION MIT ERGÄNZENDEM FUNKTIONSBAU

KOSTENEINSCHÄTZUNG STADION

Kostengruppe 200

Aufgrund der fehlenden Planung und Begutachtung des Bestandes, kann keine valide Aussage für die Kostengruppe 200 gegeben werden. Dennoch wurde mit einer Entkernung und einem Abbruch des Tribünengebäudes gerechnet. Die anderen Bestandsrückbauten wurde auf die Kosten des Funktionsgebäudes gelegt.

Da keine Kenntnis über den Zustand des Walls besteht und auf Grundlage der Erfahrungen aus dem Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark nur angenommen werden kann, dass dieser unter anderem aus Trümmerschutt besteht, ist ein Bodengutachten nötig um eine klarere Aussage treffen zu können.

Um dennoch eine Kostenannahme treffen zu können wurde das Volumen des Walls überschlägig mit etwa 15.000 m³ bestimmt und mit einem Erhalt von etwa 50% gerechnet.

Alternativ kann der Wall nach dem Vorbild des Umbaus am Wall im Stadion in Karlsruhe erfolgen. Hier wurde der Wall zurückgebaut und einer Kampfmittelsondierung unterzogen. Im Anschluss daran wurde der die Wallanlage erneut aufgebaut.

Für die öffentliche Erschließung des Gebäudes wurden die Kosten jeweils zur Hälfte auf die Ertüchtigung des Stadions und zur anderen Hälfte auf das nebenstehende Funktionsgebäude verteilt.

Kostengruppe 300 und 400

Auf Grundlage der Ungewissheit der Beschaffenheit, Sicherheit und Traglast des Walls, kann ebenso wenig eine entsprechen tragfähige Gründung für die neuen Tribünen ermittelt werden. Wenn der Wall bestehen bleibt, muss hier mit einer Bohrpfahlgründung gerechnet werden, welche eine zusätzliche Kostensteigerung erzeugen würde. Für den Fall, dass der Wall nach entsprechenden Untersuchungen dennoch abgetragen werden muss, gäbe es die Möglichkeit für eine Flachgründung, wohingegen dann entsprechende Kosten für den Bauschutt anfallen würden.

Dennoch können für die Kostengruppen 300 + 400 folgende Kosten basierend auf der Planung des Bemessungsstadions angenommen werden.

Die Haupttribüne wird überdacht und mit entsprechend neuen Gebäudeteilen geplant (unter anderem Sanitäranlagen / medizinische Versorgung / Kioske und die spieltagsrelevanten Funktionen wie Sicherheit und Kamerapositionen). Diese erhalten eine einfache Fassade mit Einzelfenstern sowie einen standesgemäßen Ausbaustandard.

Die Tribünen werden zurückgebaut und entsprechend der Kosten für das neue Bemessungsstadions als Neubau angenommen.

Technische Anlagen werden mit einem pauschalen Prozentsatz von 15% auf die KG300 aufgeschlagen. Hinzu kommen die stadionspezifischen Ausstattungen wie Videotafel, Flutlichtanlage (1.000 lux), Beschallungsanlage, Rasenheizung, Netzersatzanlage und PV-Anlage.

Kostengruppe 500 und 600

Für die Kostengruppe 500 + 600 können für die Ertüchtigung des Stadions Aussagen, basierend auf der Planung des Neubaus des Bemessungsstadions und aus anderen Referenzprojekten, getroffen werden.

Neben neuen Zuananlagen und Wellenbrechern kommen die Kosten für die Kassensysteme und Zutrittskontrollsysteme in die Kalkulation.

Außerdem wird die Oberflächenbefestigung für die Sicherheitsumfahrung mit aufgenommen sowie ein Stellplatz für den TV-Compound vorgesehen.

Zusätzlich können die Kosten für den neuen und beheizten Rasenplatz inkl. der Technik angenommen werden.

Zu der Ausstattung der Außenanlagen wird ein Pauschalpreis angenommen.

Die Kostengruppe 600 beinhaltet die Kosten für die neuen Sitzplätze (Standard und VIP) sowie die Kosten für die Ausstattung der Kioske und die spieltagsrelevanten Räumlichkeiten.

Erschließungs- und Infrastrukturkosten

Für die Erschließungs- und Infrastrukturkosten des Grundstücks werden nach Absprache mit der Auftraggeberin die Kosten herangezogen die entsprechend der Kosten des Masterplans, basierend auf den Berechnungen für die Bogensporthalle, entstehen.

3.7 KOSTENANNAHME - ERTÜCHTIGUNG BESTANDSSTADION MIT ERGÄNZENDEM FUNKTIONSBAU

1. KOSTENEINSCHÄTZUNG ERTÜCHTIGUNG STADION

KG	Bezeichnung	Kostenrahmen	
200	Herrichten und Erschließen	2.220.000 €	
	Herrichten	1.800.000 €	Vorbereitung Baugelände, Entsorgung Bauschutt
	Öffentliche Erschließung	420.000 €	Herstellung Medienanschlüsse
300	Baukonstruktion	5.000.000 €	
	Gründung	0 €	Vermutlich Borhpfahlgründung, kann derzeit nicht beziffert werden
	Dach	740.000 €	Stahlbetondach, begrünt
	Rohbau	3.200.000 €	Stahlbeton inkl. Mauerwerk
	Ausbau	820.000 €	Ausbauqualität abhängig der jeweiligen Funktionsbereiche
	Fassade	140.000 €	Eternitfassade (Dämmung) mit Einzelfenstern, PR-Fassade inkl. Sonnenschutz
	Baustelleneinrichtung	100.000 €	Containeranlage, Kräne, Zaun, Baubewachung, Energiekosten
400	Technische Anlagen	4.160.000 €	
	Technische Anlagen	860.000 €	Kostengruppen 410-490
	Stadionspezifische Ausstattung	2.270.000 €	Videotafel, Flutlich, Beschallungsanlage
	Sonstige (Sonder-)Ausstattung TGA	1.030.000 €	Rasenheizung, Netzersatzanlage, Photovoltaik-Anlage (anteilig)
500	Außenanlagen	3.230.000 €	
	Zaunanlagen und Kassen	600.000 €	Zaunanlagen inkl. Tore, Wellenbrecher Tribünen
	Rasensysteme + Rasentechnik	1.360.000 €	inkl. Rasenbeheizung und Beregnungsanlage
	Oberflächenbefestigung Zuwegungen	800.000 €	Asphalttragschichten (Fußgänger- / PKW- / LKW-Verkehr)
	Ausstattung Außenanlagen	330.000 €	Poller, Mülleimer, Beschilderung, Beleuchtung, Fahrradständer
	Technische Anlagen in Außenanlagen	140.000 €	Abwasseranlagen
600	Ausstattung	1.310.000 €	
	Zuschauerplätze	390.000 €	Standard-Sitze und Business-Sitze, Presse und Medien Plätze
	Küchenausstattung	880.000 €	Kioskausstattung
	Möbel- / Mediene Ausstattung	40.000 €	Grundausrüstung für Spielbetrieb, Büroausstattung
KG	Teilsummen		
200	Herrichten und Erschließen	2.220.000 €	
300	Baukonstruktion	5.000.000 €	
400	Technische Anlagen	4.160.000 €	
500	Außenanlagen	3.230.000 €	
600	Ausstattung	1.310.000 €	
	Zwischensumme 1	15.920.000 €	
700	Baunebenkosten	3.980.000 €	Prozentualer Aufschlag auf die KG 200-700: 25%
	Zwischensumme 2	19.900.000 €	
	Risikoaufschlag	3.980.000 €	Prozentualer Aufschlag auf die KG 200-700: 20%
	Gesamtsumme (netto)	23.880.000 €	
	Gesamtsumme (brutto)	28.417.200 €	Ertüchtigung Stadion

3.7 KOSTENANNAHME - ERTÜCHTIGUNG BESTANDSSTADION MIT ERGÄNZENDEM FUNKTIONSBAU

2. KOSTENEINSCHÄTZUNG ERGÄNZUNG FUNKTIONSBAU

KG	Bezeichnung	Kostenrahmen	
200	Herrichten und Erschließen	1.210.000 €	
	Herrichten	790.000 €	Vorbereitung Baugelände, Entsorgung Bauschutt
	Öffentliche Erschließung	420.000 €	Herstellung Medienanschlüsse
300	Baukonstruktion	11.370.000 €	
	Gründung	790.000 €	WU-Beton, inkl. Dämmung
	Dach	560.000 €	Stahlbetondach, begrünt
	Rohbau	3.030.000 €	Stahlbeton inkl. Mauerwerk
	Ausbau	3.170.000 €	Ausbauqualität abhängig der jeweiligen Funktionsbereiche
	Fassade	3.220.000 €	Eternitfassade (Dämmung) mit Einzelfenstern, PR-Fassade inkl. Sonnenschutz
	Baustelleneinrichtung	600.000 €	Containeranlage, Kräne, Zaun, Baubewachung, Energiekosten
400	Technische Anlagen	5.050.000 €	
	Technische Anlagen	4.620.000 €	Kostengruppen 410-490
	Stadionspezifische Ausstattung	0 €	Videotafel, Flutlich, Beschallungsanlage
	Sonstige (Sonder-)Ausstattung TGA	430.000 €	Photovoltaik-Anlage (antellig)
500	Außenanlagen	0 €	
	Zaunanlagen und Kassen	0 €	Zaunanlagen inkl. Tore, Wellenbrecher Tribünen
	Rasensysteme + Rasentechnik	0 €	inkl. Rasenbeheizung und Beregnungsanlage
	Oberflächenbefestigung Zuwegungen	0 €	Asphalttragschichten (Fußgänger- / PKW- / LKW-Verkehr)
	Ausstattung Außenanlagen	0 €	Poller, Mülleimer, Beschilderung, Beleuchtung, Fahrradständer
	Technische Anlagen in Außenanlagen	0 €	Abwasseranlagen
600	Ausstattung	1.580.000 €	
	Zuschauerplätze	0 €	Standard-Sitze und Business-Sitze, Presse und Medien Plätze
	Küchenausstattung	400.000 €	Regenerationsküche
	Möbel- / Medienausstattung	1.180.000 €	Grundausrüstung für Spielbetrieb, Büroausstattung
KG	Teilsummen		
200	Herrichten und Erschließen	1.210.000 €	
300	Baukonstruktion	11.370.000 €	
400	Technische Anlagen	5.050.000 €	
500	Außenanlagen	0 €	
600	Ausstattung	1.580.000 €	
	Zwischensumme 1	19.210.000 €	
700	Baunebenkosten	4.802.500 €	Prozentualer Aufschlag auf die KG 200-700: 25%
	Zwischensumme 2	24.012.500 €	
	Risikoaufschlag	4.802.500 €	Prozentualer Aufschlag auf die KG 200-700: 20%
	Gesamtsumme (netto)	28.815.000 €	
	Gesamtsumme (brutto)	34.289.850 €	Ergänzung Funktionsbau

3.7 KOSTENANNAHME - ERTÜCHTIGUNG STADIONGEBÄUDE MIT ERGÄNZENDEM FUNKTIONSBAU

3. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Für die Erschließungskosten des Stadions wurden zwei alternative Berechnungsmethoden angewendet:

1. Für die Erschließung der geplanten Bogensportanlage liegt bereits eine detaillierte Kostenschätzung vor. Aus diesen Grunddaten wurden die zu erwartenden Kosten abgeleitet.
2. „Klassische“ Berechnung über Flächen und Einheitspreise (Kostendatenbank PROPROJEKT).

Die Ergebnisse liegen in einer ähnlichen Größenordnung. Für die Kostenzusammenstellung wurde der geringfügig höhere Wert angesetzt.

Für das Sanierungskonzept werden die gleichen Werte wie bei einem Neubau angesetzt, da zum derzeitigen Planungsstand keine Aussage zur Anpassung des Masterplans gemacht werden kann und daher keine Flächenannahmen vorliegen, jedoch eine Ertüchtigung und Anpassung unumgänglich.

Erschließungsanteil Bogensport	4.525 m ²
Erschließungsanteil Stadion	14.470 m ²
Verhältnis Stadion / Bogensporthalle	3,26

Top-Down Berechnung basieren auf den Infrastrukturkosten für die Bogensporthalle

KG	Bezeichnung	Kostenrahmen
200	Außenanlagen	776.887 €
+	Äußere Erschließung	325.575 € (Kostenschätzung nach Vorplanung aus Q2/2023)
500	Medienumverlegung	969.864 € (Kostenschätzung nach Vorplanung aus Q2/2023)
Summe Infrastruktur Bogensporthalle		2.072.326 €
	Verhältnis Stadion / Bogensporthalle	3,26
Zwischensumme 1		6.750.517 €
700	Baunebenkosten	1.687.629 €
Zwischensumme 2		8.438.147 €
	Risikoaufschlag	1.687.629 €
Gesamtsumme (netto)		10.125.776 €
Gesamtsumme (brutto)		12.049.674 €

Bottom-Up Berechnung basieren auf den Infrastrukturkosten für die Bogensporthalle

KG	Bezeichnung	Kostenrahmen
200	Herrichten und Erschließen	1.735.000 €
	Herrichten	865.000 € Vorbereitung Baugelände, Entsorgung Abbruch
	Öffentliche Erschließung	870.000 € Herstellung Medienanschlüsse
500	Außenanlagen	5.365.000 €
	Zaunanlagen und Kassen	0 € Zaunanlagen inkl. Tore, Wellenbrecher Tribünen
	Rasensysteme + Rasentechnik	0 € inkl. Rasenheizung und Beregnungsanlage
	Oberflächenbefestigung Zuwegung	4.865.000 € Asphalttragschichten (Fußgänger- PKW und LKW-Verkehr)
	Ausstattung Außenanlagen	0 € Poller, Mülleimer, Beleuchtung, Fahrradständer, etc.
	Technische Anlagen in Außenanlagen	500.000 € Abwasseranlagen
Zwischensumme 1		7.100.000 €
700	Baunebenkosten	1.775.000 € Prozentualer Aufschlag auf die KG 200-700: 25%
Zwischensumme 2		8.875.000 €
	Risikoaufschlag	1.775.000 € Prozentualer Aufschlag auf die KG 200-700: 20%
Gesamtsumme (netto)		10.650.000 €
Gesamtsumme (brutto)		12.673.500 € Allgemeine Kosten Infrastruktur

3.8 FAZIT ZUR PRÜFUNG ERTÜCHTIGUNG BESTANDSSTADION

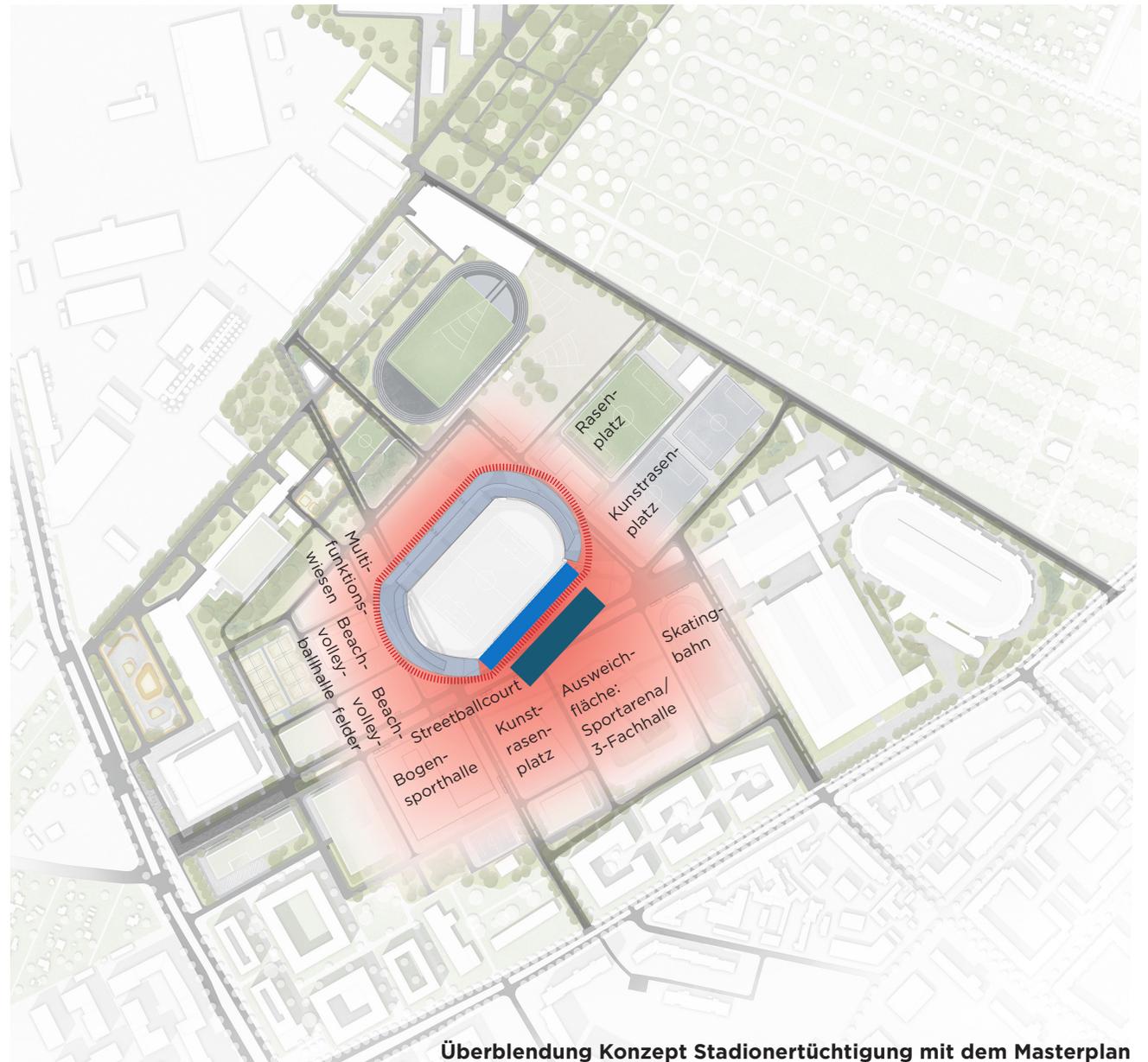
ÜBERBLENDUNG ZIELVEREINBARUNGEN

In der Überblendung der beiden Zielsetzungen „Weiterentwicklung gemäß Masterplan Sportforum“ und „Ertüchtigung Stadion“, welche gemäß der aktuellen Richtlinien der Regierungspolitik für das Sportforum umgesetzt werden sollen, wird die deutliche Diskrepanz hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme der beiden Konzepte deutlich.

[...] Das Sportforum als nationales Spitzensportzentrum soll gemäß dem vorliegenden Masterplan unter der Berücksichtigung aller ansässigen Vereine weiterentwickelt werden und verbindet weiter Breiten- und Leistungssport. Das bestehende Stadion im Sportforum Hohenschönhausen wird mit dem Ziel der Drittligatauglichkeit ertüchtigt. [...]

(Auszug Richtlinien der Regierungspolitik der Berliner Landesregierung 2023-2026)

- Stadionumfahrt
- Stadionüberdachung / Tribünen
- Funktionsgebäude
- beeinträchtigte Flächen durch Stadioneerweiterung



3.8 FAZIT ZUR PRÜFUNG ERTÜCHTIGUNG BESTANDSSTADION

KOSTENANNAHME

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Struktur, des Sanierungsstaus sowie den Anforderungen des Drittliga-Betriebes gem. Leitlinien der DFB und den gültigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften sind insgesamt min. **62.7Mio. €** (brutto) für ein Ertüchtigungskonzept „Stadion im Sportforum“ zu berücksichtigen. Diese setzen sich aus den zwei Hauptpositionen zusammen:

- 1. Ertüchtigung des Bestandsstadions mit rd. 28.5 Mio. €
- 2. Errichtung des andienenden Funktionsgebäudes mit weiteren rd. 34.3 Mio. €
- Hinzu sind die allgemeinen Erschließungskosten von rd. 12.7 Mio € anzusetzen.

Die Kosten für die Ertüchtigung des Stadions können aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes nur näherungsweise bestimmt werden. Ungewissheit gibt es vor allem in der Beschaffenheit des Walls und der Gründung, die die Gesamtkosten noch einmal zusätzlich erhöhen könnten (vgl. S. 58).

LANGFRISTIGE PLANUNG SPORTFORUM

Bei einer Sanierung des bestehenden Stadions, unabhängig des Ausbaus der Stadionkubatur oder mittels der Ergänzung um ein Funktionsgebäude um alle erforderlichen Flächen für einen nachhaltigen 3.-Liga Betrieb gemäß DFB umzusetzen, erfährt die Grundfläche der Stadionbauteile einen deutlichen Zuwachs und Ausbreitung in das Sportforum. Dieses hat zur Folge, dass Kernelemente des beschlossenen Masterplans Sportforum verdrängt und nicht realisiert werden können. Andere Leistungssportfelder wie die Bogensporthalle und die Beachvolleyballanlage müssten zugunsten des Stadions und der erforderlichen Funktionsflächen angepasst bzw. neu verortet werden oder womöglich an diesem Standort entfallen. Dies betrifft ebenso das strukturprägende Wegeraster.

In der Gesamtbetrachtung wird die gewünschte und dringend erforderliche Neustrukturierung und Weiterentwicklung des Areals im Sinne des Masterplans dauerhaft in Frage gestellt.

Zusammenfassend muss festgehalten werden, dass die vorgefundene Grundsubstanz für eine „Ertüchtigung“ des Stadions (im Sinne von Sanierung bzw. Renovierung) nicht ausreichend ist und dass ein Ausbau auf die gewünschte Leistungsfähigkeit einen Zielkonflikt mit der Umsetzung des Masterplans darstellt.

FAZIT

Die beiden Zielsetzungen wie sie in den Richtlinien der Regierungspolitik der Berliner Landesregierung 2023-2026 festgeschrieben sind, sind nicht miteinander vereinbar.

