

Informationsveranstaltungen Stadion-Neubau 24./25. Januar 2023



Stadion Marschweg





Situation Marschwegstadion (1)

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan M 652 ist rechtsverbindlich seit 04/1995. Er setzt für den Bereich des Stadions ein „Sondergebiet Sportanlagen“ fest mit einer Gesamtkapazität von maximal 15.000 Zuschauer.

Baugenehmigung

Diese bestandskräftige (und einzig existierende) Baugenehmigung stammt aus 1994 und bezieht sich auf den Tribünausbau. Das Stadion selbst wurde seinerzeit offensichtlich ohne Baugenehmigung errichtet.

Nutzungszeiten

In der Baugenehmigung sind folgende Nutzungszeiten explizit verbindlich geregelt:

Werktage

Beginn zwischen 08:30 Uhr und 18:00 Uhr = 15.000 Zuschauer

Beginn nach 18:00 Uhr bis 18:30 Uhr = 10.000 Zuschauer

Beginn nach 18:30 Uhr = nicht zulässig

Sonn- und Feiertage

Beginn zwischen 09:30 Uhr und 11:25 Uhr = 15.000 Zuschauer

Beginn nach 11:25 Uhr bis 14:55 Uhr = 10.000 Zuschauer

Beginn zwischen 15:00 Uhr und 18:00 Uhr = 15.000 Zuschauer

Beginn nach 18:00 Uhr bis 18:30 Uhr = 10.000 Zuschauer

Beginn nach 18:30 Uhr = nicht zulässig



Situation Marschwegstadion (2)

Parkplätze

Aktuell ca. 250 Plätze (unter der Autobahn) vorhanden. Erforderlich wären bei 7.500 Zuschauerplätzen ca. 650 Stellplätze (gemäß den aktuell gültigen Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf laut Niedersächsischer Bauordnung)

Anfahrt

Problematisch ist, dass die An- und Abfahrten durch ein Wohngebiet erfolgen. Bei Spielen mit >5.000 Zuschauern muss die Autobahnabfahrt „Marschweg“ sowie der Marschweg selbst gesperrt werden. Dieses führt zu Verkehrsbehinderungen auf Zubringerstraßen des Stadions sowie der Autobahn direkt.

Die VWG kann aufgrund der räumlichen Situation am Marschweg keinen ausreichenden ÖPNV/Pendelverkehr einrichten.

Situation Marschwegstadion (3)

Sicherheit

Die Strecken des Fanmarsches bzw. die Sammelpunkte der heimischen als auch Gästefans nach Ankunft am Bahnhof auf dem Weg zum Stadion bieten Gefahrenpotenzial. Aufeinandertreffen und Konfrontationen können nur schwer verhindert werden.

Das Stadion verfügt über keine Sicherheitszentrale und Videoüberwachungsanlage. Eine Sicherheitszentrale mit Blick auf das Spielfeld und Tribünen für die Einsatzkräfte der Polizei, Feuerwehr und Sanitäter müsste lt. DFB-Lizensierungsverfahren vorhanden sein, um das Geschehen in Krisensituationen von dort steuern zu können.

Behinderung Olantis

Die Erreichbarkeit des OLantis ist an Spieltagen (insbesondere „Rotspiele“) stark eingeschränkt.

Situation Marschwegstadion (4)

Anforderungen des DFB für Drittligabetrieb Marschwegstadion (Stadioninspektion vom 28.06.2022)

- Flutlicht
- Sitzschalentribüne nach DFB-Richtlinie
- Videoüberwachungsanlage
- Feste Sicherheitszentrale für Einsatzkräfte
- Ausreichende Beleuchtung auf Gelände und Tribünen
- Uneingeschränkte Nutzung des Stadions (Anstoßzeiten)
- Ständige Bespielbarkeit des Platzes (Rasenheizung)

Situation Marschwegstadion (5)

Anforderungen des DFB für Drittligabetrieb Marschwegstadion (Stadioninspektion vom 28.06.2022)

- Medientechnik
- Feste Kamerapodeste auf der Haupttribüne
- Feste Toilettenanlagen in jedem Stadionsektor
- Feste Verkaufsstände in jedem Stadionsektor

Situation Marschwegstadion (6)

