

Prüfung, Plausibilisierung und Bewertung von Varianten

für das Projekt

„Stadion Jena“

Jena, 10. Oktober 2013



DR. SEIDEMANN & GRAW
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH



Rauschenbach & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Agenda

- 1) Vorstellung Beraterteam
- 2) Aufgabenstellung
- 3) Hochwasserproblematik Oberaue
- 4) Verlagerung Leichtathletik
- 5) Vorstellung der Varianten
- 6) Ergebnis



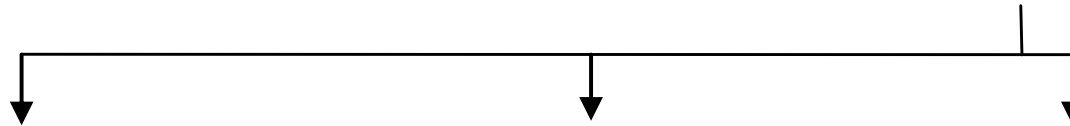
1. Vorstellung Beraterteam



DR. SEIDEMANN & GRAW
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH



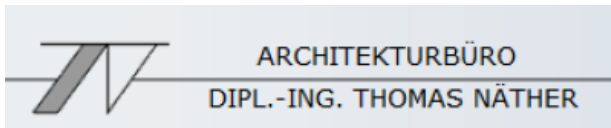
Rauschenbach & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft



Technische Beratung

steuerliche Beratung

Rechtliche Beratung



Architektenbüro

Dipl.-Ing. Thomas Näther



RNP

**Rauschenbach Neumann
Partner**

Steuerberatersozietät



Köning & Partner

Rechtsanwälte Steuerberater
Berlin, Halle (Saale), Nürnberg



2. Aufgabenstellung

Varianten

Multifunktions-arena (MuFu)	Reines Fußballstadion <i>nach Mierzwa</i>		Bestandssanierung		Neubau an anderem Standort
	<i>Mierzwa Konzept</i>	<i>Mierzwa reduziert</i>	<i>minimal</i>	<i>maximal</i>	
- gemäß Fördermittelantrag IFS	- Variante 03/2009 mit 16.843 Zuschauerplätzen	- Modifizierung der Mierzwa-Variante 03/2009 - 17.000 Zuschauerplätzen ohne MuFu (Anzahl Sitzplätze gemäß Bestand) - Tribünenneubauten ohne Überdachung, - keine Verschiebung des Spielfeldes	- reine Bestands-sanierung - inkl. Funktions- unterlagerung Osttribüne (Kioske, WC, Kartenverkauf) - LA-Anlage bleibt erhalten	- Erweiterung (15.000 Zuschauerplätze) - Sanierung im Bestand sowie Neubau der Osttribüne (überdacht, Sitzplätze) - LA-Anlage bleibt erhalten	- reines Fußballstadion - 17.000 Zuschauer ohne MuFu (Anzahl Sitz-/ Stehplätze nach Empfehlung) - in Lobeda-Ost oder Zöllnitz, - Überarbeitung Bestandsstadion
DFL (2. Liga)	DFL (2. Liga)	DFL (2. Liga)	3.-Liga-tauglich	DFL (2. Liga)	DFL (2. Liga)

Kriterien

Nutzungsbeschreibung		Planungsrecht		Fördermittel-möglichkeiten	Investkosten	Miete und Betriebskosten		Termin-planung
- Typologie	<i>z.B.: Hybridstadion, multifunktional, Arena</i>	- auch für LA-Anlage		<i>Art und Umfang möglicher Förderung</i>	- differenziert entsprechend Vorlage	<i>Plausi-bilisierung der vorlie-genden Schätzungen</i>	- inkl. MuFu und LA-Anlage	<i>Plausi-bilisierung der vorliegenden Schätzungen</i>
- Anzahl Sitz-/ Stehplätze - Anzahl Besucher - etc.		- Infra- struktur	<i>Parken, Anfahrt/ Abfahrt, Aufstell-fläche etc.</i>			<i>Plausi-bilisierung der vorlie-genden Schätzungen</i>	- ohne Rechts- form/ Steuern	



3. Hochwasserproblematik Oberaue

- Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz festgesetztes Überschwemmungsgebiet,
- **Untersagung** neue Baugebiete auszuweisen und bauliche Anlagen zu errichten und zu erweitern,
- unter gewissen Bedingungen kann eine Befreiung erfolgen,
- hierzu müssen 9 Kriterien kumulativ erfüllt sein,
- Zuständigkeit Obere Wasserbehörde (LvWA),
- Enge Auslegung der Kriterien unter dem Einfluss des Hochwassers 2013,
- nur Bestandssanierung ist von Regelung nicht erfasst.