4. ENTWICKLUNG: KONZEPT NEUBAU





4

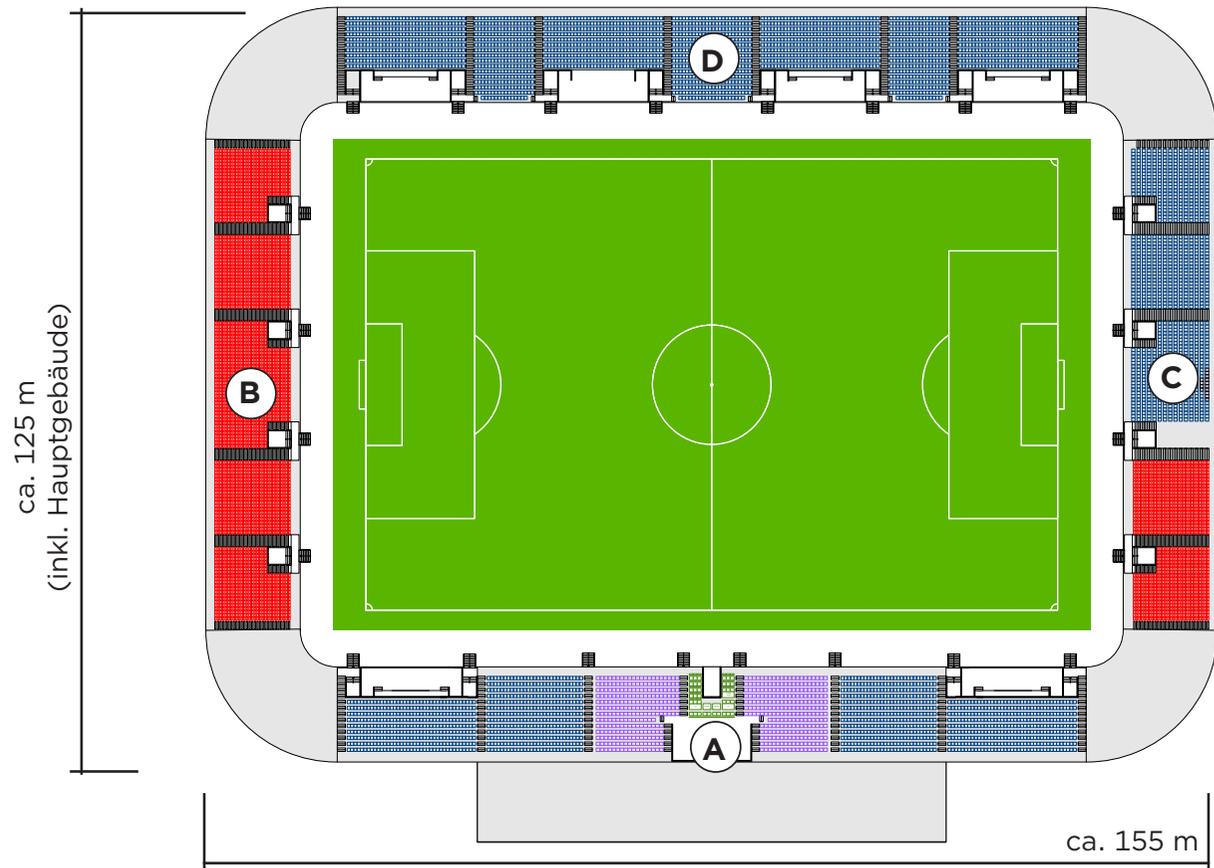
4.1 ANFORDERUNGSPROFIL BEMESSUNGSSTADION

KAPAZITÄTSPLANUNG

Zur Klärung von grundlegenden Fragen der Machbarkeit wurde ein stark vereinfachtes sog. „Bemessungsstadion“ entwickelt. Dieses Stadion stellt den ersten Schritt einer funktionalen Planung dar und berücksichtigt bereits die wesentlichen Dimensionierungsgrundlagen:

- Zuschauerkapazität 10.000 Plätze
 - davon etwa 5.000 Sitzplätze
 - mind. 10% Gästepplätze
 - 1% Rollstuhlplätze
 - Erweiterungsoption nicht erforderlich
- Innenraumabmessungen 85 * 125 m
 - entsprechend den Empfehlungen des DFB
 - Sicherstellung größtmöglicher Multifunktionalität
- vierseitig umschlossenes Spielfeld
 - atmosphärische Dichte
 - baulich geschlossene Ecken im Vorgriff auf zu erwartende Schallschutzanforderungen
- frühzeitige Berücksichtigung von Sicherheitsanforderungen, insbesondere im Hinblick auf Trennung von Heim- und Gästefans

Die Anordnung der Spielbetriebsfunktionen und der sonstigen Nebenflächen wurde zunächst noch nicht dargestellt. Dennoch zeigt das Bemessungsstadion bereits ein belastbares Bild hinsichtlich der Verteilung der Zuschauerplätze und des zu erwartenden „Fußabdrucks“ des Stadions.



	Kapazität (vorläufig/grundet)	Sitzplätze	Stehplätze	Rollstuhlplätze*	
A	Haupttribüne	2.000	-	34	* aufgrund der besonderen Flächen- und Erschließungsanforderungen wurden die Rollstuhlplätze bereits in dieser frühen Konzeptphase detailliert betrachtet
B	Heimtribüne	-	3.300		
C	Gästetribüne	1.000	1.200		
D	Gegengerade	2.500		60	
	SUMMEN	5.500	4.500	94	
	TOTAL	10.000		94	

4.2 EINPASSUNG IM BETRACHTUNGSFELD

Zur Einpassung des Bemessungsstadions in das Baufeld wurden verschiedene Optionen untersucht:

Variante A

- + Beibehaltung der Spielfeldausrichtung
- + theor. Umbau des Stadions unter Betrieb möglich (schrittweiser Bau der Tribünen)
- beengte Situation an beiden Kopftribünen
- Sicherheitsumfahrung nicht darstellbar
- städtebaulich unbefriedigende Raumbildung (keine Berücksichtigung des Masterplans)

Variante B

- + Ausrichtung des Stadions an der Hauptachse des Masterplans, gute Raumbildung
- Spielfeldausrichtung außerhalb eines akzeptablen Korridors (Blendung)
- sehr beengte Situation an den beiden Kopftribünen und der Haupttribüne, Sicherheitsumfahrung nicht darstellbar

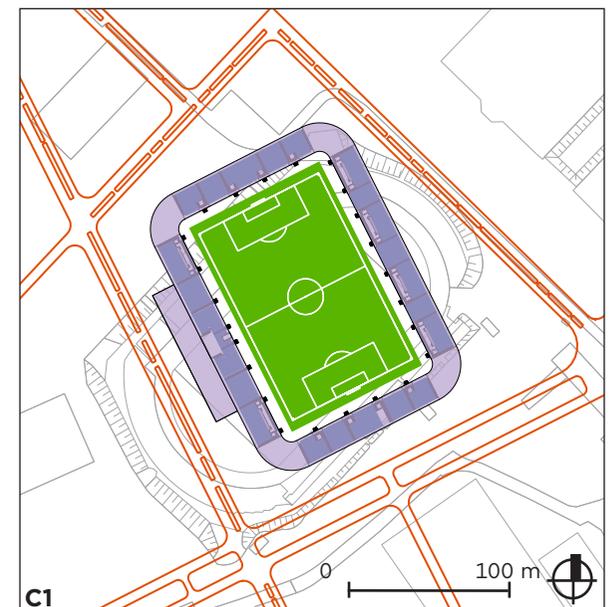
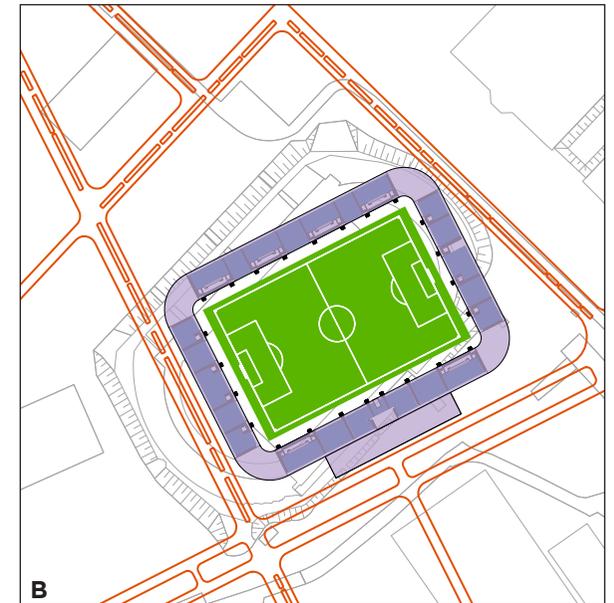
Variante C

- + Ausrichtung des Stadions an der Nord-Süd-Achse des Masterplans, gute Raumbildung
- + Spielfeldausrichtung gut (annäh. Nord-Süd)
- beengte Situation an südlicher Kopftribüne, Sicherheitsumfahrung schwierig darstellbar

Variante C1

- + wie Variante C
- + freiere Anordnung auf dem Baufeld zur Vergrößerung des Sicherheitsrings und der Verteilerflächen um das Stadion

→ Variante C1 wird der weiteren Planung zugrunde gelegt

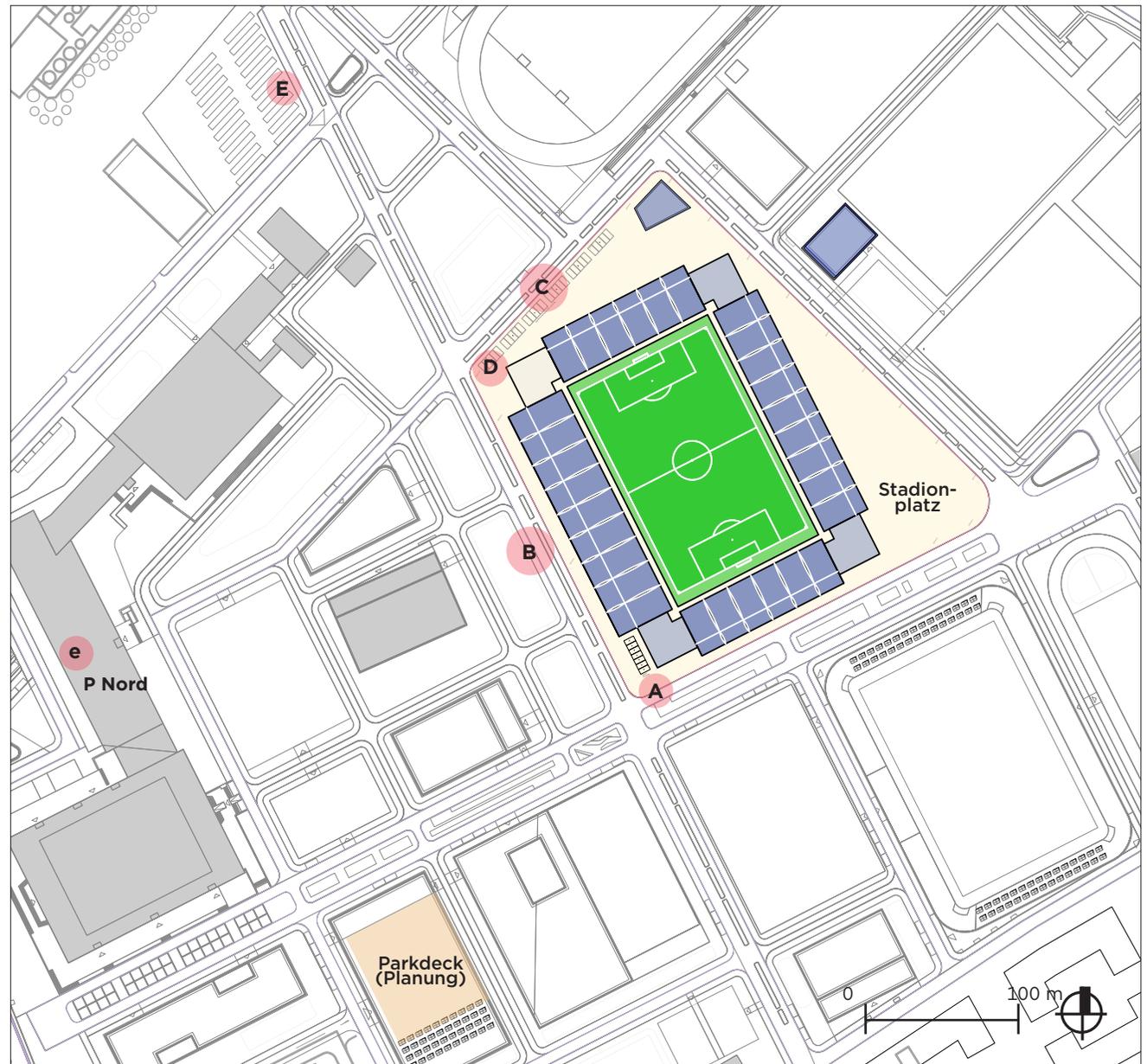


4.3 FLÄCHENNACHWEISE

STELLPLATZKONZEPT

Der Masterplan Sportforum Berlin formuliert als Ziel die Entwicklung eines „autoarmen“ Stadtquartiers. Zugunsten einer erhöhten Aufenthaltsqualität sollen die Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr an den Randbereichen des Sportforums konzentriert werden. Für das Stadionbaufeld bedeutet dies, dass nur die zwingend erforderlichen und für den Veranstaltungsbetrieb nachzuweisenden Stellplätze direkt am Stadion angeordnet werden. Für Einsatzfahrzeuge, Medienvertretende und Offizielle sind dezidierte Stellplatzbereiche am Stadion vorgesehen (A, B und C). Der Stellplatz für die Übertragungswagen befindet sich im gesicherten Bereich des TV-Compounds (D). Die Mannschaftsbusse bringen die Teams unmittelbar bis zum Hauptgebäude und parken bis zur Abreise auf dem im Masterplan vorgesehenen Busstellplatz nördlich des Sportforums (E). Dort befindet sich heute noch das Gebäude des Olympiastützpunkts. Der Masterplan sieht eine Verlagerung dieser Funktion vor. Bis zur Realisierung dieser Maßnahme kann für die Mannschaftsbusse der bestehende Parkplatz Nord genutzt werden (e).

Stellplätze am Stadion		Anz.	Anforderung
A	Einsatzfahrzeuge Sicherheit	7	(gem. Absprache)
B	Offizielle und Schiedsrichtende	12	RVS §11 Abs. 1
C	Host Broadcaster	10	MRL Kap. 2 Abs. 2.8
	Weitere Medienvertretende	15 (+5)	
D	Übertragungswagen	2	MRL Kap. 3 Abs. 3.6
E	Mannschaftsbusse	2	-



4.3 FLÄCHENNACHWEISE

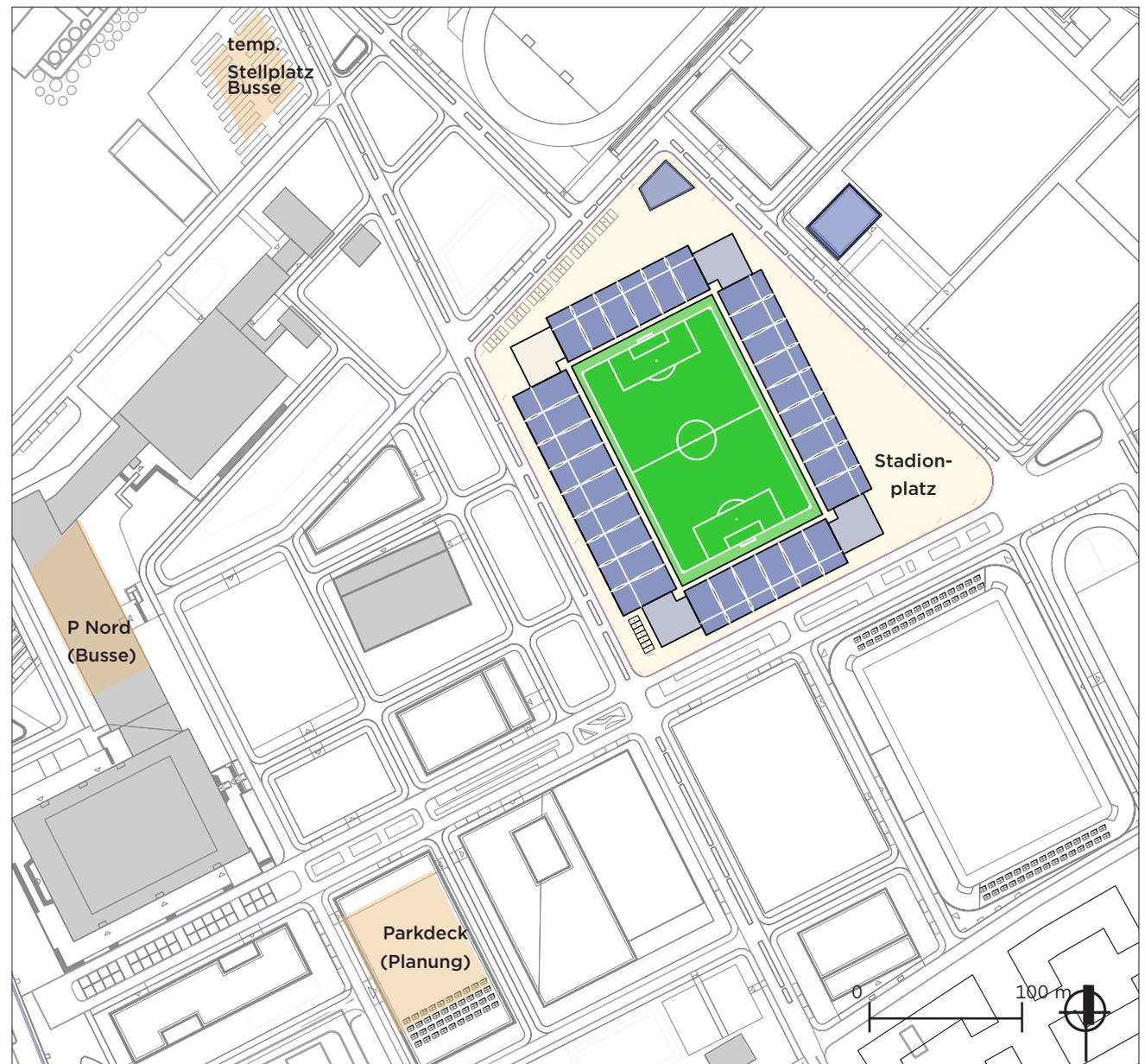
Das Stellplatzkonzept des Masterplans Sportforum für Besuchende basiert auf einer fundierten Parkraumanalyse (Büro Hoffmann Leichter, 2020).

Darin wurde die Errichtung einer Sportarena mit rund 6.000 Zuschauerplätzen als maßgeblicher Lastfall zugrunde gelegt und ein Gesamtbedarf von rund 650 „regulären“ Stellplätzen ermittelt. Der Masterplan bildet diese Anforderung in einem kombinierten Pkw / Fahrrad-Parkdeck ab. Neben einer Reihe von sog. „Mobilitätshubs“ (barrierefreie Stellplätze und Fahrradabstellanlagen) werden zwei Busparkplätze angeboten. Auch bei Entfall der o.g. Sportarena und der Errichtung eines Drittliga-Stadions soll das Mobilitätskonzept des Masterplans beibehalten werden.

Die Berliner „AV Stellplätze“ regelt die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für KFZ für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Fahrräder. Für ein Stadion mit 10.000 Plätzen ergeben sich daraus unten aufgeführte Anforderungen.

Die erforderlichen barrierefreien Stellplätze sollen in dem geplanten Parkdeck angeordnet werden. Im Bereich des Stadionplatzes wird eine ausreichende Fläche für die notwendigen Fahrradabstellanlagen freigehalten.

Anforderungen gemäß „AV Stellplätze“	Anzahl
2 barrierefreie Stpl. PKW je 200 Besucher	100
1 barrierefreier Stpl. Kleinbus je 200 Besucher	50
1 Fahrrad stellplatz pro 50 Besucher (200)	190
davon 5 % für Lastenräder	10



4.3 FLÄCHENNACHWEISE

AUSRICHTUNG

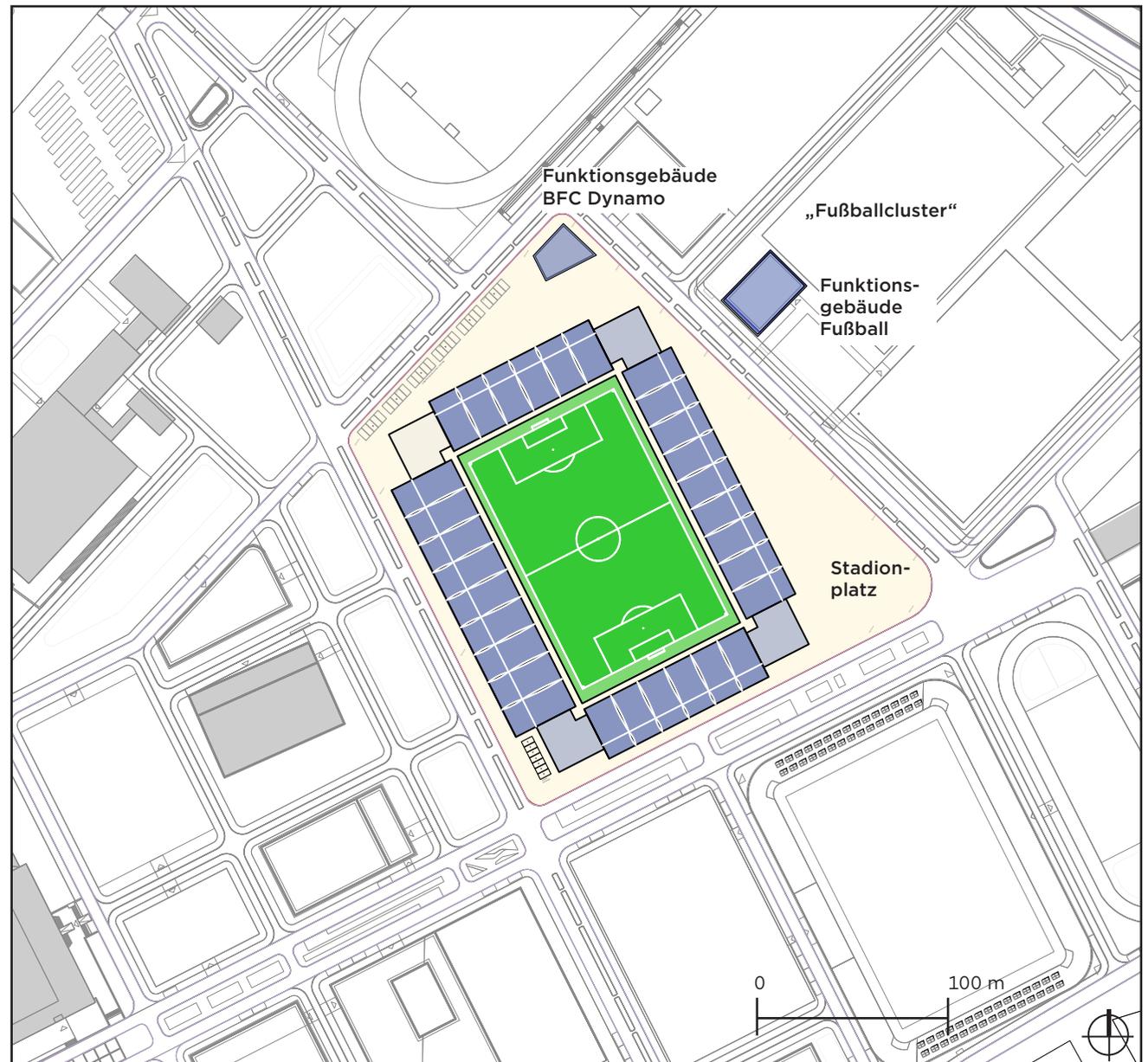
Die Ausrichtung des Stadions orientiert sich an den beiden Hauptachsen des Masterplans Sportforum. Das Hauptgebäude mit den Spielbetriebsfunktionen, den VIP-Räumen, Medien- und Sicherheitsbereichen befindet sich auf der Westseite des Stadions. Drei weitere vollständig überdachte Tribünen umschließen das Spielfeld:

- auf der Nordseite die Stehplatztribüne für die Heimfans
- auf der gegenüberliegenden Seite die Tribüne der Gästefans (Steh- und Sitzplätze)
- auf der Ostseite die Gegengerade als reine Sitzplatztribüne, hier befindet sich auch der Hauptanteil der Rollstuhlfahrerplätze

Durch die städtebauliche Neuordnung des Sportforums werden einige Funktionsbauten entfallen, so unter anderem das heutige Stadiongebäude, die sog. „Baracke C“ und die temporären Umkleidecontainer.