➤ **Keine K.o.-Kriterien, aber für erfolgreichen und sicheren Fußball erforderlich**

- VIP- / Hospitality-Bereich für mindestens 350 Personen
- Digitale Anzeigentafel
- Feste Leit- und Kontrolleinrichtungen (Eingangsbereich)
- Baulich abgetrennter Sitzplatzbereich im Gästeblock

Situation Marschwegstadion (7)

Kostenaufstellung gesamt (netto)

Flutlicht	2,100 Mio. €
Rasenheizung	1,875 Mio. €
Sicherheitszentrale	0,470 Mio. €
Videoüberwachung	0,310 Mio. €
Medientechn. Anforderung	0,462 Mio. €
Sonstige Räume	0,117 Mio. €
Sitzschalen	0,336 Mio. €
Allg. u. Sicherheitsbeleuchtung	<u>0,495 Mio. €</u>
	6,165 Mio. €
Stehplatztribüne für 3.500 Zuschauerplätze	4,040 – 12,840 Mio. €
Funktionsräume im Bereich der Stehplätze (WC/Kiosk/u.a.)	0,750 Mio. €
Stellplätze	<u>4,000 – 12,000 Mio. €</u>
Gesamtsumme	14,955 – 31,755 Mio. €*

*ohne Investitionen für VIP/Hospitality, Funktionsräume
Vermietungsflächen u. a.

Situation Marschwegstadion (8)

Für eine übergangsweise Nutzung sind Maßnahmen umzusetzen, die auf den vorangegangenen Folien dargestellt wurden.

Die Besucherkapazität wird sich verringern.

Allerdings ist festzustellen, dass auf der Grundlage aller Erkenntnisse das Marschwegstadion zu keiner vollständig drittligatauglichen Spielstätte ausgebaut werden kann.

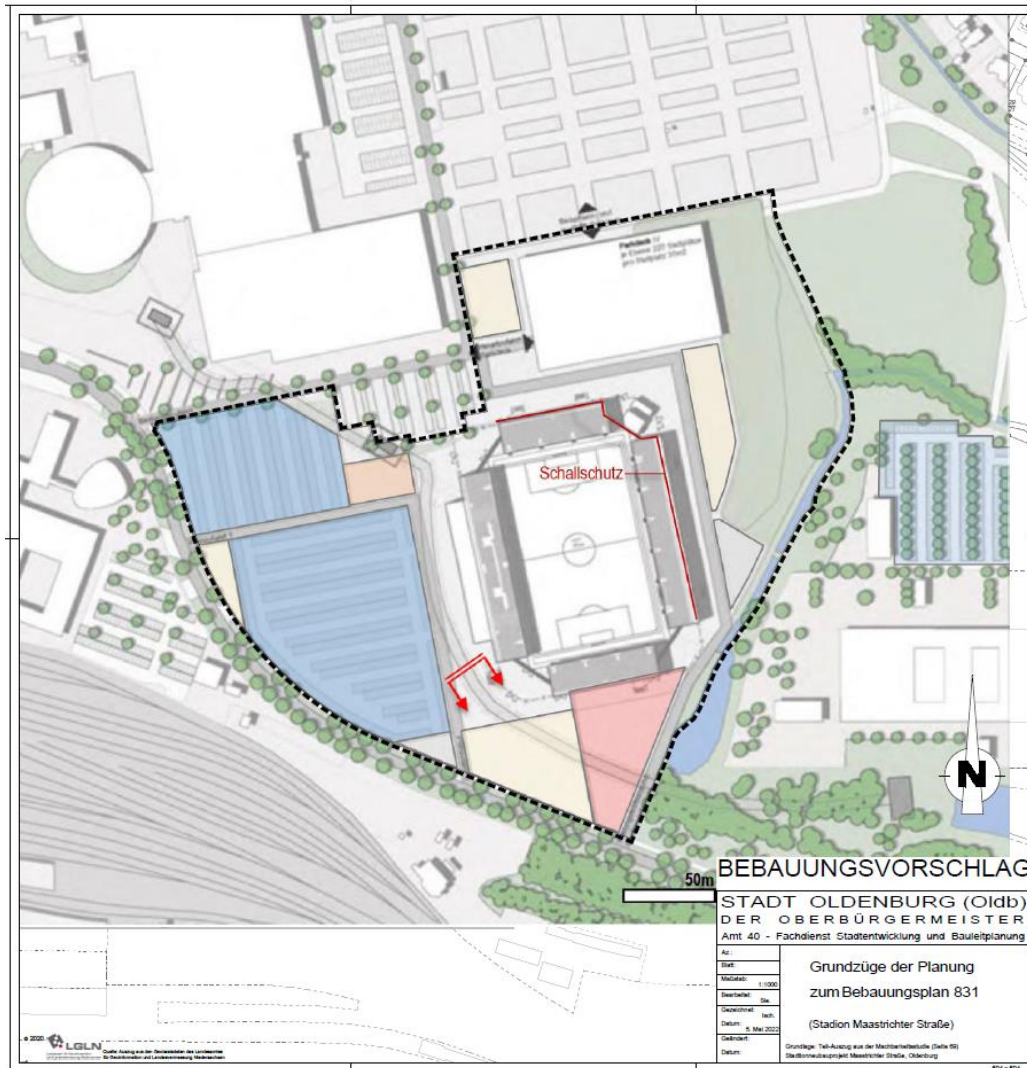
Insbesondere die vorgegebenen Anstoßzeiten in den Abendstunden und am Wochenende erfordern eine neue Baugenehmigung. Diese könnte nach Einschätzung der Verwaltung nicht erteilt werden, da