3. Hochwasserproblematik Oberaue

Zusammenfassung der 9 Kriterien und Beurteilung:

Grundsatzkriterium:

- Es darf in der Stadt keinen anderen möglichen Standort für ein Stadion / Kongresszentrum (auch getrennt) geben, Beweislast bei Stadt

Sachkriterien:

- werden nur geprüft, wenn Grundsatzkriterium nachgewiesen ist,
 - a.) keine Beeinflussung Wasserstand, Hochwasserabfluss (hydraulisches Gutachten)
 - b.) Hochwassersichere Bauweise erforderlich (Aufstelzen, Umverlegung Trafo u. a.), Gesundheits- und Sachschäden sind nicht zu erwarten

Ergebnis:

- **Obere Wasserbehörde schätzt bereits Grundsatzkriterium als nicht erfüllbar ein,**
- **Nachweis Sachkriterium a.) bedeutet zusätzlicher Zeitverzug von mindestens 9 Monaten, Ergebnis offen,**
- **Hochwassersichere Bauweise kostet bis zu 3,5 Mio. € zusätzlich und kann nicht alle Sachschäden ausschließen, Ergebnis offen.**



4. Verlagerung Leichtathletik

In den Varianten MUFU und Neubau Stadion in der Oberaue (Varianten 1-3) ist ein Rückbau und eine Verlegung der Leichtathletik an einen anderen Standort erforderlich.

Kosten und Auswirkungen:

- der avisierte Standort „Muskelkirche“ ist aus Lärmschutzgründen nur als Trainingsstätte und für gelegentl. Wettkämpfe mit mobilen Tribünen geeignet,
- die Neuerrichtung nach dem Nutzungskonzept ohne Tribünen würde 2.450 T€ Investitionskosten verursachen (mit Tribünen 3.200 T€),
- auf den verminderten Nutzwert der Anlage wird hingewiesen,
- zu beachten ist die drohende Fördermittelrückzahlung von 1.000 T€ aus erhaltenen Mitteln.



5. Vorstellung und Beurteilung der Varianten

5.1 Multifunktionsarena am Standort Oberaue

Nutzungskonzept:

- 16.050 Plätze (9.050 Sitzplätze, 7.000 Stehplätze), 150 Logenplätze, Veranstaltungsbereich mit bis zu 2.000 Plätzen,
- multifunktionale Nutzung mit diversen Veranstaltungen,
- Errichtung Parkhaus mit 600 Stellplätzen,
- Bedarf in dieser Größe, Auslastung und wirtschaftlicher Betrieb schwierig darstellbar,
- Prognose der Veranstaltungen, Zuschauer und Einnahmen erscheint zu ambitioniert,

Planungsrecht:

- Umsetzbarkeit durch die Regelungen des WHG erheblich gefährdet,
- kostenintensiver und langwieriger Genehmigungsweg,

Investitionskosten:

- Ausgangsbasis war hier die Kostenprognose aus dem Fördermittelantrag von 34.450 T€
- zusätzlich zu berücksichtigen sind 750 T€ Umfeldkosten, 3.500 T€ hochwassersichere Bauweise, 1.471 T€ nicht abziehbare Vorsteuer, 2.450 T€ Verlagerung Leichtathletik und 1.000 T€ Rückzahlung von Fördermittel,
- **Dies ergibt Gesamtinvestitionskosten von 43.621 T€.**



5.1 Multifunktionsarena am Standort Oberaue

Fördermittel:

- grundsätzliche Förderfähigkeit „Tourismusförderung“ gegeben,
- Nutzungsprognose und Touristenzahlen schwierig zu beurteilen,
- Fördermittelberechnung vergleichbar zu Erfurt ergibt mögliche Förderung von 25.743 T€,
- somit ergibt sich ein notwendiger **Eigenanteil der Stadt von 17.877 T€**,
- auf die lange Zweckbindungsfrist und die bestehenden Risiken bei Nichterreichung der Kriterien wird hingewiesen.

Bewirtschaftungskosten:

- prognostiziert werden einschließlich Abschreibung auf den Eigenanteil jährliche Gesamtaufwendungen von 2.414 T€,
- wir prognostizieren realisierbare Gesamterträge von 690 T€,
- somit verbleibt für die Stadt Jena eine **jährliche Haushaltsbelastung von 1.724 T€**, Finanzierungskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

Zeitplan:

- möglicher Fertigstellungstermin wäre **März 2018**



5.2 Mierzwa Konzept

Nutzungskonzept:

- 16. 843 Plätze (11.598 Sitzplätze, 5.245 Stehplätze), 80 Logenplätze,
- Errichtung von 3 neuen Tribünen und eines zusätzlichen Funktionsgebäudes,
- neues Funktionsgebäude in der Nord-Ost Ecke nicht sinnvoll,
- verschiedene konzeptionelle Nachteile,

Planungsrecht:

- Umsetzbarkeit durch die Regelungen des WHG erheblich gefährdet,
- kostenintensiver und langwieriger Genehmigungsweg,

Investitionskosten:

- Ausgangsbasis war hier die vorliegende Kostenprognose aus 2009 von 17.081 T€,
- zusätzlich zu berücksichtigen sind 750 T€ Umfeldkosten, 2.500 T€ hochwassersichere Bauweise, 2.450 T€ Verlagerung Leichtathletik, 1.000 T€ Rückzahlung von Fördermittel, 3.028 T€ Anpassung von Planungskosten und Ansetzung heutiger Baukosten sowie 4.860 T€ Berücksichtigung des Parkhauses.
- **Dies ergibt Gesamtinvestitionskosten von 31.669T€.**