Ersatzflächen für diese Funktionen können nur zum Teil innerhalb des Stadions selbst angeboten werden. Zum weiteren Flächennachweis dienen die beiden separaten Funktionsgebäude für den BFC Dynamo (nördlich des Stadions) und für den allgemeinen Fußballbetrieb, das innerhalb des im Masterplan vorgesehenen „Fußballclusters“ errichtet wird.

Das Sportforum ist im Masterplan als „autoarmes“ Stadtquartier konzipiert. Im direkten Stadionumfeld sind daher nur die zwingend erforderlichen Stellplatzbereiche vorgesehen, die seitens des



4.3 FLÄCHENNACHWEISE

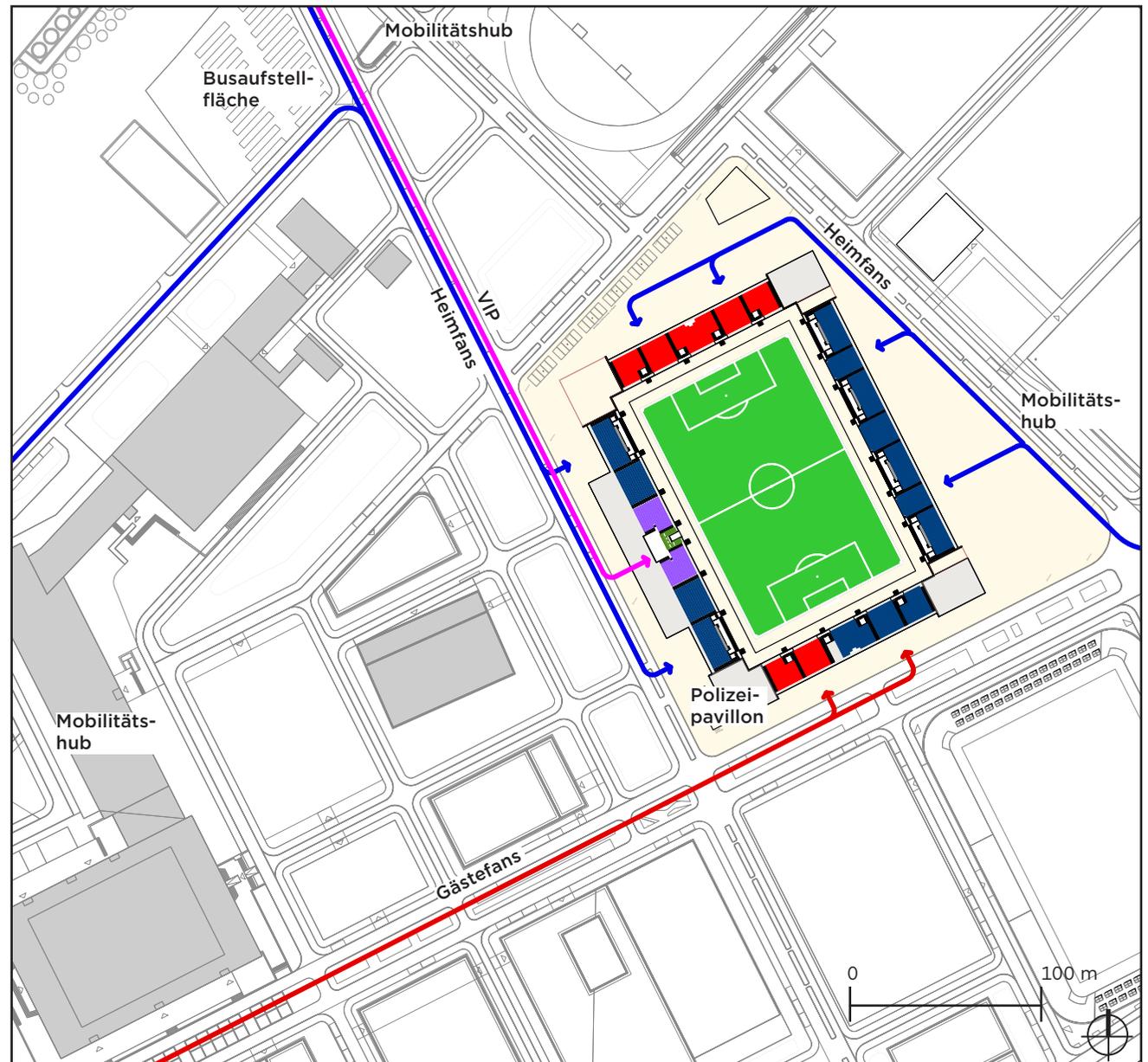
DFB oder der Sicherheitskräfte bereitzustellen sind.

Ein wesentliches Kriterium für die Anordnung der Tribünen war die erforderliche Trennung von Heim- und Gästefans. Das Sicherheitskonzept für das bestehende Stadion hat sich nach Auskunft der Sicherheitsbehörden bewährt und sollte im Prinzip beibehalten werden:

- Zuwegung der Gästefans vom Weißenseer Weg zur Südtribüne
- Zuwegung der Heimfans von der Konrad-Wolf-Straße zur Gegengerade und zur Nordtribüne.
- Gäste der Haupttribüne kommen von Norden aus Richtung der Fritz-Lesch-Straße

Daraus ergibt sich bei der geforderten Gesamtkapazität von rund 10.000 Plätzen folgende Verteilung auf die vier Sektoren:

Kapazität	Haupttribüne	Südtribüne (Gäste)	Nordtribüne (Heim)	Gegengerade	Gesamt
Sitzplätze	1.456	1.016	-	2.388	4.860
VIP-Plätze	494		-	-	494
Stehplätze	-	1.204	3.328	-	4.532
Rollstuhlplätze	34	-	-	60	94
Begleitung	34	-	-	60	94
Gesamt	2.018	2.220	3.328	2.508	10.074



4.4 ZUSCHAUERBEZOGENE INFRASTRUKTUR

VERSORGUNG

Neben den Anforderungen der Stakeholder sind auch die Ansprüche der Besucher und Besucherinnen an das Stadion zu ermitteln und planerisch nachzuweisen. Dies bezieht sich in erster Linie auf Toiletten, Kioske (Getränke und Fingerfood) sowie Räume für die medizinische Erstversorgung im Notfall.

Toiletten

Die Anzahl der erforderlichen Toiletten wird nach §12 Muster-Versammlungsstätten-Verordnung (MVStättVO) berechnet, differenziert für jeden Stadionsektor entsprechend der jeweiligen Kapazität. Dabei wurde von einer Gleichverteilung Männer / Frauen ausgegangen.

Kioske

Die Ausgabestellen für Speisen und Getränke werden üblicherweise über den Faktor „Tresenlänge pro 1.000 pax“ ermittelt. Die UEFA empfiehlt hier 7,0 lfd m / 1.000 pax. Aufgrund von Erfahrungswerten in vergleichbaren Stadien wird ein reduzierter Ansatz von 6 lfd m / 1.000 pax gewählt. In jedem Stadionsektor sind zwei Kioske vorgesehen.

Erste-Hilfe-Stationen

Hier gibt es keine Flächenvorgabe, allerdings muss in jedem Stadionsektor die Möglichkeit der medizinischen Erstversorgung sichergestellt sein. Entsprechende Räume, die auch als Aufenthaltsraum des Sanitätspersonals dienen können, sind unterhalb der Tribünen sowie zentral im Hauptgebäude angeordnet.

		Haupttribüne (VIP)	Haupttribüne	Kopftribüne rechts	Kopftribüne links	Gegen-gerade	Gesamt
Kapazität							
Sitz / Stehplätze	100%	494	1.490	2.220	3.328	2.448	10.074
davon Damen	50%	247	745	1.110	1.664	1.224	4.990
davon Herren	50%	247	745	1.110	1.664	1.224	4.990
Rollstuhlplätze	-	-	34	-	-	60	94
Toiletten							
Damen	Anzahl	5	11	15	20	16	67
Herren	Anzahl	2	4	5	7	6	24
Urinale	Anzahl	4	8	10	14	11	47
Barrierefrei	Anzahl	2	3	-	-	4	9
Kioske							
lfd. m Tresen / 1.000 pax	6,0	-	8,9	13,3	20,0	14,7	
Funktionstiefe / m	m	-	4,0	4,0	4,0	4,0	-
Fläche (gerundet)	qm	-	36	54	80	59	229
Erste-Hilfe-Stationen	qm	16		18	18	18	-

4.5 STÄDTEBAULICHER KONTEXT UND EINORDNUNG DES IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTENS

IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionsschutz bezeichnet den Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen und der Umwelt vor schädlichen Einwirkungen, die durch Immissionen, also die Einwirkung von Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung oder ähnlichen Umwelteinflüssen, entstehen.

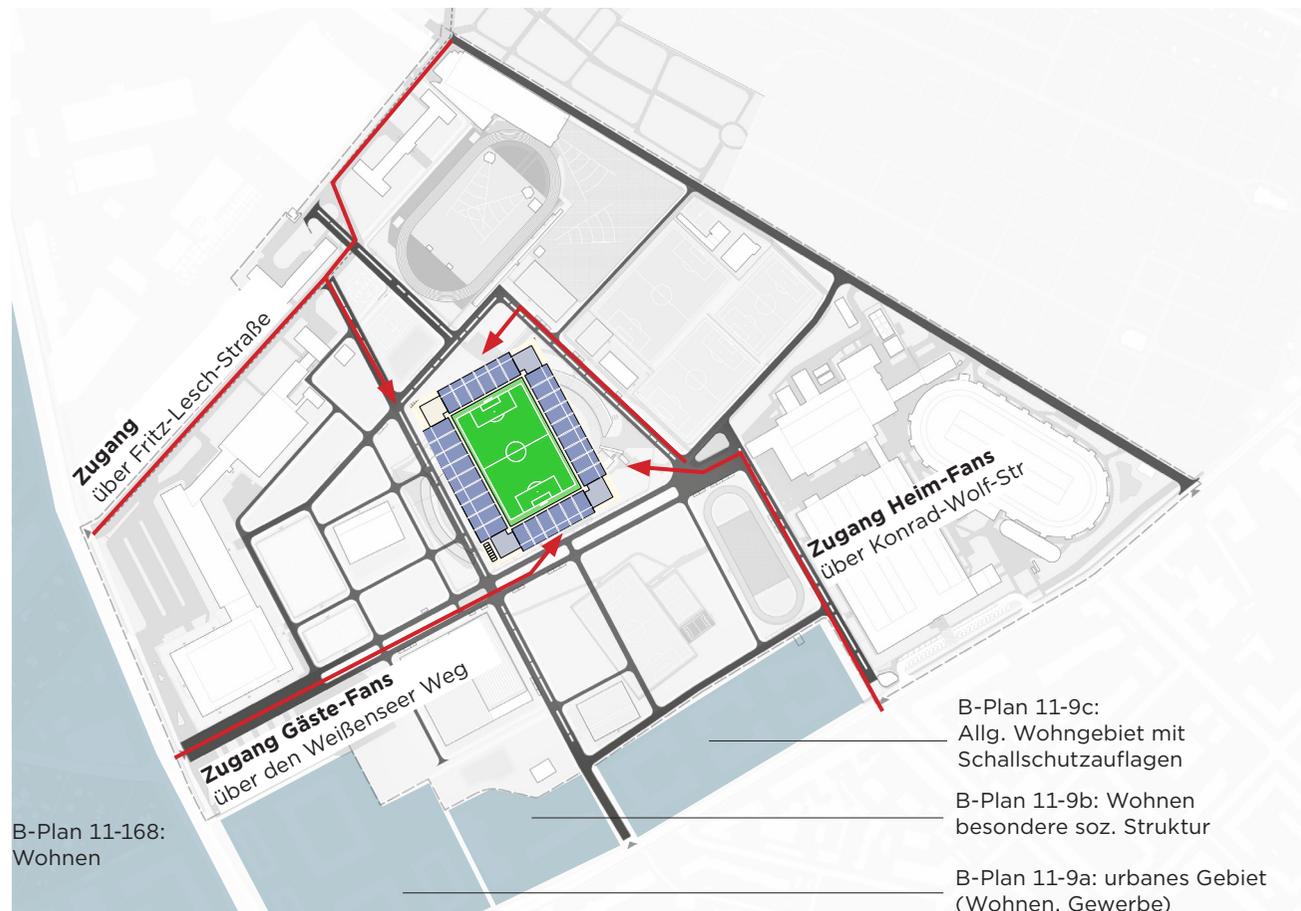
Das Ziel des Immissionsschutzes ist es, die Umwelt und die Gesundheit der Menschen vor negativen Auswirkungen durch diese Immissionen zu bewahren. Hinsichtlich Lärm bezieht sich der Immissionsschutz auf Maßnahmen, die dazu dienen, die Belastung durch Lärmemissionen, wie sie z.B. durch Verkehr, Industrie oder Bauarbeiten entstehen, auf ein akzeptables Niveau zu reduzieren.

Ein wichtiges Instrument des Lärmschutzes im Rahmen des Immissionsschutzes sind Grenzwerte. Es gibt gesetzliche Vorgaben, die festlegen, wie hoch der Lärmpegel in bestimmten Gebieten sein darf. Diese Grenzwerte variieren je nach Tageszeit und Art der Nutzung des Gebiets.

Dieser Auszug zur Immissionsschutzbetrachtung bezieht sich im Folgenden auf die Neubaukonzeption des Bemessungsstadions. Weitere erläuternde Informationen zur Erstellung der Schallschutzuntersuchungen sind dem Kapitel 3.5 (Seite 47 ff.) zu entnehmen.

Es ist an diesem Punkt jedoch festzuhalten, dass ebenso sind wie bei dem Konzept der Stadionertüchtigung die gleichen schutzbedürftigen Nutzungen wie die Wohngebiete im Umfeld des Forums, anliegend an der Konrad-Wolf-Straße, dem Weißenseer-Weg sowie der Fritz-Lesch-Straße, unter Betracht zu ziehen sind.

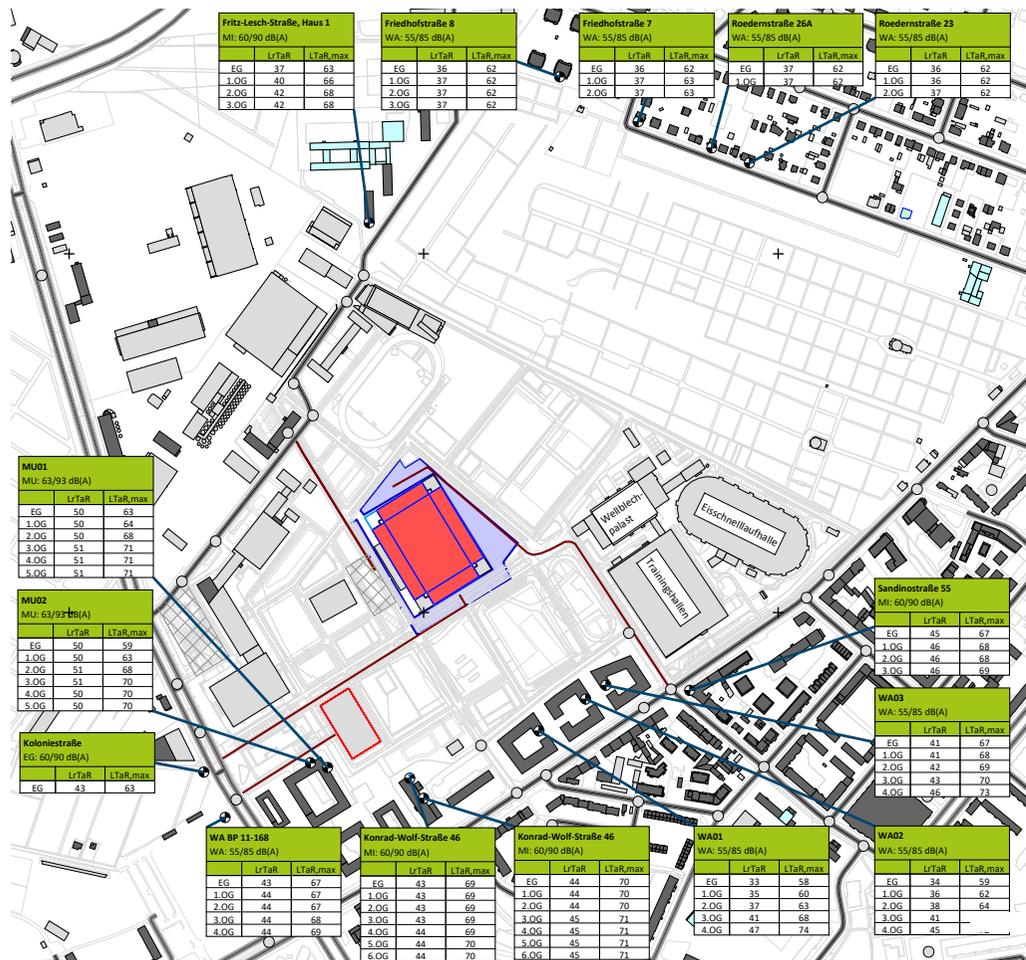
Die Bewertung der Auswirkungen auf diese Nutzungen erfolgte ebenfalls gleichermaßen anhand der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV.