- dem Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung nicht genüge getan würde,
- die notwendigen Parkplätze nicht in zumutbarer Entfernung zur Verfügung gestellt werden könnten,
- die Verlegung des Haupteinganges weg vom Marschweg in den südlichen Bereich nach heutigen Erkenntnissen nur für eine relativ kleine Zuschauerzahl zu realisieren wäre.

Stadionneubau Maastrichter Straße

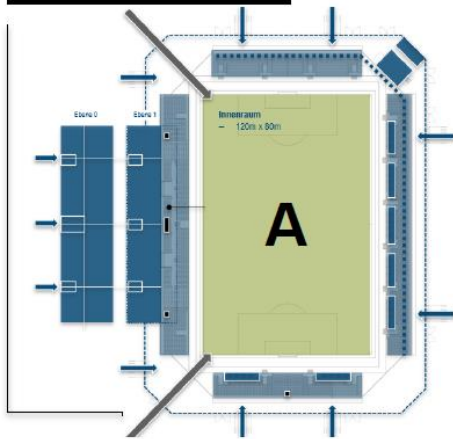


Stadionneubau Maastrichter Straße





5.000 ohne Ausbaupption



Anmerkungen

Stadion: > 5.000 Zuschauer auf vier möglichst geschlossenen Tribünen, wobei mind. drei Tribünen in einer U-Form (Bezug zu Hauptkamera) vorhanden sein müssen.

Rollstuhlfahrerpositionen: Die 1%-Vorgabe der Gesamtkapazität sollte im Rahmen einer Stadionkapazität bis 15.000 Zuschauer hinterfragt und nicht als verbindliche Vorgabe umgesetzt werden. Vielmehr gilt es eine angemessene Rollstuhlfahrerkapazität unter Berücksichtigung der örtlichen Situation im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde betriebs- und nachfrageoptimiert auf der Grundlage eines realitätsnahen Stadiongrundrisses zu vereinbaren und mit dem DFB abzustimmen.