4.5 STÄDTEBAULICHER KONTEXT UND EINORDNUNG DES IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTENS

Bemessungsstation - Szenario 1

Samstag außerhalb der Ruhezeit (8.00 bis 20.00 Uhr)
Anstoßzeit 14.00 Uhr oder 16.30 Uhr

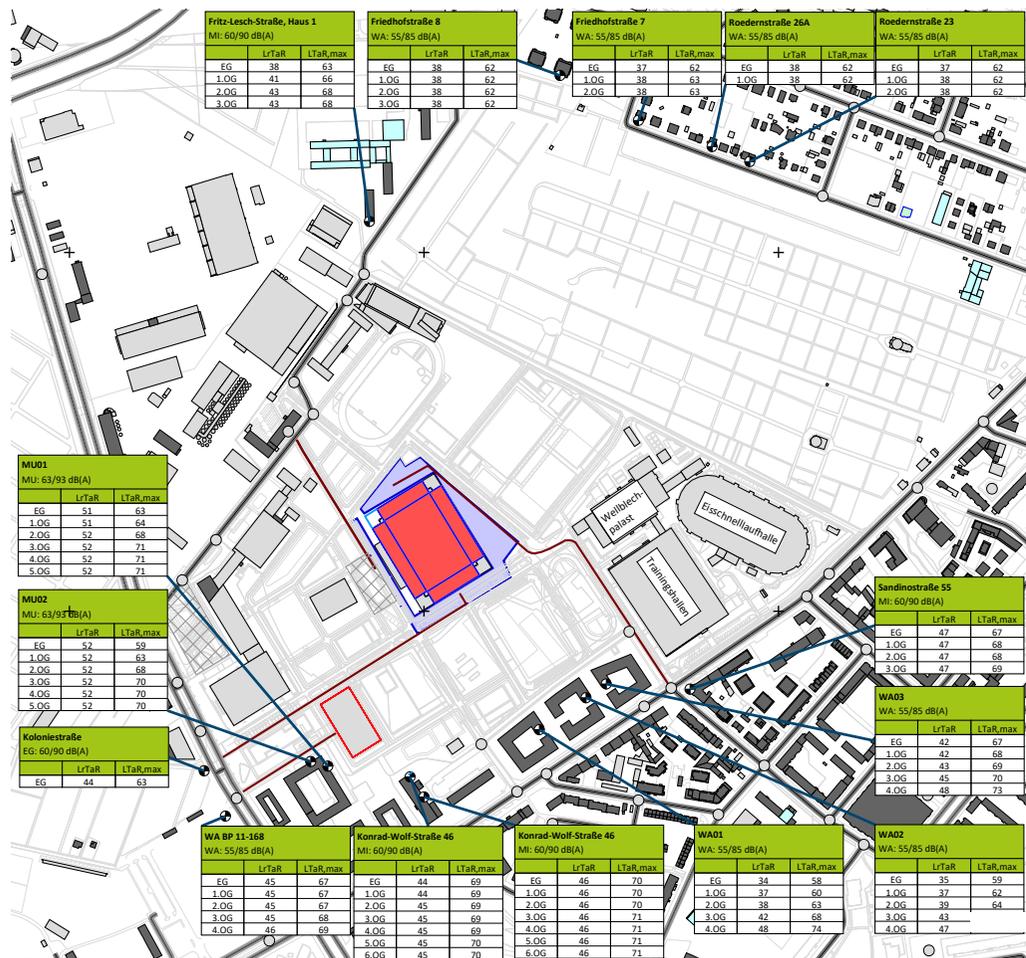


Gebiet	Schutzbedürftigkeit	Bewertung Neubau
Wohngebiet Friedhofstraße/ Roedernstraße	WA	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Wohngebiet im Bebauungsplan NR. 11-9c	WA	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude Konrad-Wolf- Straße 46	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude Sandinostraße 55	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude im künftigen Bebauungsplan Nr. 11-9a	MU	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude im künftigen Bebauungsplan Nr. 11-168	WA	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Schul- und Leistungssport- zentrum mit Internat	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel

4.5 STÄDTEBAULICHER KONTEXT UND EINORDNUNG DES IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTENS

Bemessungsstadion - Szenario 2

Sonntag außerhalb der Ruhezeit (9.00 bis 13.00 Uhr und 15.00 bis 20.00 Uhr)
Anstoßzeit 16.30 Uhr

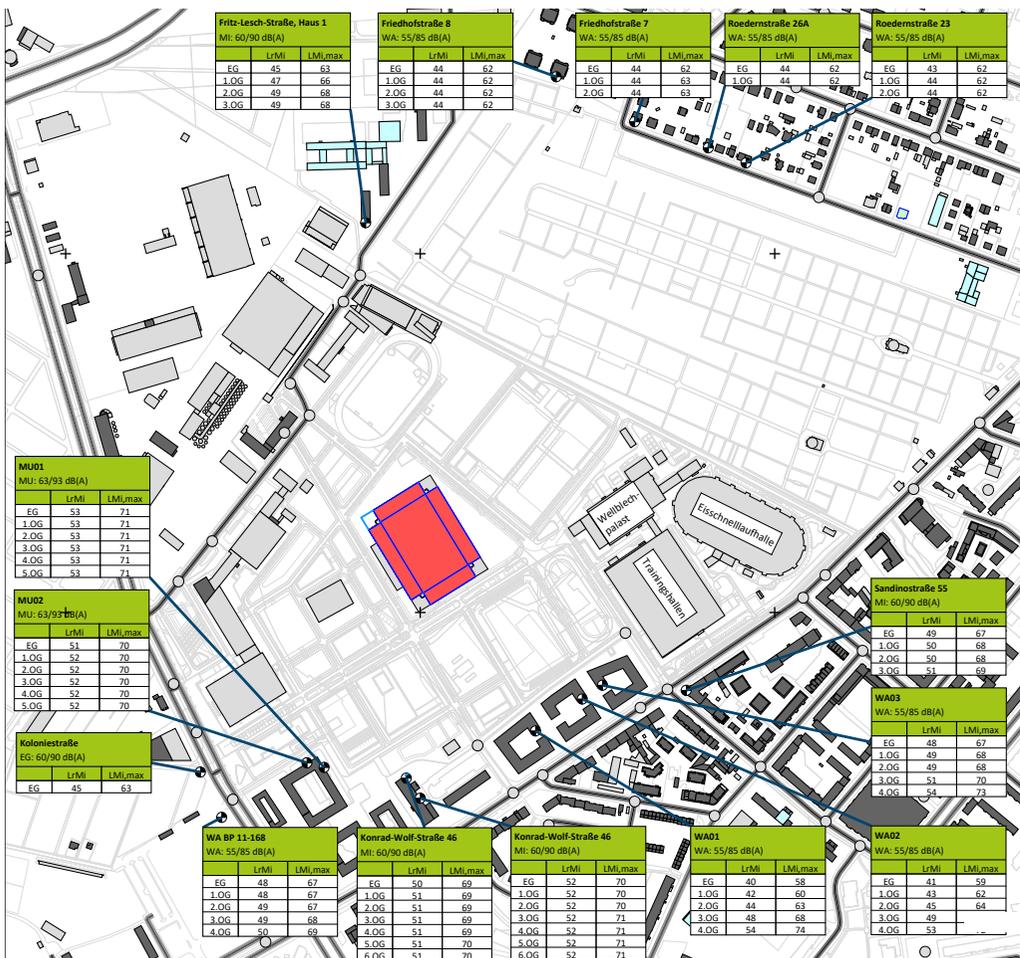


Gebiet	Schutzbedürftigkeit	Bewertung Neubau
Wohngebiet Friedhofstraße/ Roedernstraße	WA	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Wohngebiet im Bebauungsplan NR. 11-9c	WA	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude Konrad-Wolf- Straße 46	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude Sandinostraße 55	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude im künftigen Bebauungsplan Nr. 11-9a	MU	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude im künftigen Bebauungsplan Nr. 11-168	WA	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Schul- und Leistungssport- zentrum mit Internat	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel

4.5 STÄDTEBAULICHER KONTEXT UND EINORDNUNG DES IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTENS

Bemessungsstadion - Szenario 3

Sonntag innerhalb der Ruhezeit Mittag (13.00 – 15.00 Uhr)
 oder
 Tag innerhalb der Ruhezeit am Abend (20.00 – 22.00 Uhr)
 Anstoßzeit 13.30 oder 19.30 Uhr



Gebiet	Schutzbedürftigkeit	Bewertung Neubau
Wohngebiet Friedhofstraße/ Roedernstraße	WA	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Wohngebiet im Bebauungsplan NR. 11-9c	WA	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude Konrad-Wolf- Straße 46	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude Sandinostraße 55	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude im künftigen Bebauungsplan Nr. 11-9a	MU	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Gebäude im künftigen Bebauungsplan Nr. 11-168	WA	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel
Schul- und Leistungssport- zentrum mit Internat	MI	Einhaltung IRW Einhaltung Spitzenpegel

Hinweis

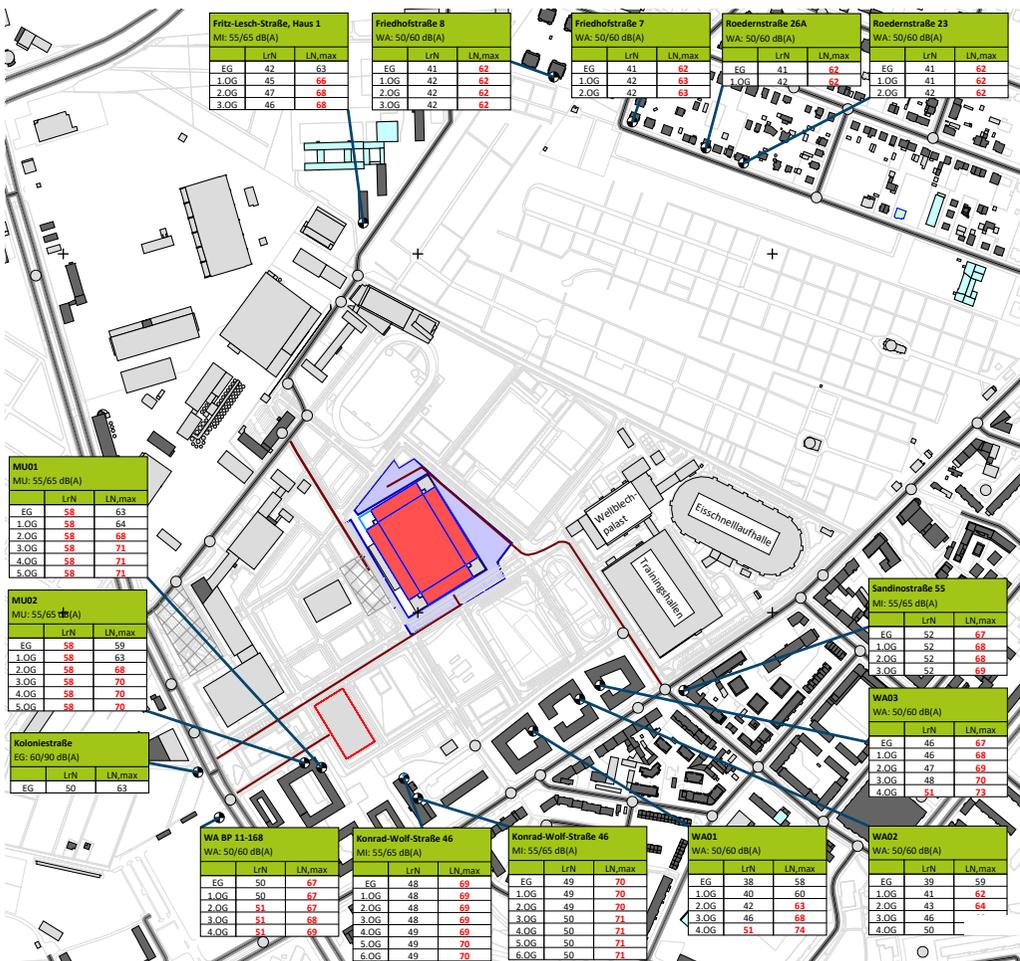
Im Vergleich zur Variante Ertüchtigung (siehe Seite 52), können mit diesem Neubaukonzept auch alle Richtwerte für Szenario 3 eingehalten werden.

4.5 STÄDTEBAULICHER KONTEXT UND EINORDNUNG DES IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTENS

Bemessungsstadion - Szenario 4

Nacht (lauteste Nachtstunde 22.00 – 23.00 Uhr)
Anstoßzeit 20.30 Uhr (derzeit keine Anstoßzeit 3. Liga)

In Szenario 4 können die Maximalpegel und z.T. auch die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden.



Gebiet	Schutzbedürftigkeit	Bewertung Neubau
Wohngebiet Friedhofstraße/ Roedernstraße	WA	Einhaltung IRW Überschreitung Spitzenpegel
Wohngebiet im Bebauungsplan NR. 11-9c	WA	Überschreitung IRW Überschreitung Spitzenpegel
Gebäude Konrad-Wolf- Straße 46	MI	Einhaltung IRW Überschreitung Spitzenpegel
Gebäude Sandinostraße 55	MI	Einhaltung IRW Überschreitung Spitzenpegel
Gebäude im künftigen Bebauungsplan Nr. 11-9a	MU	Überschreitung IRW Überschreitung Spitzenpegel
Gebäude im künftigen Bebauungsplan Nr. 11-168	WA	Überschreitung IRW Überschreitung Spitzenpegel
Schul- und Leistungssport- zentrum mit Internat	MI	Einhaltung IRW Überschreitung Spitzenpegel

4.5 STÄDTEBAULICHER KONTEXT UND EINORDNUNG DES IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTENS

VARIANTENBEWERTUNG

Im Zuge der schalltechnischen Voruntersuchung sind die Geräuscheinwirkungen eines Stadion-Neubaus sowie einer Stadion-Ertüchtigung des bestehenden Stadions im Sportforum Berlin untersucht und bewertet worden. Im Hinblick darauf, dass die 18. BImSchV eine Gesamtlärbetrachtung aller Sportanlagen vorsieht, ist ein Variantenvergleich somit nicht rein anhand des Einhaltens der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV durch den Sportanlagenlärm der untersuchten Stadion-Varianten möglich. Vielmehr ist im Hinblick auf künftige Entwicklungen im Sportforum Berlin sowie den vorhandenen und auch künftig nicht geänderten Sportanlagen zu bewerten, ob der Neubau bzw. Umbau des Stadions im Hinblick auf bestehende Sportanlagen zu weitergehenden Einschränkungen während des Spielbetriebs im Stadion führen kann.

Hierzu sind die Geräuscheinwirkungen der beiden Stadionvarianten direkt miteinander verglichen worden.

Folgende Aussagen lassen sich aus den Untersuchungsergebnissen ableiten:

Szenario 1:

Samstag a. d. R. (08.00-20.00 Uhr)

Die Geräuscheinwirkungen durch eine Ertüchtigung des bestehenden Stadions sind 2 bis 8 dB(A) höher als durch den untersuchten Stadionneubau. Auch die zu erwartenden Spitzenpegel sind mit 3 bis 9 dB(A) bei einer Ertüchtigung deutlich höher als bei dem untersuchten Stadionneubau. Ausgenommen von der Aussage sind lokale Effekte durch weitere Schallquellen wie Parkplätze. Durch Änderung der Stellplatzanlagen werden Abweichungen zwischen 0 und 16 dB(A) ermittelt. Diese sind jedoch nicht auf die Geräusche aus dem Stadion zurückzuführen. Die Spitzenpegelbetrachtung sieht keine Aufsummierung vor, daher werden im Folgenden ausschließlich die dauerhaften Geräuscheinwirkungen (Beurteilungspegel) bewertet.

Aufgrund der höheren Geräuscheinwirkungen durch die Ertüchtigung des Bestandsstadions werden im Süden an der Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 11-9c Beurteilungspegel bis 50 dB(A) erreicht. Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird zwar sicher eingehalten. Dennoch sind die Geräuscheinwirkungen durch die Stadionnutzung an Samstagen nicht vernachlässigbar. Andere laute Nutzungen (bspw. weitere Fußballspiele auf südlich des Stadions gelegenen Sportanlagen) könnten potenziell im Umfang einzuschränken sein. Beim Neubau werden an der Wohnbebauung Beurteilungspegel bis 47 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird um 8 dB(A) unterschritten. Hier ist nicht von Einschränkungen umliegender Sportanlagen aufgrund der Stadionnutzung an Samstagen auszugehen.

Szenario 2:

Sonntag a.d.R. (09.00-13.00Uhr / 15.00-20.00Uhr)

Die Geräuscheinwirkungen durch eine Ertüchtigung des bestehenden Stadions sind 2 bis 8 dB(A) höher als durch den untersuchten Stadionneubau.

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 11-9c werden Beurteilungspegel bis 51 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird auch an Sonntagen außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Die Geräuscheinwirkungen durch die Stadionnutzung an Sonntagen außerhalb der Ruhezeiten schöpft jedoch nahezu hälftig den Immissionsrichtwert aus. Durch alle weiteren Nutzungen besteht in etwa das gleiche schalltechnische Potenzial wie für die Stadionnutzung. Andere laute Nutzungen (bspw. weitere Fußballspiele auf südlich des Stadions gelegenen Sportanlagen) könnten potenziell im Umfang einzuschränken sein.

Beim Neubau werden an der Wohnbebauung Beurteilungspegel bis 48 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird um 7 dB(A) unterschritten. Hier ist von keinen bis sehr geringen Einschränkungen umliegender Sportanlagen aufgrund der Stadionnutzung an Sonntagen außerhalb der Ruhezeiten auszugehen.

4.5 STÄDTEBAULICHER KONTEXT UND EINORDNUNG DES IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTENS

Szenario 3:

Sonntagmittag (13.00-15.00 Uhr)

Die Geräuscheinwirkungen bei einem ertüchtigten Bestands-Stadion sind 3 bis 9 dB(A) höher als bei dem untersuchten Stadionneubau.

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 11-9c werden Beurteilungspegel bis 58 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird vereinzelt bis 3 dB(A) überschritten. Eine zeitgleiche Nutzung weiterer Sportanlagen südlich des Stadions ist aufgrund der ermittelten Geräuscheinwirkungen nicht möglich. Es wäre zu prüfen, inwieweit bauliche Maßnahmen an dem Stadion durchführbar sind, um die geringfügigen Überschreitungen zu lösen.

Beim Neubau werden an der Wohnbebauung Beurteilungspegel bis 54 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird um 1 dB(A) unterschritten. Eine zeitgleiche Nutzung der Sportanlagen südlich des Stadions ist aus schalltechnischer Sicht stark eingeschränkt. In geringem Umfang ist eine Nutzung möglich.

Szenario 4:

Nacht (22.00-06.00 Uhr – lauteste Nachtstunde)

Aufgrund der ermittelten Konflikte in der Nacht ist für beide untersuchten Stadien eine gleichzeitige Nutzung weiterer Sportanlagen in der Nacht aus schalltechnischer Sicht nicht möglich. Jedoch ist auch nachts die dauerhafte Geräuschbelastung durch einen Stadion-Neubau geringer als durch eine Ertüchtigung des bestehenden Stadions. Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse können bei einem Neubau des Stadions eingehalten werden. Bei der Ertüchtigung des bestehenden Stadions ist das Einhalten der Immissionsrichtwerte nur durch sehr aufwendige bauliche Maßnahmen (baulich geschlossene Struktur inkl. großflächige Überdachung der Tribünenbereiche) möglich.

Die zulässigen Spitzenpegel können auf Grundlage der aktuell gültigen Fassung der 18. BImSchV für keins der beiden untersuchten Stadien im Nachtzeitraum eingehalten werden. Beim Torschrei von Fans werden die zulässigen Spitzenpegel an zahlreichen umliegenden Immissionsorten überschritten.

FAZIT

Der Neubau des Stadions ist aus schalltechnischer Sicht gegenüber einer Stadionertüchtigung als vorteilhaft zu bewerten. Durch die Baustruktur eines neuen Stadions kann die Geräuschausbreitung durch Kommunikationsgeräusche der Zuschauer während der Spiele mit verhältnismäßigen Maßnahmen deutlich gemindert werden. Die bauliche Struktur bei der Ertüchtigung eines Stadions erlaubt eine ähnliche Geräuschminderung nur bei deutlich aufwendigeren baulichen Maßnahmen. Hierbei ist die größere Grundfläche (und damit in Verbindung stehende Strukturen wie das Verteilen der Zuschauer auf größere Flächen, niedrigere Baustrukturen etc.) durch die umliegenden Leichtathletikanlagen ausschlaggebend.

In der schalltechnischen Ersteinschätzung ist ebenfalls überschlägig untersucht worden, ob gegenüber dem bestehenden Stadion die Verbesserung der schalltechnischen Situation im Hinblick auf die Geräuschausbreitung aus dem Stadion erreicht werden kann. Dies ist zu bejahen. Durch den Neubau des Stadions unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Stadionplanung werden geringe Geräuschimmissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen erwartet, als dies bei dem bestehenden Stadion der Fall ist.

5. ERGEBNIS: ANSATZ „NEUBAUSTADION 3. LIGA“





5.1 AUSARBEITUNG FUNKTIONALER PLANUNGSANSATZ BEMESSUNGSSTADION

HAUPTTRIBÜNE MIT STADIONGEBÄUDE

Die Haupttribüne auf der Westseite besteht aus 13 Sitzplatzreihen á 90 cm und ist unterteilt in drei Blöcke:

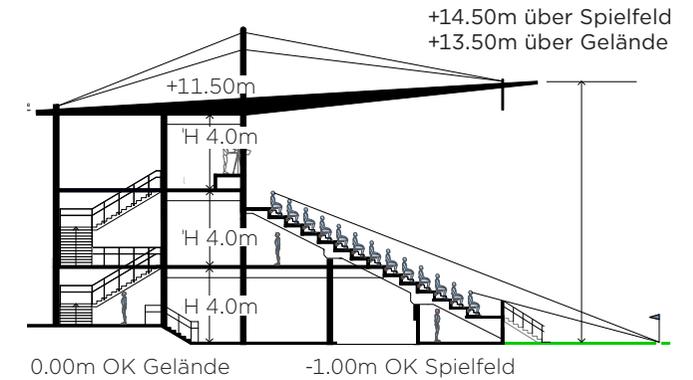
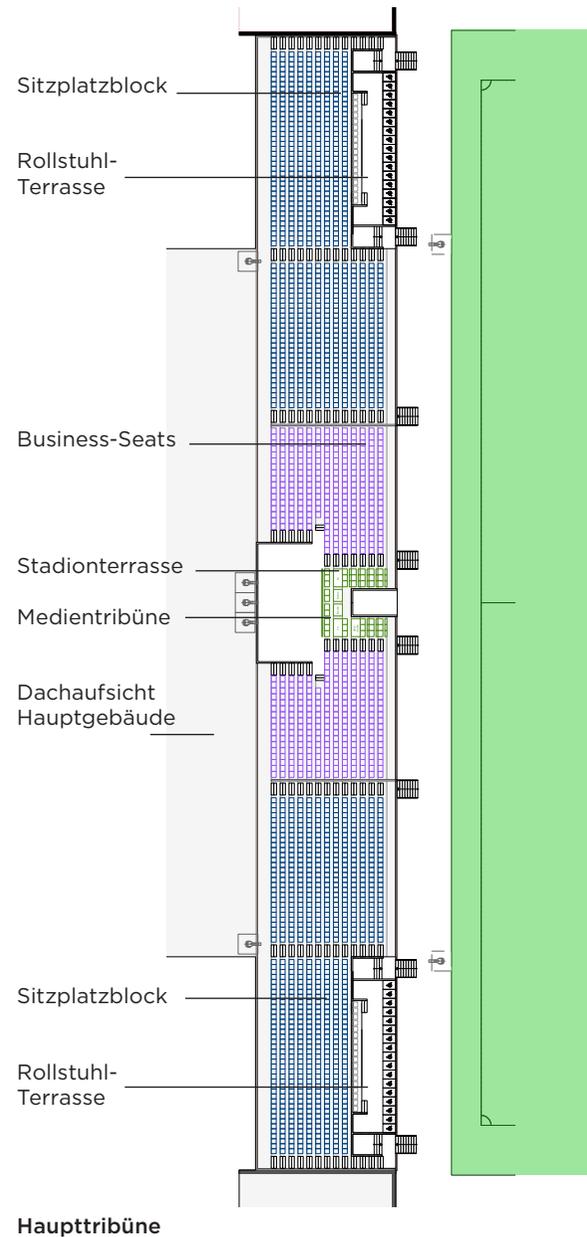
Zentral mit Zugang über das Hauptgebäude und die offene Stadionterrasse befindet sich der VIP-Bereich (Business Seats 50cm breit) mit 494 Plätzen. Auf Höhe der Mittellinie, unterhalb der Führungskameras ist die Medientribüne angeordnet. Die Medientribüne erfüllt die Anforderung der Medienrichtlinien des DFB für die 3. Liga und beinhaltet

- 2 Positionen TV-Kommentatoren (jew. 3 Plätze)
- 2 Positionen Radio-Kommentatoren (jew. 2 Plätze)
- 1 Position Spieldatenerhebung (3 Plätze)
- 21 Presseplätze mit Tisch.