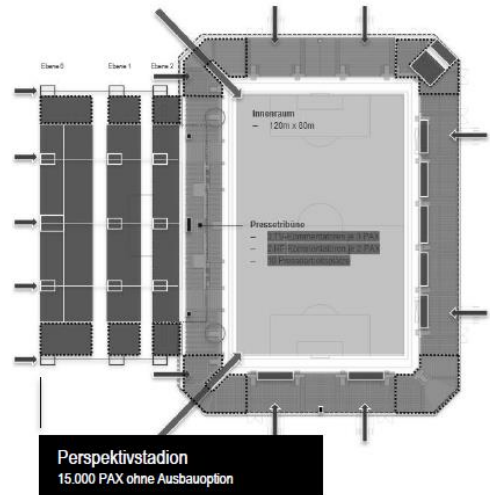
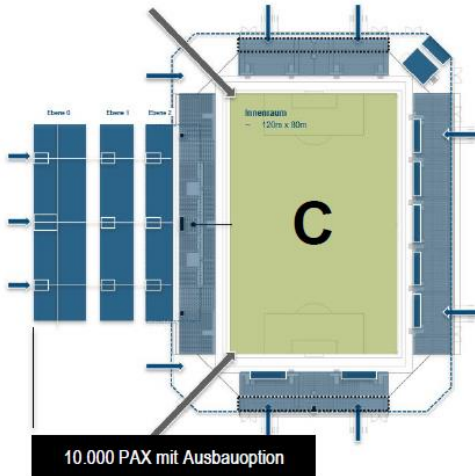
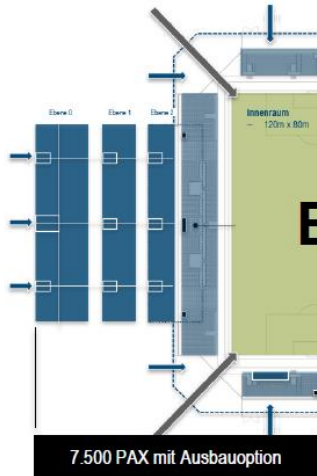
Bei den dargestellten Lageplänen, Funktionsgrundrissen und Schemaschnitten handelt es sich um skizzenhafte Darstellungen, die lediglich als konzeptionelle Grundlage zur Darstellung des Planungsansatzes sowie zur Ableitung einer überschlägigen Kostenidee dienen können. Im Zuge der Realisierung bedarf es einer detaillierten Planung gemäß der LPH der HOAI, um insbesondere den spezifischen Anforderungen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben im Rahmen eines Sonderbaus durch angemessene Detaillösungen gerecht werden zu können.

**Kapazitätsstudie
Stadion Oldenburg**

A - Szenario 3.Liga 5.000 ohne Ausbaupption
B - Szenario 3.Liga 7.500 mit Ausbaupption
C - Szenario 3.Liga 10.000 mit Ausbaupption

Szenario B* wurde vernachlässigt, da Ausbau von B* auf C mit Bautätigkeit auf 3 Tribünen und unter 3 bestehenden Dächern einhergehen würde

Übersicht





Kapazitätsstudie Stadion Oldenburg

Exemplarischer 7.500er-Ansatz ohne Parkdeck

Skizze

Anforderungsprofil Schallschutz unter der Prämisse „Kein Spielbetrieb nach 22.00 Uhr“:

- Maßnahmen Stadion gemäß Grundsatzuntersuchung „Schall“*
- Maßnahmen Wand auf Stadionsdach gemäß Variante 3 = 4m hohe Wand über der Höhe der Dachöffnung des Stadions auf der Nord- und Osteite des Stadions**