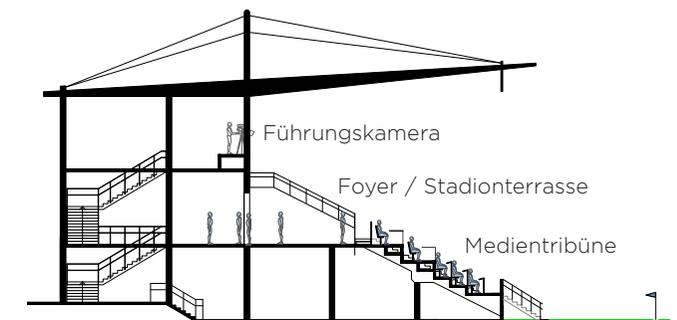
Auf der Nord- und Südseite der Haupttribüne befinden sich reguläre Sitzplatzblöcke mit jew. 728 Plätzen. Der Zugang erfolgt über Mundlöcher im unteren Teil der Tribüne.

In diese Blöcke sind Terrassen für jeweils 16 Rollstuhlplätze und deren Begleitpersonen eingeschritten.

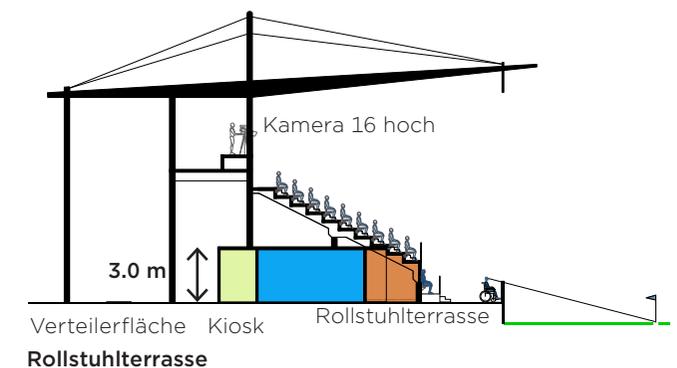
Diese Bereiche sind von der Verteilerfläche ebenerdig zu erreichen. Zur Optimierung der Sichtverhältnisse sind die Rollstuhlplätze unmittelbar an der Spielfeldseite angeordnet, die Sitze der Begleitpersonen befinden sich auf einer Empore im rückwärtigen Bereich.



Regelschnitt

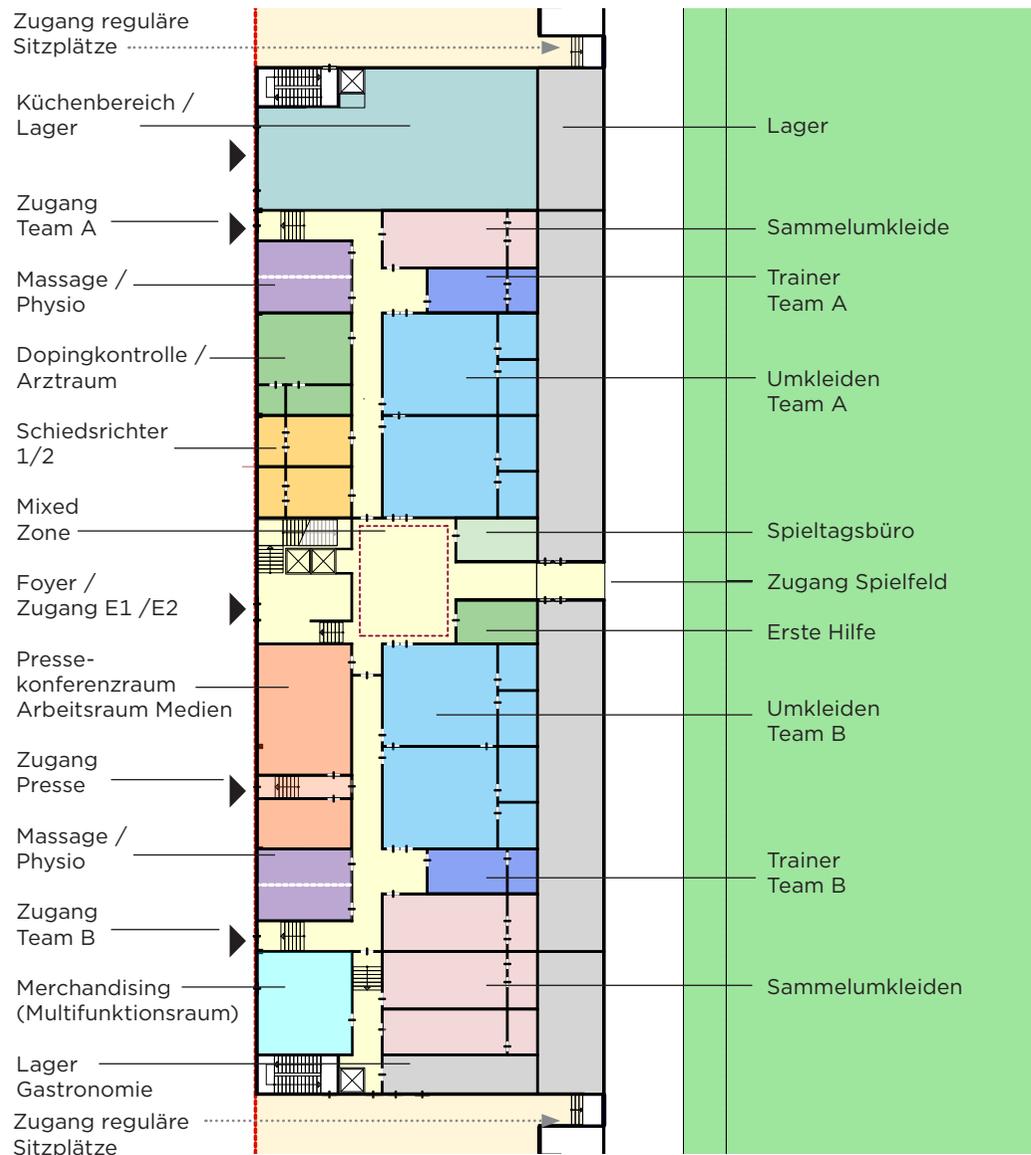


Stadionterrasse



Rollstuhlterrasse

5.1 AUSARBEITUNG FUNKTIONALER PLANUNGSANSATZ BEMESSUNGSSTADION



Stadiongebäude Ebene 0

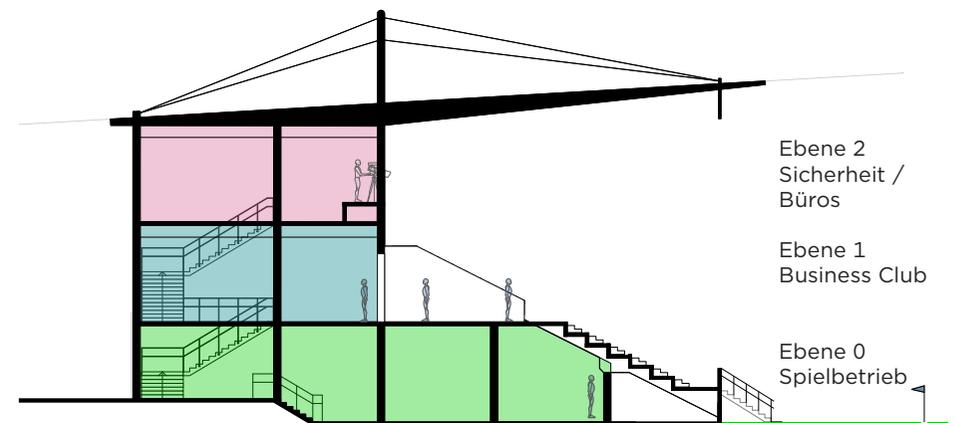
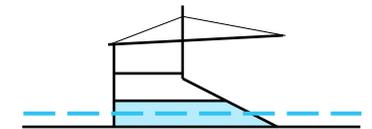
Das dreigeschossige Stadiongebäude nimmt den zentralen Teil der Haupttribüne ein.

Ebene 0

Der mittlere Teil des Gebäudes mit den Spielbetriebsfunktionen ist auf Spielfeldniveau (1.0 m unter OK Gelände) abgesenkt, um optimale Abläufe zu ermöglichen.

Die Gebäudeteile im Norden (Zubereitungsküche) und Süden (Gastronomie-lager, Merchandising / Multifunktionsraum) befinden sich auf Geländeneiveau, um eine ebenerdige Anlieferung bzw. Zugänglichkeit zu ermöglichen. Die Gastronomieläger sind sowohl über Lastenlifte als auch über Treppenäuser in den Gebäudeecken mit den Businessclubs verbunden.

Die Teambereiche verfügen ebenso wie der Pressebereich über separate Zugänge von der angrenzenden Straße. Das zentrale Foyer dient hauptsächlich als Zugang zu den oberen Ebenen, kann aber auch (bei entsprechender Zugangsberechtigung) als barrierefreier Zugang zur Mixed Zone genutzt werden.



Schemaschnitt Haupttribüne

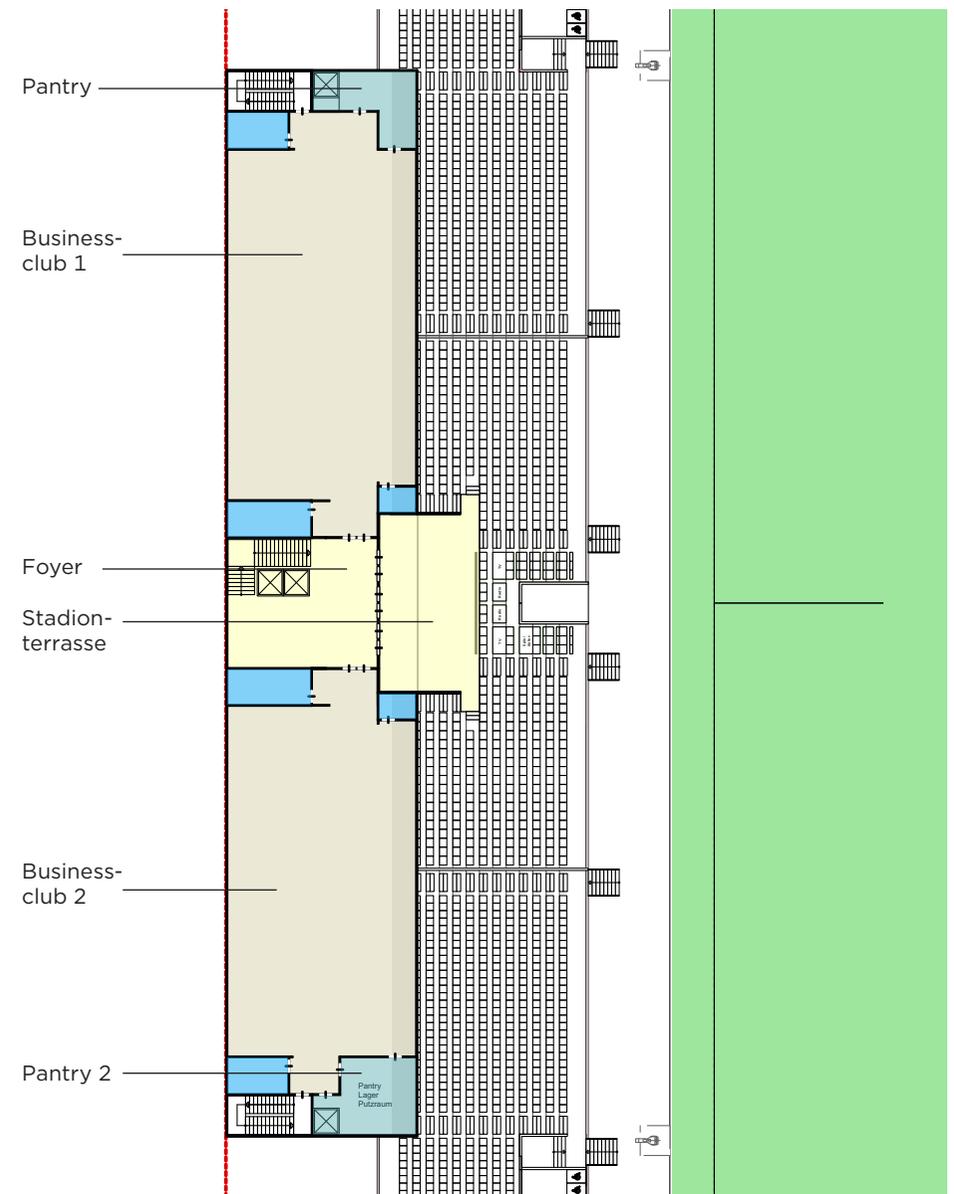
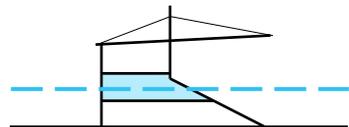
Ebene 1

Ebene 1 beherbergt die beiden Bereiche des Businessclubs.

Der Zugang erfolgt über das zentrale Foyer des Hauptgebäudes. Dort ist auch die offene Stadionterrasse angebunden, die als Kommunikations- und Verteilerzone dient. Durch die räumliche Zweiteilung des Businessclubs können auf einfache Weise unterschiedliche Hospitalitypakete angeboten werden. Zur flexiblen Raumnutzung können diese Flächen nur teilweise oder komplett außerhalb eines Spiels als Konferenz- und Besprechungsräume für unterschiedliche Nutzergruppen des Sportforums herangezogen werden.

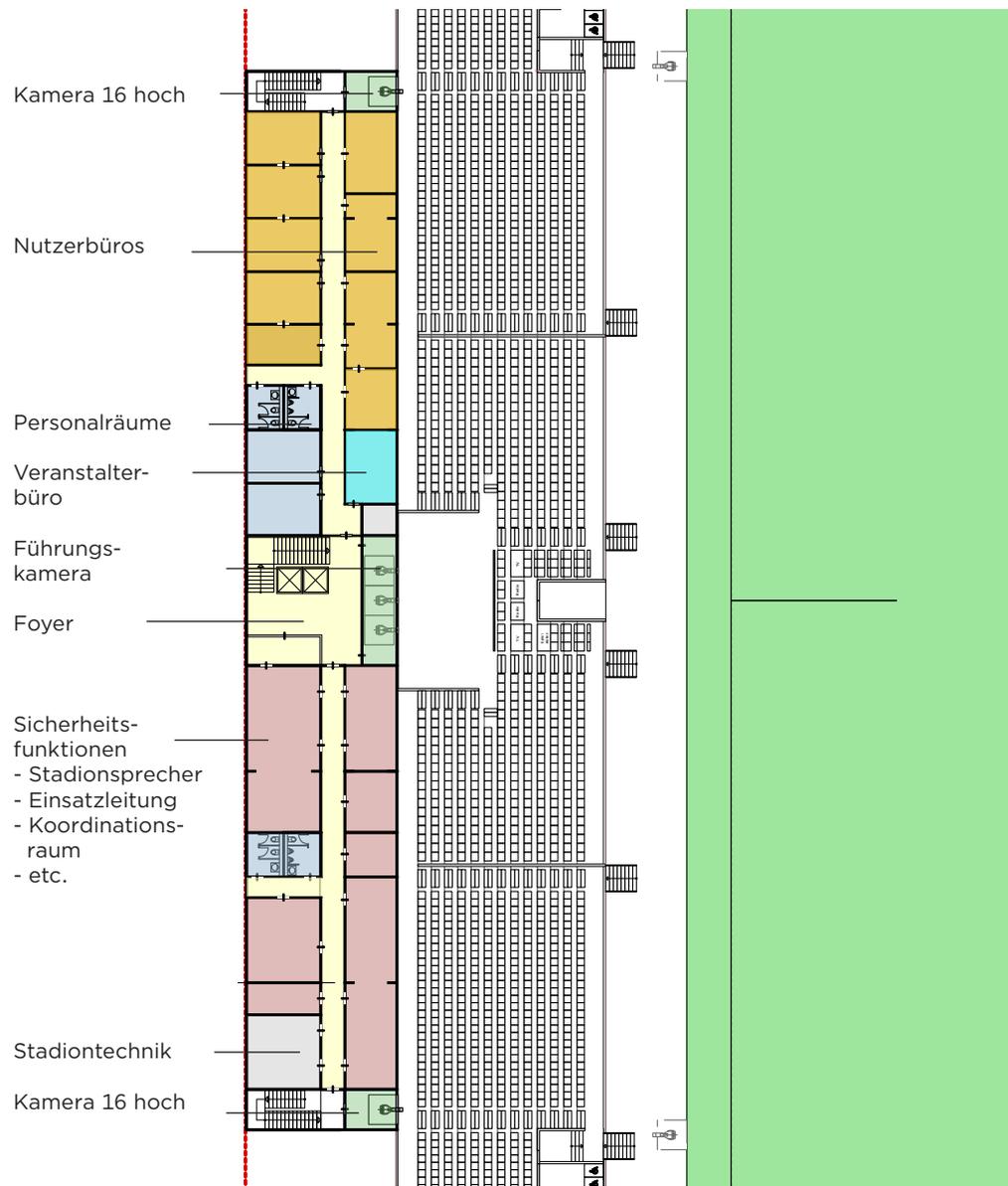
Die beiden Pantrys in den Gebäudeecken sind jeweils an die Lastenlifte angeschlossen und ermöglichen so eine getrennte Versorgung und flexible Öffnung der Bereiche.

Die Gesamtfläche ist entsprechend der Anzahl der Business-Seats für eine Kapazität von rund 500 Gästen ausgelegt.



Stadiongebäude Ebene 1

5.1 AUSARBEITUNG FUNKTIONALER PLANUNGSANSATZ BEMESSUNGSSTADION

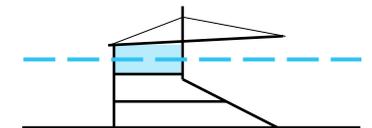


Stadiongebäude Ebene 2

Ebene 2

Ebene 2 ist funktional zweigeteilt. Auf der Südseite sind jene Sicherheitsfunktionen angeordnet, die einen Blick auf die Tribünen und den Stadioninnenraum erfordern. Sonstige Sicherheitsfunktionen sind ebenerdig in einem Polizeipavillon vorgesehen. Auf der Nordseite sind Nutzerbüros für verschiedene Sportverbände untergebracht (Ersatzflächen für das alte Stadiongebäude Veranstalterbüros, Personalräume). Zugunsten dieser Flächen wird auf eine „klassische“ Logenebene in der Haupttribüne verzichtet.

Zudem befinden sich auf dieser Tribürenebene die Standorte der Führungskamera, der Scouting-Feed-Kamera (beide zentral) und der beiden „16-m-hoch“-Kameras. Alle Kameraplattformen auf dieser Ebene sind über direkt benachbarte Treppenhäuser oder Aufzüge erschlossen.



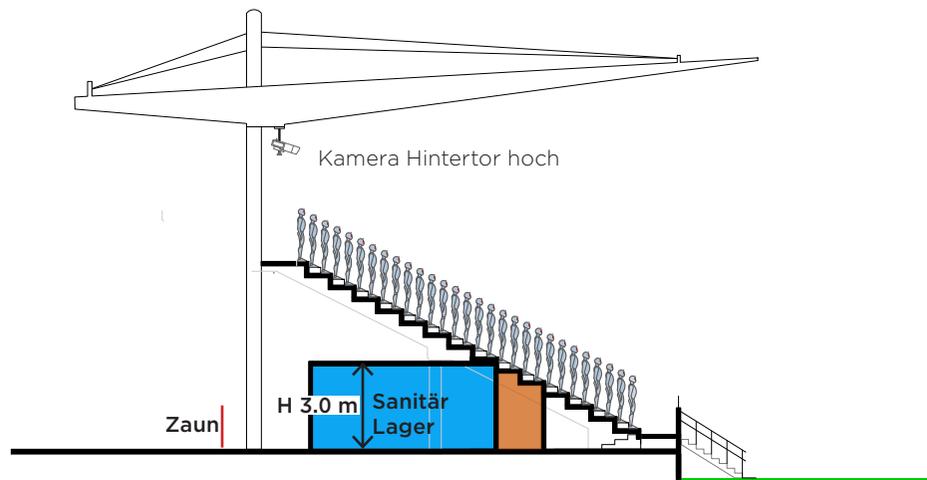
5.1 AUSARBEITUNG FUNKTIONALER PLANUNGSANSATZ BEMESSUNGSSTADION

DIE NORDTRIBÜNE

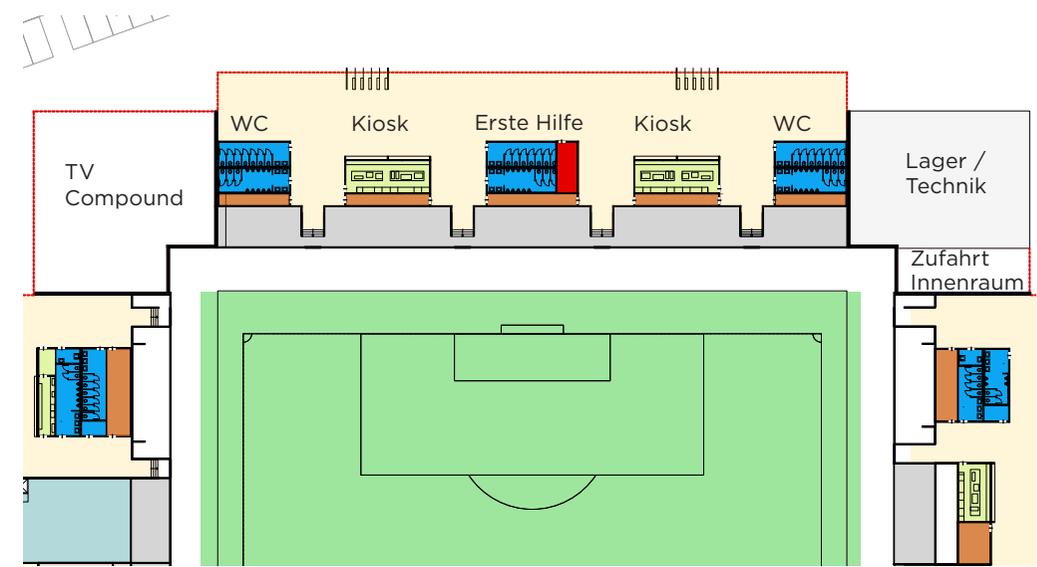
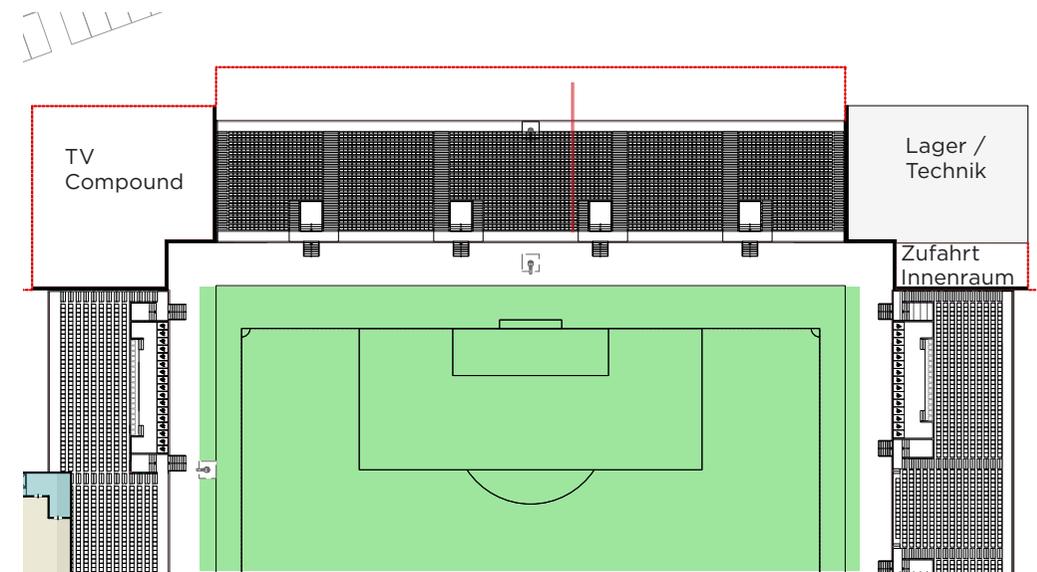
Die Nordtribüne ist als reine Stehtribüne für die Heimfans konzipiert und verfügt über 3.328 Stehplätze. Damit wird die nach MvStättVO maximale Blockgröße von 2.500 Stehplätzen überschritten. Die Tribüne wird daher mittig in zwei Blöcke unterteilt (Zaunhöhe 2,20 m). Die Zuwegung erfolgt über vier tiefliegende Mundlöcher mit einer Durchlassbreite von jeweils 2,40 m. Die erforderliche Rettungswegebreite nach MVStättVO (1,2 m pro 600 Personen) kann damit nachgewiesen werden. Der erforderliche zweite Rettungsweg führt in den Innenraum.

Die Tribüne ist frei von Einbauten oder Sichtbehinderungen. Es ist vorgesehen, die Kamera „Hintertor hoch“ hängend unter dem Tribürendach zu platzieren. Dies verbessert den Kamerawinkel und ist konstruktiv von Vorteil. Der Einbau einer klassischen Kameraplattform ist dennoch möglich (Entfall von ca. 40 Plätzen).

Kioske und Toiletten sind in der erforderlichen Anzahl unterhalb der Tribüne auf der Verteilerfläche angeordnet. An zentraler Stelle ist eine Erste-Hilfe-Station vorgesehen. Die rückwärtigen Bereiche hinter den Raummodulen (Flächen mit reduzierter Kopfhöhe) können als untergeordnete Lagerflächen genutzt werden.



Schemaschnitt Nordtribüne



Konzept Nordtribüne

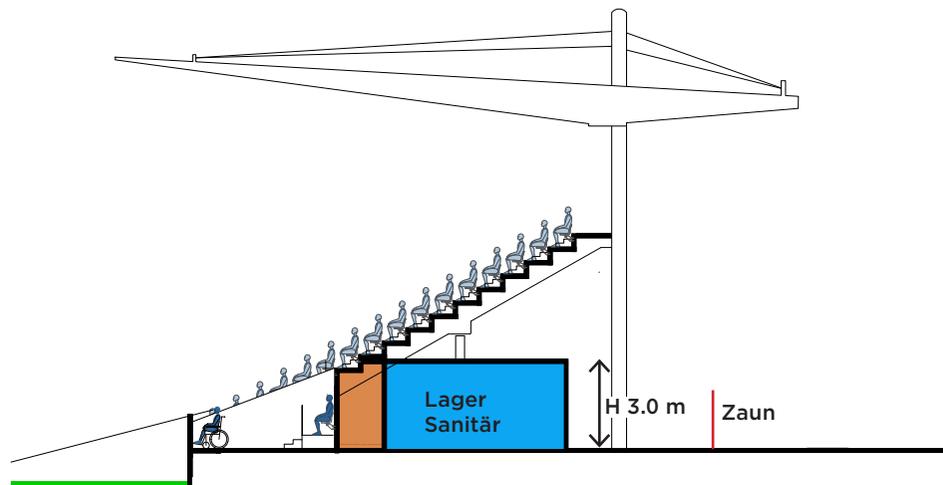
5.1 AUSARBEITUNG FUNKTIONALER PLANUNGSANSATZ BEMESSUNGSSTADION

DIE GEGENGERADE

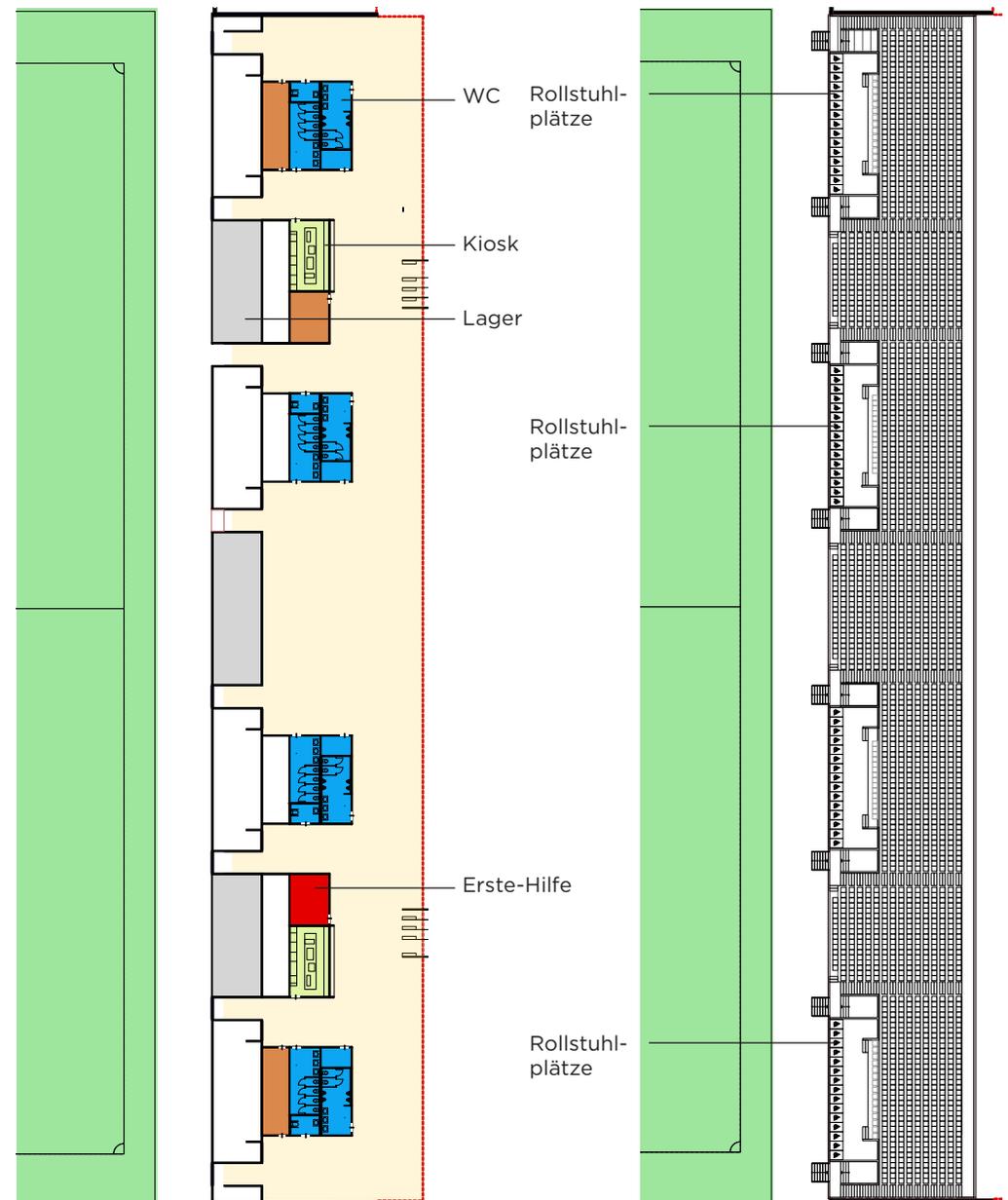
Die Gegengerade ist eine reine Sitztribüne mit einer Kapazität von 2.388 Plätzen. Hinzu kommen 60 Rollstuhlplätze und deren Begleitpersonen. Wie auf der Haupttribüne sind die Rollstuhlterrassen in die Tribüne eingeschnitten und beidseitig ebenerdig erschlossen.

Die Zuwegung erfolgt über insgesamt acht tiefliegende Mundlöcher mit einer Durchlassbreite von jeweils 1,20m. Daran angelagert sind die barrierefreien Zugänge für die Rollstuhlterrassen.

Kioske, Sanitäranlagen (mit barrierefreien Toiletten) und eine Erste-Hilfe-Station sind unterhalb der Tribüne auf der Verteilerfläche angeordnet. Jedes der vier Sanitärmodule enthält ein barrierefreies WC.



Schemaschnitt Gegengerade



5.1 AUSARBEITUNG FUNKTIONALER PLANUNGSANSATZ BEMESSUNGSSTADION

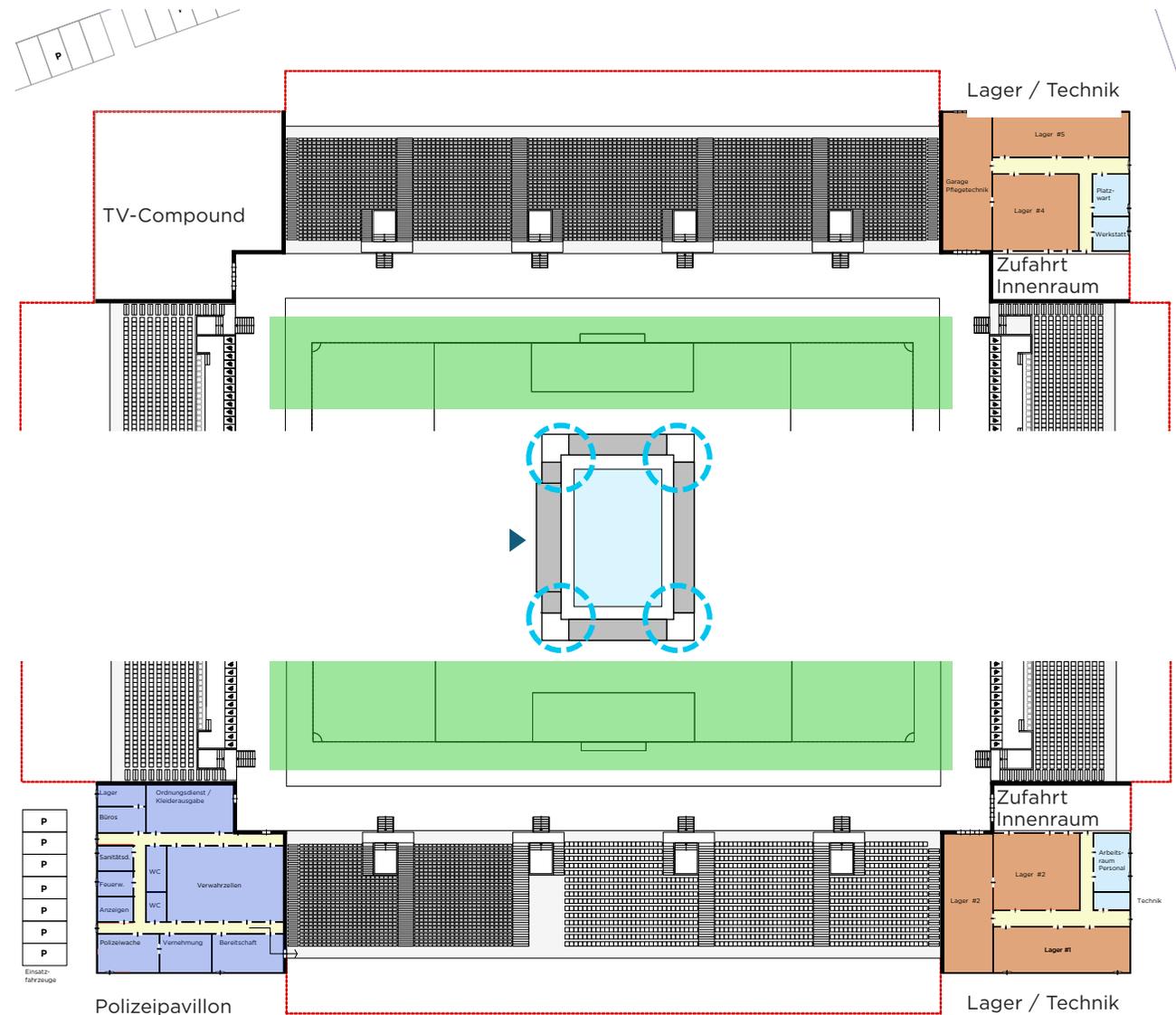
DIE STADIONECKEN

Die vier Stadionecken dienen der Unterbringung von notwendigen Nebenfunktionen sowohl für den Stadionbetrieb als auch für den allg. Fußballbetrieb im Sportforum (Platzpflege, Materiallager, etc).

Auf der Nordseite der Haupttribüne ist eine rund 430 qm große gesicherte Fläche für den sog. „TV-Compound“ vorgesehen (Aufstellfläche für Übertragungswagen). Von hier aus bestehen kurze Wege zu den Medienbereichen der Haupttribüne. Falls erforderlich, kann der TV Compound nach Westen oder nach Norden bis zur Straße hin erweitert werden.

In der südwestlichen Ecke, unmittelbar angrenzend an den Stehplatzbereich der Gästetribüne, ist ein Polizeipavillon angeordnet. Hier befinden sich u.a. die Einsatzräume der Sicherheitsorgane, die Verwahrzellen, der Bereitschaftsraum sowie die Flächen für den Ordnungsdienst. Das Gebäude verfügt über direkte Zugänge sowohl zum Innenraum als auch zum Gästeblock.

Auf der Ostseite des Stadions befinden sich zwei große Lagergebäude mit einer Grundfläche von jeweils rund 340 qm. Kleinere Technik- und Werkstattflächen sind integriert. Von diesen Einheiten kann auch der Service für das angrenzende Fußballcluster (Platzpflege etc.) auf kurzem Weg ausgeführt werden. Seitlich an den Lagergebäuden vorbei führen die Zufahrten in den Innenraum (Breite jeweils 5,3 m).



Konzept Eckbebauung

5.1 AUSARBEITUNG FUNKTIONALER PLANUNGSANSATZ BEMESSUNGSSTADION



Bauvolumenskizze

5.1 AUSARBEITUNG FUNKTIONALER PLANUNGSANSATZ BEMESSUNGSSTADION

ANDIENDE FUNKTIONSGEBÄUDE

Wie in Kapitel 2.4 dargelegt, sind separate andiende Funktionsgebäude abgerückt vom Stadion zielführender für die Entwicklung und Nutzung verschiedener Interessensgruppen und bieten mehrere Vorteile.

1. Flexibilität: Ein getrenntes Funktionsgebäude kann von verschiedenen Sportanlagen und Trainingsplätzen auf der Sportanlage unabhängig genutzt werden. Das ermöglicht eine gleichzeitige Nutzung durch verschiedene Gruppen, ohne dass sie das Stadion z.B. bei einem Spiel betreten müssen.

2. Bessere Verkehrsführung: Die Trennung ermöglicht eine klarere Trennung von Personenströmen, z.B. zwischen Sporttreibenden und Zuschauenden. Das reduziert Gedränge und erleichtert die Organisation von Veranstaltungen.



Funktionsgebäude BFC Dynamo
(Erdgeschoss)

Funktionsgebäude BFC Dynamo
(Obergeschoss)

1. FUNKTIONSGEBÄUDE BFC DYNAMO

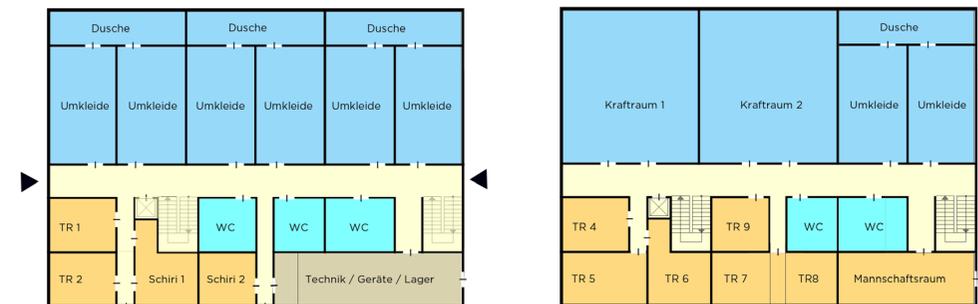
Nordöstlich des Stadions wird ein Baufeld für ein Funktionsgebäude des BFC Dynamo vorgehalten. Der Standort befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Heimtribüne und könnte durch ein Vereinsheim ergänzt werden (in Eigenverantwortung des BFC).

In zweigeschossiger Bauweise können an dieser Stelle rund 400 qm Nutzfläche entstehen u.a. für

- Geschäftsstelle
- Vorstände
- Büros
- Zeugwart
- Aufenthaltsraum
- Besprechungsraum

2. FUNKTIONSGEBÄUDE FUSSBALL

Der Masterplan Sportforum sieht als Ersatz für die entfallenden Gebäude (Baracke C, Umkleidecontainer) ein zweigeschossiges Funktionsgebäude Fußball mit einer BGF von rund 1.150 m² vor. Für den allgemeinen Sportbetrieb sind Umkleiden, Krafträume sowie Räume für Trainierende, Betreuende und Schiedsrichtende mit den zugehörigen Duschen und Sanitäreinrichtungen vorgesehen. Die untenstehenden Prinzipskizzen orientieren sich hinsichtlich der Raumgrößen an dem Berliner „Planungshandbuch Fachraum Sport“ (Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie).



Funktionsgebäude Fußball
(Erdgeschoss)

Funktionsgebäude Fußball
(Obergeschoss)

5.2 KOSTENRAHMEN

1. VOLLUMBAU BEMESSUNGSSTADION

Berechnung eines Neubaustadions gem. Anforderungen an die Drittligatauglichkeit. Das Stadion berücksichtigt den Masterplan und ist auf dem zentralen Baufeld umsetzbar.

KG	Bezeichnung	Kostenrahmen	
200	Herrichten und Erschließen	4.060.000 €	
	Herrichten	3.220.000 €	Vorbereitung Baugelände, Entsorgung Bauschutt gem. Z2
	Öffentliche Erschließung	840.000 €	Herstellung Medienanschlüsse
300	Baukonstruktion	17.790.000 €	
	Gründung	790.000 €	WU-Beton, inkl. Dämmung
	Dach	4.760.000 €	Stahlbau
	Rohbau	5.930.000 €	Stahlbeton inkl. Mauerwerk, Betonfertigteile, Stahlbau
	Ausbau	2.870.000 €	Ausbauqualität abhängig der jeweiligen Funktionsbereiche
	Fassade	2.880.000 €	PR- Fassaden, inkl. Sonnenschutz, Eternitfassade (Dämmung)
	Baustelleneinrichtung	560.000 €	Containeranlage, Kräne, Zaun, Baubewachung, Energiekosten
400	Technische Anlagen	10.720.000 €	
	Technische Anlagen	7.390.000 €	Kostengruppen 410-490
	Stadionspezifische Ausstattung	1.510.000 €	Videotafel, Flutlich, Beschallungsanlage
	Sonstige (Sonder-)Ausstattung TGA	1.820.000 €	Photovoltaik-Anlage Stadiondach
500	Außenanlagen	5.180.000 €	
	Zaunanlagen und Kassen	600.000 €	Zaunanlagen inkl. Tore, Wellenbrecher Tribünen
	Rasensysteme + Rasentechnik	1.360.000 €	inkl. Rasenbeheizung und Beregnungsanlage
	Oberflächenbefestigung Zuwegungen	2.500.000 €	Asphalttragschichten (Fußgänger- / PKW- / LKW-Verkehr)
	Ausstattung Außenanlagen	330.000 €	Poller, Mülleimer, Beschilderung, Beleuchtung, Fahrradständer
	Technische Anlagen in Außenanlagen	390.000 €	Abwasseranlagen
600	Ausstattung	2.730.000 €	
	Zuschauerplätze	390.000 €	Standard-Sitze und Business-Sitze, Presse und Medien Plätze
	Küchenausstattung	1.280.000 €	Regenerationsküche
	Möbel- / Medieneinrichtung	1.060.000 €	Grundausrüstung für Spielbetrieb, Büroausstattung
KG	Teilsummen		
200	Herrichten und Erschließen	4.060.000 €	
300	Baukonstruktion	17.790.000 €	
400	Technische Anlagen	10.720.000 €	
500	Außenanlagen	5.180.000 €	
600	Ausstattung	2.730.000 €	
	Zwischensumme 1	40.480.000 €	
700	Baunebenkosten	10.120.000 €	Prozentualer Aufschlag auf die KG 200-700: 25%
	Zwischensumme 2	50.600.000 €	
	Risikoaufschlag	10.120.000 €	Prozentualer Aufschlag auf die KG 200-700: 20%
	Gesamtsumme (netto)	60.720.000 €	
	Gesamtsumme (brutto)	72.256.800 €	

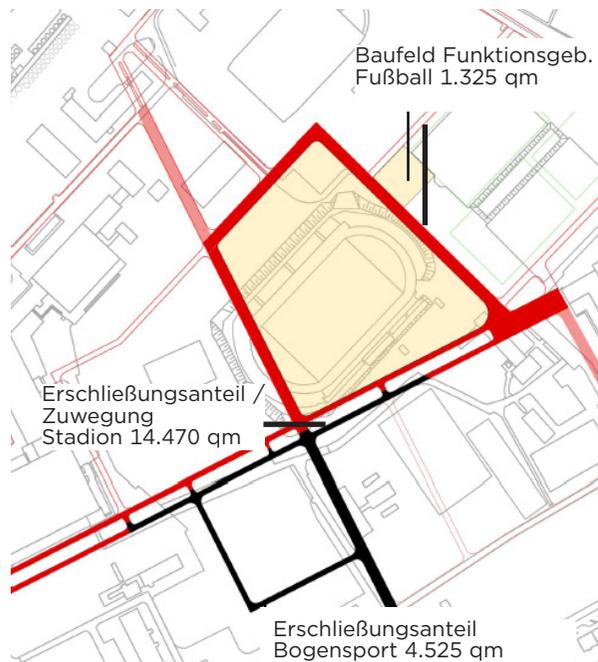
5.2 KOSTENRAHMEN

2. INFRASTRUKTUR MASTERPLAN ZUR ERSCHLIESSUNG DES STADIONS

Für die Erschließungskosten des Stadions wurden zwei alternative Berechnungsmethoden angewendet:

1. Für die Erschließung der geplanten Bogensportanlage liegt bereits eine detaillierte Kostenschätzung vor. Aus diesen Grunddaten wurden die zu erwartenden Kosten abgeleitet.
2. „Klassische“ Berechnung über Flächen und Einheitspreise (Kostendatenbank PROPROJEKT).