Vgl. Schalltechnische Grundsatzuntersuchung KOHNEN BERATER & INGENIEURE

* Ziffer 5.8.1 - Maßnahmen Stadion

** Ziffer 5.8.2 – Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen

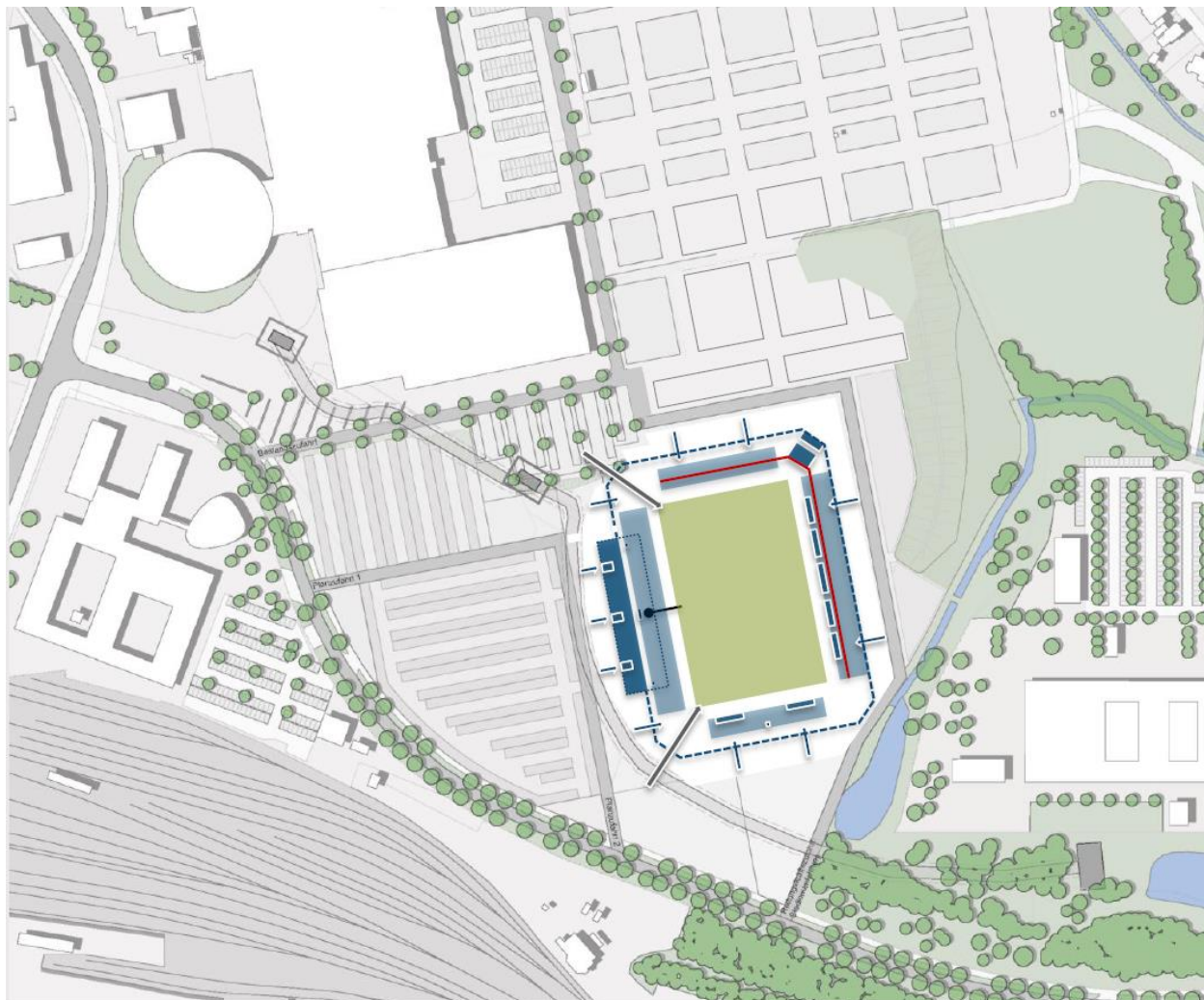
7.500 Zuschauer +

5.400 Sitzplätze, davon
400 Businessseats
250 Logenplätze

2.100 Stehplätze
70 Rollstuhlfahrer
70 Begleitpersonen
20 Medienvertreter

Standortübersicht

7.500 PAX



Stadionneubau Maastrichter Straße

Kostenaufstellung (1) (netto)

Baukonstruktion	12.920.000 €
Baustelleneinrichtung	420.000 €
Tiefgründung	650.000 €
Rohbau „Tribünen“	1.760.000 €
Rohbau „Funktionsgebäude“	2.580.000 €
Rohbau „Stadiondach“	2.070.000 €
Rohbau „Leitzentrale und Kioske“	530.000 €
Ausbau „Funktionsgebäude“	2.550.000 €
Fassaden	2.360.000 €
Technische Anlagen	5.360.000 €
Sonderausstattungen TGA	1.070.000 €
Technische Anlagen	4.290.000 €

Stadionneubau Maastrichter Straße

Kostenaufstellung (2) (netto)

Außenanlagen (stadionnah)	2.290.000 €
Stadioninnenraum	1.240.000 €
Verteilerflächen Stadion	560.000 €
Zuwegung & Zäune	120.000 €
Kassen-und Drehkreuzanlagen	370.000 €
Stadionspezifische Ausstattung	980.000 €
Zuschauerplätze	430.000 €
Küchenausstattung	400.000 €
Medientechnik Business / Logen	150.000 €
Baunebenkosten (25 %)	5.387.500 €