Die Ergebnisse liegen in einer ähnlichen Größenordnung. Für die Kostenzusammenstellung wurde der geringfügig höhere Wert (10,65 Mio. netto €) angesetzt.



Erschließungsanteil Bogensport	4.525 m ²
Erschließungsanteil Stadion	14.470 m ²
Verhältnis Stadion / Bogensporthalle	3,26

Top-Down Berechnung basieren auf den Infrastrukturkosten für die Bogensporthalle

KG	Bezeichnung	Kostenrahmen
200	Außenanlagen	776.887 €
+	Äußere Erschließung	325.575 € (Kostenschätzung nach Vorplanung aus Q2/2023)
500	Medienumverlegung	969.864 € (Kostenschätzung nach Vorplanung aus Q2/2023)
Summe Infrastruktur Bogensporthalle		2.072.326 €
Verhältnis Stadion / Bogensporthalle		3,26
Zwischensumme 1		6.750.517 €
700	Baunebenkosten	1.687.629 €
Zwischensumme 2		8.438.147 €
Risikoaufschlag		1.687.629 €
Gesamtsumme (netto)		10.125.776 €
Gesamtsumme (brutto)		12.049.674 €

Bottom-Up Berechnung basieren auf den Infrastrukturkosten für die Bogensporthalle

KG	Bezeichnung	Kostenrahmen
200	Herrichten und Erschließen	1.735.000 €
	Herrichten	865.000 € Vorbereitung Baugelände, Entsorgung Abbruch
	Öffentliche Erschließung	870.000 € Herstellung Medienanschlüsse
500	Außenanlagen	5.365.000 €
	Zaunanlagen und Kassen	0 € Zaunanlagen inkl. Tore, Wellenbrecher Tribünen
	Rasensysteme + Rasentechnik	0 € inkl. Rasenheizung und Beregnungsanlage
	Oberflächenbefestigung Zuwegung	4.865.000 € Asphalttragschichten (Fußgänger- PKW und LKW-Verkehr)
	Ausstattung Außenanlagen	0 € Poller, Mülleimer, Beleuchtung, Fahrradständer, etc.
	Technische Anlagen in Außenanlagen	500.000 € Abwasseranlagen
Zwischensumme 1		7.100.000 €
700	Baunebenkosten	1.775.000 € Prozentualer Aufschlag auf die KG 200-700: 25%
Zwischensumme 2		8.875.000 €
Risikoaufschlag		1.775.000 € Prozentualer Aufschlag auf die KG 200-700: 20%
Gesamtsumme (netto)		10.650.000 €
Gesamtsumme (brutto)		12.673.500 €

5.2 KOSTENRAHMEN

3. FUNKTIONSGEBÄUDE FUSSBALL

Berechnung eines Funktionsgebäudes auf einem kleinen Baufeld neben dem Stadion.

Das Funktionsgebäude Fußball beherbergt die Nutzungen aus dem jetzigen Steinhaus.

KG	Bezeichnung	Kostenrahmen	
200	Herrichten und Erschließen	10.000 €	
	Öffentliche Erschließung	840.000 €	Herstellung Medienanschlüsse
300	Baukonstruktion	2.200.000 €	
	Gründung	250.000 €	WU-Beton, inkl. Dämmung
	Dach	190.000 €	Intensives Gründach
	Rohbau	540.000 €	Stahlbeton inkl. Mauerwerk
	Ausbau	600.000 €	Ausbauqualität abhängig der jeweiligen Funktionsbereiche
	Fassade	250.000 €	Fenster, inkl. Sonnenschutz, Eternitfassade (Dämmung)
	Baustelleneinrichtung	390.000 €	Containeranlage, Kräne, Zaun, Baubewachung, Energiekosten
400	Technische Anlagen	920.000 €	
	Technische Anlagen	780.000 €	Kostengruppen 410-490
	Sonstige (Sonder-)Ausstattung TGA	140.000 €	Photovoltaik-Anlage
500	Außenanlagen	50.000 €	
	Oberflächenbefestigung Zuwegungen	50.000 €	Begrünung Außenraum
600	Ausstattung	220.000 €	
	Möbel- / Medienausstattung	220.000 €	Grundausrüstung für Spielbetrieb, Büroausstattung
KG	Teilsummen		
200	Herrichten und Erschließen	10.000 €	
300	Baukonstruktion	2.220.000 €	
400	Technische Anlagen	920.000 €	
500	Außenanlagen	50.000 €	
600	Ausstattung	220.000 €	
	Zwischensumme 1	3.420.000 €	
700	Baunebenkosten	855.000 €	Prozentualer Aufschlag auf die KG 200-700: 25%
	Zwischensumme 2	4.275.000 €	
	Risikoaufschlag	855.000 €	Prozentualer Aufschlag auf die KG 200-700: 20%
	Gesamtsumme (netto)	5.130.000 €	
	Gesamtsumme (brutto)	6.104.700 €	

5.2 KOSTENRAHMEN

4. FUNKTIONSGEBÄUDE BFC

Berechnung eines Funktionsgebäudes - Standort im nördlichen Bereich des Stadionbaufelds.

Das Funktionsgebäude BFC beherbergt die Nutzungen für den Verein.

KG	Bezeichnung	Kostenrahmen	
200	Herrichten und Erschließen	0 €	Enthalten im Stadionbaufeld
300	Baukonstruktion	980.000 €	
	Gründung	130.000 €	WU-Beton, inkl. Dämmung
	Dach	90.000 €	Intensives Gründach
	Rohbau	270.000 €	Stahlbeton inkl. Mauerwerk
	Ausbau	260.000 €	Ausbauqualität abhängig der jeweiligen Funktionsbereiche
	Fassade	170.000 €	Fenster, inkl. Sonnenschutz, Eternitfassade (Dämmung)
	Baustelleneinrichtung	60.000 €	Containeranlage, Kräne, Zaun, Baubewachung, Energiekosten
400	Technische Anlagen	470.000 €	
	Technische Anlagen	400.000 €	Kostengruppen 410-490
	Sonstige (Sonder-)Ausstattung TGA	70.000 €	Photovoltaik-Anlage
500	Außenanlagen	0 €	Enthalten im Stadionbaufeld
600	Ausstattung	40.000 €	
	Möbel- / Medienausstattung	40.000 €	Grundausrüstung für Spielbetrieb, Büroausstattung
KG	Teilsummen		
200	Herrichten und Erschließen	0 €	
300	Baukonstruktion	980.000 €	
400	Technische Anlagen	470.000 €	
500	Außenanlagen	0 €	
600	Ausstattung	40.000 €	
	Zwischensumme 1	1.490.000 €	
700	Baunebenkosten	372.500 €	Prozentualer Aufschlag auf die KG 200-700: 25%
	Zwischensumme 2	1.862.500 €	
	Risikoaufschlag	372.500 €	Prozentualer Aufschlag auf die KG 200-700: 20%
	Gesamtsumme (netto)	2.235.000 €	
	Gesamtsumme (brutto)	2.696.650 €	

5.3 KOSTENRAHMEN ZUSAMMENFASSUNG

GEGENÜBERSTELLUNG ERTÜCHTIGUNG UND NEUBAUKONZEPTION

In der nachfolgenden Tabelle ist der zu erwartende Kostenrahmen für die einzelnen Bausteine differenziert nach Kostengruppen zusammengefasst.

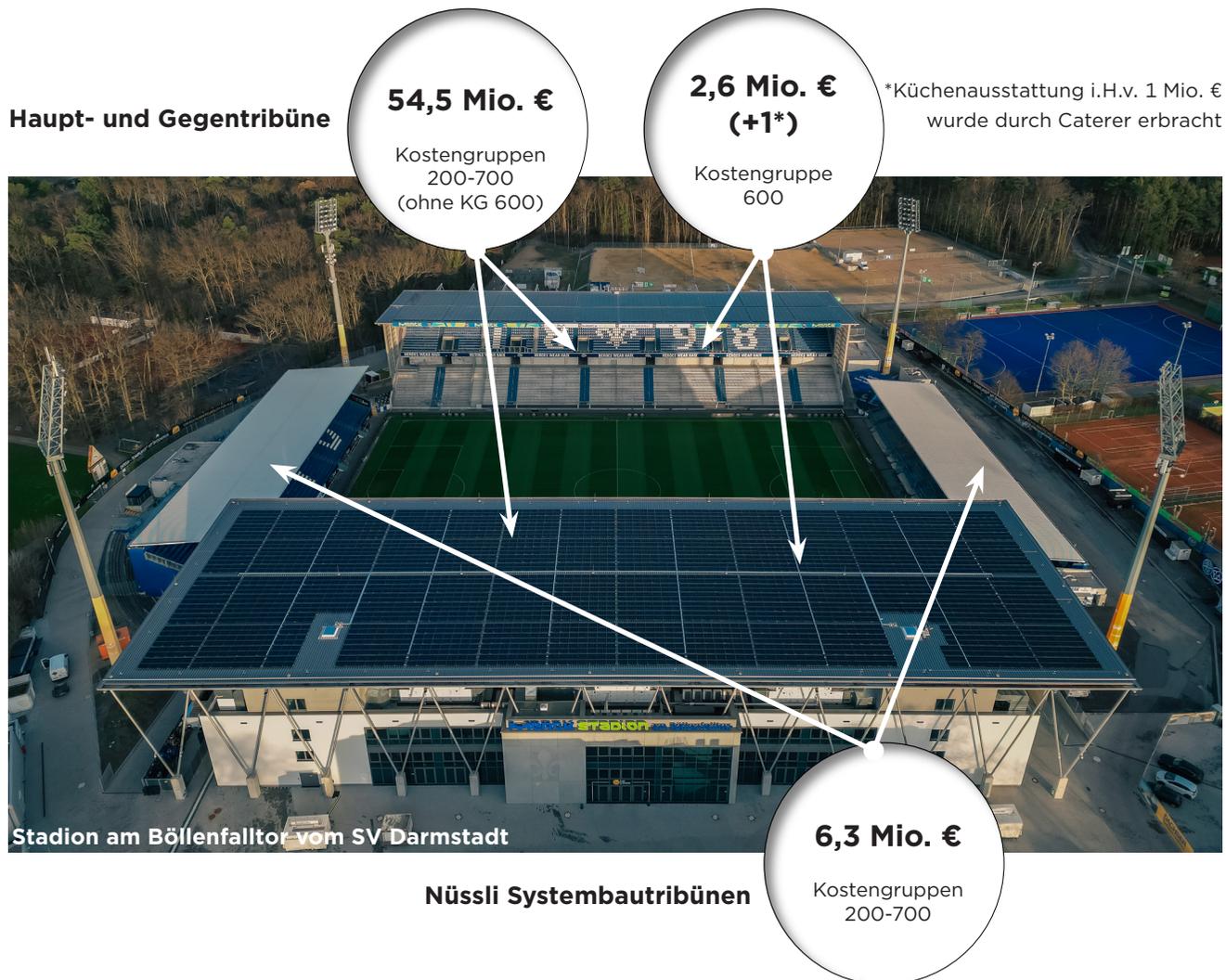
KG	Bezeichnung	Ertüchtigung Funktionsgebäude (Neubau)	Ertüchtigung Stadion	Neubau Bemessungsstadion	Neubau Funktionsgebäude Fußball	Neubau Funktionsgebäude BFC	Infrastruktur / Erschießung
200	Herrichten und Erschließen	1.210.000 €	2.220.000 €	4.060.000 €	10.000 €		1.735.000 €
300	Baukonstruktion	11.370.000 €	5.000.000 €*	17.790.000 €	2.220.000 €	980.000 €	
400	Technische Anlagen	5.050.000 €	4.160.000 €	10.720.000 €	920.000 €	470.000 €	
500	Außenanlagen	0 €	3.230.000 €	5.180.000 €	50.000 €		5.365.000 €
600	Ausstattung	1.580.000 €	1.310.000 €	2.730.000 €	220.000 €	40.000 €	
Zwischensumme 1		19.210.000 €	15.920.000 €*	40.480.000 €	3.420.000 €	1.490.000 €	5.365.000 €
700	Baunebenkosten (25%)	4.802.500 €	3.980.000 €*	10.120.000 €	855.000 €	372.500 €	1.775.000 €
Zwischensumme 2		24.012.500 €	19.900.000 €*	50.600.000 €	4.275.000 €	1.862.500 €	8.875.000 €
Risikozuschlag (20%)		4.802.500 €	3.980.000 €*	10.120.000 €	855.000 €	372.500 €	1.775.000 €
Gesamtsumme (Netto, Stand Q2/2024)		28.815.000 €	23.880.000 €*	60.720.000 €	5.130.000 €	2.235.000 €	10.650.000 €
Gesamtsumme (Brutto, Stand Q2/2024)		34.289.850 €	28.417.200 €*	72.256.800 €	6.104.700 €	2.659.650 €	12.673.500 €
Benchmark Sportforum (€/BGF)		3.886 €/m ²			3.817 €/m ²	3.350 €/m ²	
Benchmark Sportforum (€/PAX)			2.549 €/PAX	6.531 €/PAX			
Benchmark Stadion Darmstadt			6.715 €/PAX	6.715 €/PAX			
Benchmark BKI-Werte (€/BGF) (Bürogebäude, mittlerer Standard, Berlin)		3.300 €/m ²			3.300 €/m ²	3.300 €/m ²	
* Die Kosten für die Ertüchtigung des Stadions können aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes nur näherungsweise bestimmt werden. Ungewissheit gibt es vor allem in der Beschaffenheit des Walls und der Gründung, die die Gesamtkosten noch einmal zusätzlich erhöhen könnten (vgl. S. 58).		62.700.000 €* (brutto)		81.000.000 € (brutto)			12.700.000 € (brutto)
		ERTÜCHTIGUNG BESTAND		NEUBAUKONZEPTION			ALLG. KOSTEN

5.4 PLAUSIBILISIERUNG / ABGLEICH BENCHMARK SV DARMSTADT 98

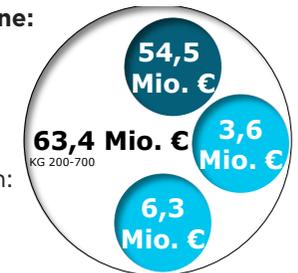
PLAUSIBILISIERUNG DURCH ABGLEICH

Aufgrund der zeitlichen Aktualität der Fertigstellung des Stadions sowie der ähnlichen baulichen Voraussetzung, dient das Merck-Stadion am Böllenfalltor vom SV Darmstadt als gute

Benchmark für das Stadion im Sportforum Berlin. Neben einem ausgelagerten Funktionsgebäude und der Kombination aus temporären Tribünen und baulichen Haupt- und Gegengeraden findet das Stadion einen guten Kompromiss zwischen Kosten und Kapazität.

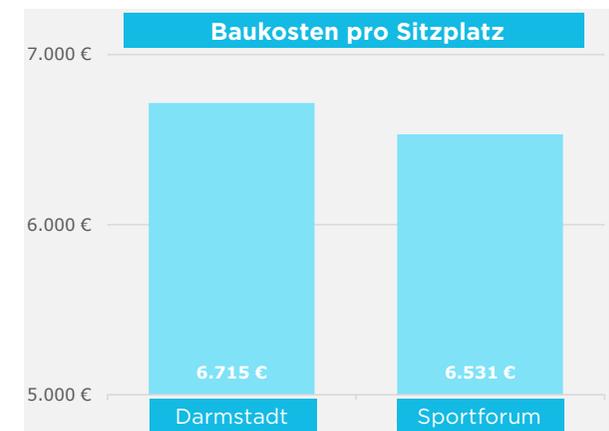


Haupt- und Gegentribüne:
58,1 Mio. € - 8.652 PAX
6.715 € / Sitzplatz



Temporäre Kopftribünen:
6,3 Mio. € - 4.592 PAX
1.372 € / Sitzplatz

Die Gegenüberstellung mit der Benchmark zeigt, dass der Kostenrahmen plausibel ist und grundsätzlich im Korridor des Vergleichsobjektes liegt. Die Abweichungen lassen sich hierbei mit der Erstligatauglichkeit des Stadions, sowie mit der deutlich größeren Hospitality-Fläche begründen.



5.5 ZEITLICHE EINORDNUNG

TERMINPLANUNG

Neben der klaren politischen Entscheidung für die Realisierung eines drittligatauglichen Stadions an diesem Standort sind zur terminlichen Einordnung weitere wesentliche Rahmenbedingungen – entwicklungsstrategisch wie verfahrensrechtlich – zu berücksichtigen.

Gemäß den aktuellen Richtlinien der Regierungspolitik der Berliner Landesregierung ist die Entwicklung des Sportforums Berlin im Hinblick auf folgende Zielstellung zu forcieren: „[...] Das Sportforum als nationales Spitzensportzentrum soll gemäß dem vorliegenden Masterplan unter der Berücksichtigung aller ansässigen Vereine weiterentwickelt werden und verbindet weiter Breiten- und Leistungssport. [...]“. Aus diesem Grund ist die Planung des Stadions auch in den Gesamtkontext dieser Sportstättenentwicklung zu setzen und einzubetten. Die Umsetzung des Masterplans Sportforum Berlin gliedert sich grundsätzlich in zwei Entwicklungsstufen. In Phase 1 sind Anlagen und Sportstätten aufgenommen deren Finanzierung im Haushalt zugesichert sind, wie die angrenzende Bogensporthalle oder das Funktionsersatzgebäude Fußball. Alle anderen Anlagen u.a. die Parkgarage, als zentrale verkehrliche Anlage für den Individualverkehr, sind in eine spätere Phase eingegliedert. Eine Überprüfung und Abstimmung der Realisierungszeiten und Bauabläufe der einzelnen Sportcluster sowie dem übergeordneten Erschließungskonzept ist angeraten, um einen möglichst flüssigen und überzeugenden Entwicklungsfortlauf für die gesamte Sportanlage zu gewährleisten. Verfahrensrechtlich ist ein Terminablauf in Abhängigkeit zur Projektgröße gemäß

Regelverfahren ABau für Hochbauprojekte inkl. Prüfzeiten im Rahmen von Testaterstellung, VPU- und BPU anzuwenden. Interne Vorbereitungszeiten sind ebenso wie Vergabeverfahren zur Bindung erforderlicher Auftragnehmer für Planung und Ausführung zu berücksichtigen. Mit dem Ziel einer gestrafften Phase von Planung und Bauphase kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Beginn der Ausführungsplanung mit der Fertigstellung der Planung zu Baugenehmigung gleichzusetzen ist und auch eine baubegleitende Planung umgesetzt werden kann.

Für Baumaßnahmen, deren Gesamtkosten über 5 Mio. € liegen, wie es für dieses Projekt zutreffend ist, ist gemäß ABau III 130, ABau III 110.H und AV zu §24 LHO ein Regelverfahren mit vorgeschaltetem Verfahren der „Frühen Kostensicherheit“ durchzuführen. Die einzelnen Verfahrensschritte werden durch die Senatverwaltung geprüft und gliedern sich wie folgt.