Stadionneubau Maastrichter Straße

Kostenaufstellung (3) (netto)

Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten 25 %)	7.100.000€
Verkehr; Stellplätze,	
Verkehrs-/ Grünflächen	6.750.000€
Verkehrslenkung Lenkungstafeln,	
Ampelanlagen etc.	350.000 €
<hr/>	
<i>Zwischensumme Neubau Stadion</i>	<i>26.937.500 €</i>
<i>Zwischensumme Grundstück / Infrastruktur</i>	<i>7.100.000 €</i>
Gesamtsumme (netto)	34.037.500 €

Stadion Oldenburg / Zusammenfassung Kosten

Position	Zinsszenario		
	1,7% p.a.	2,4% p.a.	3,5% p.a.
<i>Baukosten</i>	34.037.500 €		
<i>Finanzierungskosten</i>	9.700.000 €	14.100.000 €	21.480.000 €
Finanzierungskosten p.a.	508.000 €	726.000 €	1.077.000 €
Instandhaltungskosten p.a.	255.000 €		
Betriebskosten p.a.	468.000 € (Regionalliga) / 520.000 € (3. Liga)		
Kosten p.a. gesamt (Regionalliga)	1.231.000 €	1.449.000 €	1.800.000 €
Kosten p.a. gesamt (3. Liga)	1.283.000 €	1.501.000 €	1.852.000 €
<i>Abschreibungen p.a.</i>	1.170.000 €		
<i>Kosten p.a. inkl. Abschreibungen (Regionalliga)</i>	2.401.000 €	2.619.000 €	2.970.000 €
<i>Kosten p.a. inkl. Abschreibungen (3. Liga)</i>	2.453.000 €	2.671.000 €	3.022.000 €

04.01.2023



Stadion Oldenburg /

Wirtschaftlichkeit (3,5% Zinsszenario)

Position	Regionalliga	3. Liga
<i>Baukosten</i>	34.037.500 €	
<i>Finanzierungskosten</i>	21.480.000 €	
Finanzierungskosten p.a.*	1.077.000 €	
Instandhaltungskosten p.a. *	255.000 €	
Betriebskosten p.a.	468.000 €	520.000 €
Kosten p.a. gesamt	1.800.000 €	1.852.000 €
Abzgl. Erlöse Betreiber	(300.000 €)	(780.000 €)
<i>DIFFERENZ</i>	<i>1.500.000 €</i>	<i>1.072.000 €</i>
Abschreibungen p.a.	1.170.000 €	
Kosten p.a. inkl. Abschreibungen	2.670.000 €	2.242.000 €

*: Durchschnitt der ersten 10 Jahre

04.01.2023



STADT OLDENBURG ^{IO}

Stadion Oldenburg /

Wirtschaftlichkeit bei 7.500 Zuschauern

SZENARIO: 3. LIGA / 7.500 ZUSCHAUER (VOLLAUSLASTUNG)

Eine durchschnittliche Zuschauerzahl bzw. -nachfrage von rund 7.500 PAX pro Spiel erscheint vor dem Hintergrund der aktuellen Zuschauerzahlen (Ø 1.436 Zuschauer) als sehr optimistisch. Durch gezielte Maßnahmen und durch ein stark ansteigendes Interesse an Fußball in Oldenburg könnte dies theoretisch erreicht werden.

23.07.22 (vs. Meppen) – 9.202 Zuschauer
 09.08.22 (vs. Elversberg) – 5.121 Zuschauer
 21.08.22 (vs. Verl) – 4.067 Zuschauer

Für die untenstehende Berechnung wurden die entsprechenden Parameter auf Kosten- und Erlösseite angepasst**.