Phase A - Bedarfsformulierung

- Nutzungsspezifische Bedarfsformulierung

Phase B - Kosteneinschätzung:

- Erste Kosteneinschätzung

Phase C Bedarfsprogramms:

- Bedarfsprogramm inkl. Ausschreibung Planer

Phase D Bauplanung:

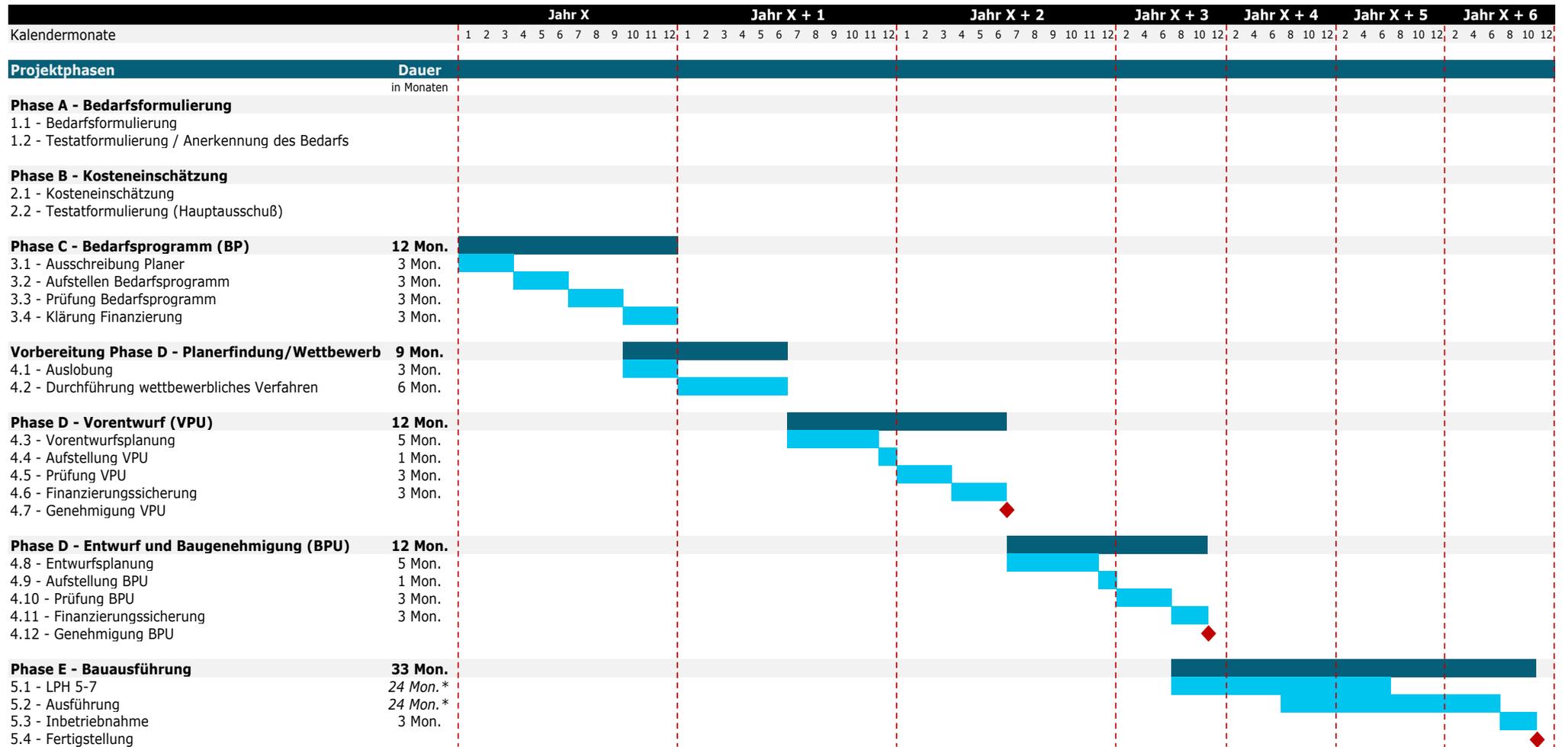
- Wettbewerb / Planerauswahl
- Vorplanungsunterlagen
- Bauplanungsunterlagen (Baugenehmigung)

Phase E Baudurchführung

Phase F Nutzung

Unter der Annahme, dass mit dieser Machbarkeitsstudie und der in diesem Rahmen getroffenen Kostenannahme die Phase A und B zu einem Abschluss gebracht werden können und hierauf aufbauend ein Bedarfsprogramm ausgeschrieben werden kann, sind die weiteren Verfahrensschritte ab Phase C für den Projektverlauf zu berücksichtigen. Unter der Voraussetzung eines weitestgehend störungsfreien Projektverlaufes und ohne die derzeitige Einbindung der Terminabläufe der Erschließungsmaßnahmen gemäß Masterplan und den weiteren avisierten Sportclustern ist mit einem reinen Projektlauf für das Stadion mit Nebengebäuden von rd. 6,5 Jahren zu kalkulieren.

5.5 ZEITLICHE EINORDNUNG



* Baubegleitende Planung

„Nachhaltiges Bauwesen“ heißt Gebäude und die Stadt so zu planen und zu bauen, dass sie durch die gleichrangige Betrachtung der ökologischen, ökonomischen, technischen, soziokulturellen und funktionalen Aspekte, der Prozessqualität und von Standortaspekten, zukunftsfähig gestaltet werden, damit den nachfolgenden Generationen ein intaktes ökologisches, soziales und ökonomisches Gefüge hinterlassen werden kann.

II 100.H Nachhaltiges Bauen - Ökologie
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin, ABau, Hochbau, Stand 08/24)

Die nachhaltige Umsetzung des Neubaus oder der Ertüchtigung eines Stadions im Sportforum Berlin erfordert eine umfassende und frühzeitige Auseinandersetzung mit den ESG-Anforderungen (Environmental, Social, Governance). Jede Phase des Projekts – von der Planung bis zur Bau- und Betriebsphase – bietet Möglichkeiten, Entscheidungen zu treffen, die das Vorhaben nachhaltig gestalten und langfristig positive ökologische und soziale Auswirkungen sicherstellen.

1. VORAUSSETZUNGEN

- **Masterplan**
Für das Sportforum Berlin wurde bereits frühzeitig ein detaillierter Masterplan entwickelt und verabschiedet, der ökologische Aspekte sowie die infrastrukturelle Weiterentwicklung berücksichtigt. Ein solch integratives Konzept ist eine wesentliche Voraussetzung, um Nachhaltigkeit umfassend zu verankern. Der Masterplan bezieht dabei nicht nur Umweltfragen, sondern auch die sozialen und kulturellen Anforderungen des Stadions in die Planung mit ein.
- **Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit Standort**
Ein nachhaltiges Mobilitätskonzept ist unerlässlich für die ökologische Ausrichtung des Stadions. Verkehrsanbindungen wie der Ausbau des ÖPNV und Fahrradwege tragen zur Reduzierung des Individualverkehrs bei und minimieren damit die CO₂-Emissionen. Gleichzeitig wird die Standortwahl durch seine Erreichbarkeit für Fans und Besucher attraktiver und sorgt für eine verbesserte städtische Einbindung.
- **Nachhaltiger Standort**
Für den Fall des Sportforums wurde schon frühzeitig ein umfangreicher Masterplan entwickelt und zur Umsetzbarkeit verabschiedet, der sowohl ökologische Themen dezidiert ausarbeitet, Lösungen anbietet, aber auch eine infrastrukturelle Weiterentwicklung des Sportforums vorstellt.

2. PLANUNGSPHASE

- **Integrativer Planungsprozess**
Nachhaltigkeit erfordert einen integrativen Planungsprozess, der alle Beteiligten einbezieht – von Architekten und Ingenieuren bis zu den Nutzern.
- **Barrierefreiheit**
Zudem ist die Berücksichtigung der Barrierefreiheit ein zentraler Aspekt. Das Stadion muss für alle Menschen, unabhängig von körperlichen Einschränkungen, zugänglich sein.
- **Bewertung und Verringerung von gebundenem Kohlenstoff**
In der Bauplanung spielt die Verringerung des gebundenen Kohlenstoffs eine wichtige Rolle. Materialien mit geringerer CO₂-Belastung und der Einsatz von Recyclingstoffen verringern den ökologischen Fußabdruck des Baus erheblich.
- **Denkmalschutz**
Im Fall des Sportforums Berlin ist auch der Denkmalschutz ein wichtiger Bestandteil. Historisch wertvolle Strukturen sollen behutsam in den Neubau integriert werden, um das kulturelle Erbe zu erhalten und gleichzeitig die städtebauliche Gesamtstruktur zu wahren.

3. BAUPHASE

- **Flächenrecycling und Materialrecycling**
Der Einsatz von Recyclingmaterialien ist ein Schlüsselfaktor für einen nachhaltigen Bauprozess. So können beispielsweise alte Stadionsitze als Fanartikel oder Granulat für neue Sitzschalen wiederverwendet werden – ein Konzept, das bereits in der Schüco Arena in Bielefeld erfolgreich angewendet wurde.
- **Immissionsschutz**
Während der Bauphase sind Maßnahmen zum Immissionsschutz notwendig, um Lärmbelastung und Schadstoffemissionen zu minimieren. Auch der Schallschutz des fertigen Stadions muss bedacht werden, um die Lärmbelastung für die Umgebung zu verringern.
- **Ökologischer Materialstandard + Dachbegrünungen**
Die Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe und die Begrünung von Dächern tragen dazu bei, die CO₂-Bilanz des Stadions zu verbessern und die Auswirkungen auf das Mikroklima zu minimieren.
- **Entsiegelung von Flächen**
Die Entsiegelung von Flächen reduziert die Versiegelung durch Beton und Asphalt und fördert natürliche Wasserkreisläufe. Ergänzend dazu sind nachhaltige Entwässerungskonzepte wie Versickerungsflächen oder begrünte Drainagen wichtige Elemente, um ein ökologisches Gleichgewicht zu gewährleisten.

4. BETRIEBSPHASE

- **Einsatz erneuerbarer Energien**
Für den laufenden Betrieb des Stadions ist der Einsatz erneuerbarer Energien essenziell. Technologien wie Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen oder Geothermie können den Energiebedarf erheblich reduzieren und gleichzeitig die CO₂-Emissionen senken. Zudem trägt eine durchdachte Energieeffizienzstrategie zu einem ressourcenschonenden Betrieb bei.
- **Wassereinsparmaßnahmen**
Ein effizientes Regenwassermanagement sowie die Nutzung von Grauwasser leisten einen wichtigen Beitrag zur Ressourcenschonung. Wasser kann beispielsweise für die Stadionbewässerung oder sanitäre Einrichtungen wiederverwendet werden.
- **Langlebigkeit**
Eine nachhaltige Bauweise zielt darauf ab, die Lebensdauer des Stadions zu maximieren und die Betriebskosten langfristig zu minimieren.
- **Mehrweggeschirr und CO₂-arme Ernährung**
In der Gastronomie des Stadions wird die Umstellung auf Mehrweggeschirr und die Bereitstellung CO₂-armer Ernährungskonzepte eine bedeutende Rolle spielen. Dies trägt nicht nur zur Müllvermeidung bei, sondern fördert auch eine nachhaltige Ernährungskultur.

Empfehlungen und Ausblick

Die vorgenannten Ideen sollen Anregungen für ein innovatives Energiekonzept im Sportforum Berlin geben und insbesondere aufzeigen, dass ein erhebliches Potenzial für die Bereitstellung von erneuerbarer Energie im Areal, vorhanden ist. Zur Weiterentwicklung dieses Themas wird angeregt, ein detailliertes Energiekonzept für das Sportforum auszuarbeiten, um die Potenziale nach zeitlicher Umsetzbarkeit, Genehmigungsfähigkeit und Finanzierbarkeit zu priorisieren.

Hierbei ist insbesondere eine Kosten-/Nutzen-Analyse im Hinblick auf die Einsparung von CO₂ zu berücksichtigen. Zusätzlich zu den Schwerpunkten Energiegewinnung (insbesondere PV-Anlagen) und Energiespeicherung (z.B. Batteriespeicher und Wasserstoff), ist dabei ein weiterer Fokus auf die Berücksichtigung von nachhaltigen Baumaterialien und Systemen zu setzen (Bestandssanierung, Nutzung grauer Energie, Recycling-Baustoffe, Kreislaufwirtschaft, Holzhybridbau etc.).

Die nachhaltige Umsetzung eines Stadions im Sportforum Berlin setzt voraus, dass in jeder Phase des Projekts – von der Planung bis zum Betrieb – ökologische, ökonomische und soziale Aspekte integriert werden. Durch die Einhaltung von ESG-Anforderungen und die Implementierung innovativer nachhaltiger Lösungen wird das Stadionprojekt zu einem Vorbild für nachhaltiges Bauen im Profisport.

6. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK





6.1 ZUSAMMENFASSENDE EINSCHÄTZUNG MACHBARKEIT

BAULICHE MACHBARKEIT

Die vorliegende Untersuchung erbringt den Nachweis, dass die Errichtung eines drittligatauglichen und gleichzeitig multifunktional nutzbaren Stadions auch im Kontext des Masterplans für das Sportforum baulich machbar ist. Das zur Verfügung stehende Baufeld ist ausreichend groß, um den überwiegenden Anteil der in der Bedarfsanalyse ermittelten räumlichen und funktionalen Anforderungen zu beherbergen. Zur Vermeidung eventueller Konflikte mit dem Spieltagsbetrieb des Stadions wurden für einige Raumbedarfe separate Funktionsgebäude vorgesehen.

Bei dem konzipierten Stadion im Sportforum handelt es sich nicht um ein Fußballstadion, das an den Interessen oder Vermarktungsmöglichkeiten eines Einzelvereins ausgerichtet ist. Vielmehr stehen hier sportliche Multifunktionalität und die Integration in das Ensemble des Sportforums im Vordergrund. Daher beinhaltet das konzipierte Stadion auch Ersatzflächen für das entfallende alte Stadiongebäude (Räume ansässiger Institutionen und Verbände) sowie Flächen für die allgemeinen betrieblichen Anforderungen des Sportforums.

Der Kostenrahmen für das Stadion in der dargestellten Variante beläuft sich einschliesslich der erforderlichen Erschließung und einschließlicher der Funktionsgebäude Fußball und BFC auf rund 94 Mio. € (Kostenstand brutto 2024).

KONZEPTIONELLE MACHBARKEIT

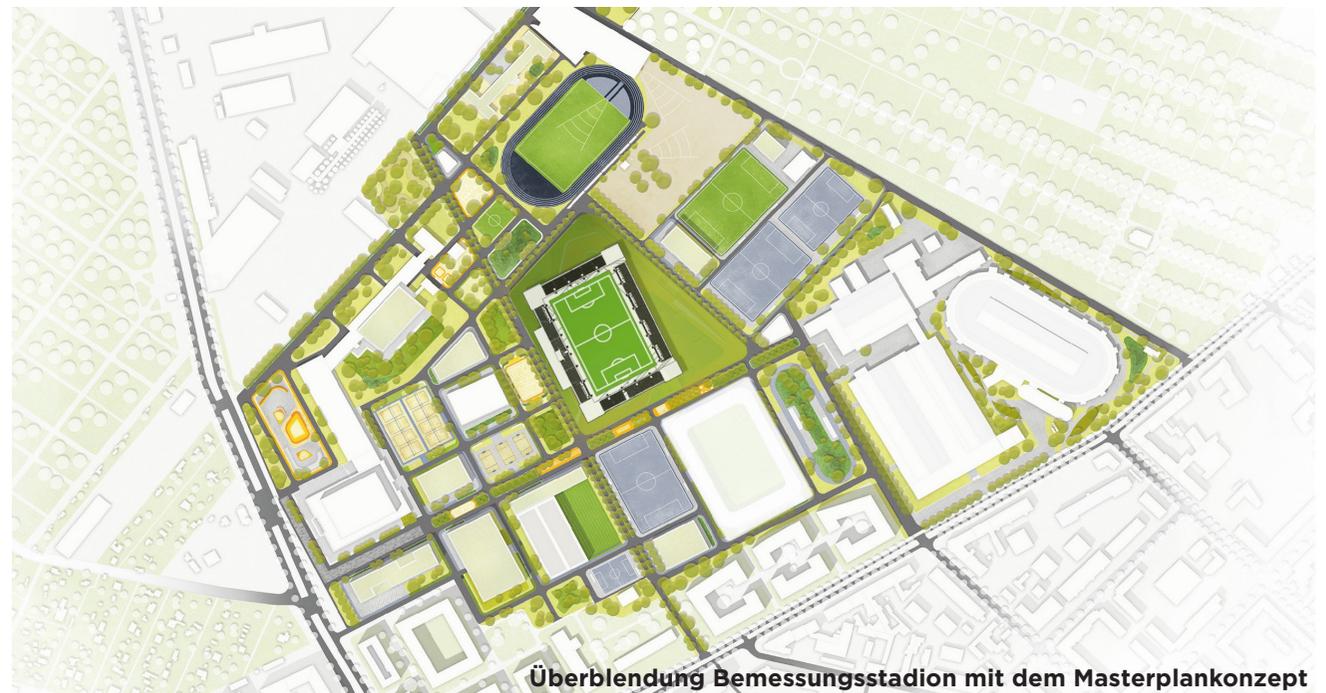
Ungeachtet der prinzipiellen baulichen Machbarkeit ist die generelle Vereinbarkeit eines Spieltagsstadions der 3. Liga (plus ggf. Rugby- und Footballspiele) mit der hohen Bedeutung des Sportforums Berlin als eines der größten Leistungssportzentren Deutschlands im Weiteren zu klären.

Im Sportforum sind neben dem Olympiastützpunkt Berlin mehrere Bundes- und Landesstützpunkte sowie das Schul- und Leistungssportzentrum Berlin (SLZB) beheimatet. Gleichzeitig dient das Sportforum als Austragungsort für regionale, nationale und internationale Wettkämpfe.

Diese Aktivitäten sollten während der Spieltage im Stadion nicht über Gebühr eingeschränkt werden.

Sowohl hinsichtlich der Abwicklung des Besucherverkehrs als auch bei den unabdingbar erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen bei Fußballspielen muss gewährleistet werden, dass der Trainingsbetrieb der Leistungszentren und die Durchführung von Wettkämpfen mit überschaubarer Zuschauerzahl auch parallel zum Spieltagsbetrieb im Stadion möglich bleiben.

In der weiteren Planung sollte diesem Gesichtspunkt verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet werden.



Überblendung Bemessungsstadion mit dem Masterplankonzept

FAZIT

1. ERKENNTNIS - ZIELKONFLIKT

Die beiden Zielsetzungen „*Weiterentwicklung Sportforum gemäß Masterplan*“ und „*Ertüchtigung Stadion*“ wie sie in den aktuellen Richtlinien der Regierungspolitik für das Land Berlin festgeschrieben sind, sind nicht miteinander vereinbar.

2. ERKENNTNIS - MACHBARKEIT NEUBAU

Eine Neubaukonzeption eines Drittliga-Fußballstadions mit multifunktionaler Nutzung für nationale und ggf. internationale Wettbewerbe in den Ballsportarten American Football und Rugby am Standort des Sportforums ist baulich auf dem avisierten zentralen Betrachtungsfeld gut in das Gesamtgefüge des für die Gesamtentwicklung konzipierten Masterplan Sportforum zu integrieren.

3. ERKENNTNIS - NUTZUNGSKONFLIKT

Ein potentieller Nutzungskonflikt insbesondere im Zusammenhang mit Sicherheitsmaßnahmen ist generell bei Entwicklung des Sportforums zu beachten. Die aufgeheizte Stimmung von Zuschauenden während Großveranstaltungen wie Fußballspielen erfordert besondere Sicherheitsvorkehrungen, die in einem Areal mit mehreren Veranstaltungen gleichzeitig schwierig zu koordinieren sein können. Die prioritäre Ausrichtung daher auf nur eine Sportstätte könnte die Entwicklung des Gesamtareals beeinträchtigen.

4. ERKENNTNIS - KOSTEN / NUTZEN

Für die Ertüchtigung und Ergänzung der vorhandenen Stadionstruktur auf den Stand eines Drittliga-Fußballstadions fallen voraussichtlich 10-20% (abhängig von den aktuell nicht abschätzbaren Kosten für die Erschließung und die Ertüchtigung der Wall- und Tribünenanlagen) geringere Kosten als für die Entwicklung und Umsetzung eines neuen Stadions auf dem Gelände des Sportforums an.

Allerdings würde dies auf „Kosten“ der visionären Gesamtentwicklung des Sportforums zum nationalen Spitzensportzentrum gemäß dem vorliegenden Masterplan erfolgen.

AUSBLICK UND ERFORDERLICHE SCHRITTE

Der Betrachtungsraum der vorliegenden Machbarkeitsstudie ist auf den zentralen Bereich des Sportforums beschränkt. Sofern das Stadionprojekt im Sportforum weiterverfolgt wird, sollten darüber hinaus die Auswirkungen auf das weitere Umfeld untersucht werden:

Verkehrsuntersuchung

Das dem Masterplan zugrundeliegende Parkraumkonzept definiert als maßgeblichen Lastfall eine Veranstaltung in der Sportarena mit 6.000 Zuschauenden ohne etwaige Parallelveranstaltungen. Bei der geplanten Stadionkapazität von 10.000 Plätzen wäre das Verkehrskonzept entsprechend anzupassen.

Masterplan

Im Falle der Realisierung des Stadionbaus wird das im Masterplan vorgesehene „kleine“ Stadion obsolet. Die Nutzung dieser Fläche wäre dann neu zu definieren.

7. QUELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS





7.1 LITERATURQUELLEN

Seite 15 - textliche Erläuterung zum Masterplan-konzept entnommen der Dokumentation: Sportforum Berlin
Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan 2023 erstellt von HOLZWARTH Landschaftsarchitektur und Yellow Z

Seite 55 - Tabellarische Übersicht
Kostenentwicklung und Prognose
Kostenstabiles Bauen – Fortentwicklung des öffentlichen Bauwesens (Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft No. 20/6208), 2012; Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg

Seite 104 - Definition „Nachhaltiges Bauen“
II 100.H Nachhaltiges Bauen - Ökologie Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin, ABau, Hochbau, Stand 08/24)

7.2 BILDERVERZEICHNIS

Seite 9 - Vogelperspektive Sportforum Berlin
Bildraten Senatsverwaltung Inneres und Sport

Seite 14 - Luftbild mit Betrachtungsgebiet
Google Maps Satellitenaufnahme

Seite 15 - Masterplandarstellung Phase I und Phase II aus der Dokumentation
Sportforum Berlin
Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan 2023 erstellt von HOLZWARTH Landschaftsarchitektur und Yellow Z

Seite 60 und 101 -
Merck-Stadion am Böllenfalltor in Darmstadt
© SV Darmstadt 1898

Alle weiteren Bilder, Pläne und Grafiken sind eigene Aufnahmen und Darstellungen der ARGE Stadion Sportforum (AS+P Albert Speer + Partner GmbH und PROPROJEKT Planungsmanagement & Projektberatung GmbH).

7.3 DISCLAIMER FUNKTIONALPLANUNG

Gasträume und Veranstaltungsflächen innerhalb von Stadions weisen in der Regel zumeist offene und weitestgehend stützenfreie Räume auf. Vor diesem Hintergrund ist ein pauschaler Ansatz zum Anteil der Konstruktionsfläche nicht sinnvoll. Aufgrund der frühen Planungsphase und der damit verbundenen skizzenhaft-schematischen 1-Strich-Plandarstellungen werden daher alle Flächenanteile als im Rahmen des unverbindlichen Bemessungsansatzes als Bruttoflächen ausgewiesen. Die in diesem Zusammenhang ggf. abgeleiteten Kapazitätsansätze können somit lediglich als unverbindliche Bemessungsgrößen für Folgebetrachtungen zur Orientierung dienen und bedürfen der Konkretisierung im Zuge der im Verlauf der Projektentwicklung anstehenden Überplanungen und der damit verbundenen Detaillierung und Vertiefung.



AS+P

PROPROJEKT

AUFTRAGGEBERIN

Senatsverwaltung für Inneres und Sport
Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark
Cantianstraße 24
10437 Berlin

AUFTRAGNEHMERIN

Arbeitsgemeinschaft Sportforum Berlin
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt am Main

Die Arbeitsgemeinschaft Sportforum Berlin ist
eine Kooperation der beiden Unternehmen

AS+P - Albert Speer + Partner GmbH

und

PROPROJEKT Planungsmanagement &
Projektberatung GmbH

Berlin / Frankfurt am Main, September 2024