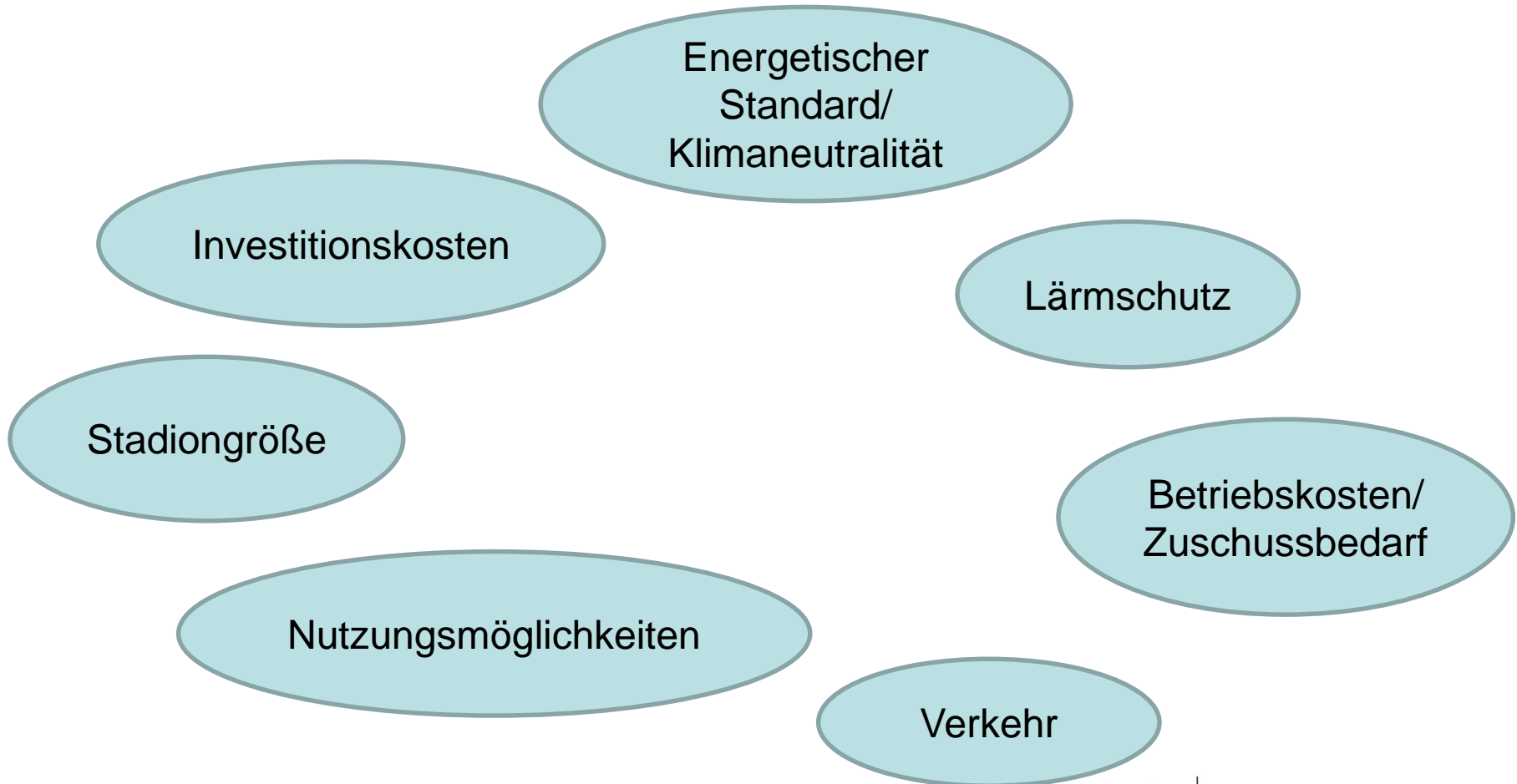
	1,7%	2,4%	3,5%
Kosten Betreiber p.a.	1.313.000 €	1.531.000 €	1.852.000 €
Abschreibungen p.a.	1.170.000 €	1.170.000 €	1.170.000 €
Erlöse Betreiber p.a.	1.550.000 €	1.550.000 €	1.550.000 €
Defizit/Fehlbetrag p.a.	933.000 €	1.151.000 €	1.472.000 €

*: Durchschnitt der ersten 10 Jahre; **: Betriebskosten, Namensrechte, Ticketing, Hospitality, Catering, Mietzahlungen an den Betreiber

04.01.2023

Fragen/Lösungen

(die mit den weiteren Planungsschritten beantwortet werden sollen)



Informationsveranstaltungen Stadion-Neubau 24./25. Januar 2023