5.2 Mierzwa Konzept

Fördermittel:

- wir sehen **keine Möglichkeit der Förderung**, somit wären die Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 31.669 T€ von der Stadt zu tragen,

Bewirtschaftungskosten:

- prognostiziert werden einschließlich Abschreibung auf den Eigenanteil jährliche Gesamtaufwendungen von 2.280 T€,
- wir prognostizieren realisierbare Gesamterträge von 495 T€,
- somit verbleibt für die Stadt Jena eine **jährliche Haushaltsbelastung von 1.785 T€**, Finanzierungskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

Zeitplan:

- möglicher Fertigstellungstermin wäre **März 2018**



5.3 Mierzwa Konzept reduziert

Nutzungskonzept:

- 17. 000 Plätze (4.000 Sitzplätze, 13.000 Stehplätze),
- Errichtung von 3 neuen Tribünen ohne Überdachung und eines zusätzlichen Funktionsgebäudes,
- neues Funktionsgebäude in der Nord-Ost Ecke nicht sinnvoll,
- verschiedene konzeptionelle Nachteile,
- erfüllt die Anforderungen an ein modernes Stadion nicht,

Planungsrecht:

- Umsetzbarkeit durch die Regelungen des WHG erheblich gefährdet,
- kostenintensiver und langwieriger Genehmigungsweg,

Investitionskosten:

- Ausgehend von unserer bauteilbezogenen Ableitung der Kosten aus der ursprünglichen Mierzwa Varianten gehen wir von **Gesamtinvestitionskosten von 25.333 T€** aus.



5.3 Mierzwa Konzept reduziert

Fördermittel:

- wir sehen **keine Möglichkeit der Förderung**, somit wären die Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 25.333 T€ von der Stadt zu tragen,

Bewirtschaftungskosten:

- prognostiziert werden einschließlich Abschreibung auf den Eigenanteil jährliche Gesamtaufwendungen von 2.038 T€,
- wir prognostizieren realisierbare Gesamterträge von 495 T€,
- somit verbleibt für die Stadt Jena eine **jährliche Haushaltsbelastung von 1.543 T€**, Finanzierungskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

Zeitplan:

- möglicher Fertigstellungstermin wäre **März 2018**



5.4 Bestandssanierung plus

Nutzungskonzept:

- 15.000 Plätze (8.200 Sitzplätze, 6.800 Stehplätze),
- Errichtung von 2 neuen Stehtribünen ohne Überdachung,
- Errichtung überdachte Osttribüne,
- keine Businessräumlichkeiten,
- es wird kein Parkhaus errichtet,
- keine Verlagerung Leichtathletik,
- erfüllt die Anforderungen an ein modernes Stadion nicht.

Planungsrecht:

- Umsetzbarkeit durch die Regelungen des WHG gefährdet,
- kostenintensiver und langwieriger Genehmigungsweg,
- ggf. Zuständigkeit untere Wasserbehörde, aber vergleichbare Regelung.

Investitionskosten:

- Ausgangsbasis war hier die vorliegende Kostenprognose KIJ von 8.768 T€ zusätzlich zu berücksichtigen sind 750 T€ Umfeldkosten, 1.500 T€ hochwassersichere Bauweise,
- **Dies ergibt Gesamtinvestitionskosten von 11.018 T€.**



5.4 Bestandssanierung plus

Fördermittel:

- wir sehen **keine Möglichkeit der Förderung**, somit wären die Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 11.018 T€ von der Stadt zu tragen,

Bewirtschaftungskosten:

- prognostiziert werden einschließlich Abschreibung auf den Eigenanteil jährliche Gesamtaufwendungen von 1.246 T€,
- wir prognostizieren realisierbare Gesamterträge von 240 T€,
- somit verbleibt für die Stadt Jena eine **jährliche Haushaltsbelastung von 1.006 T€**, Finanzierungskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

Zeitplan:

- möglicher Fertigstellungstermin wäre **April 2017**



5.5 Bestandssanierung minimal

Nutzungskonzept:

- 13. 000 Plätze (6.550 Sitzplätze, 6.450 Stehplätze),
- keine Verlagerung der Leichtathletik,
- kurzfristige Lösung mit eingeschränktem Nutzwert,
- erfüllt die Anforderungen an ein modernes Stadion nicht.

Planungsrecht:

- Genehmigungsfähigkeit erscheint im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren erreichbar,

Investitionskosten:

- Ausgangsbasis war hier die vorliegende Kostenprognose KIJ von 3.597 T€.
- Diese erscheint plausibel, somit **ergeben sich Gesamtinvestitionskosten von 3.597 T€.**



5.5 Bestandssanierung minimal

Fördermittel:

- wir sehen **keine Möglichkeit der Förderung**, somit wären die Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 3.597 T€ von der Stadt zu tragen,

Bewirtschaftungskosten:

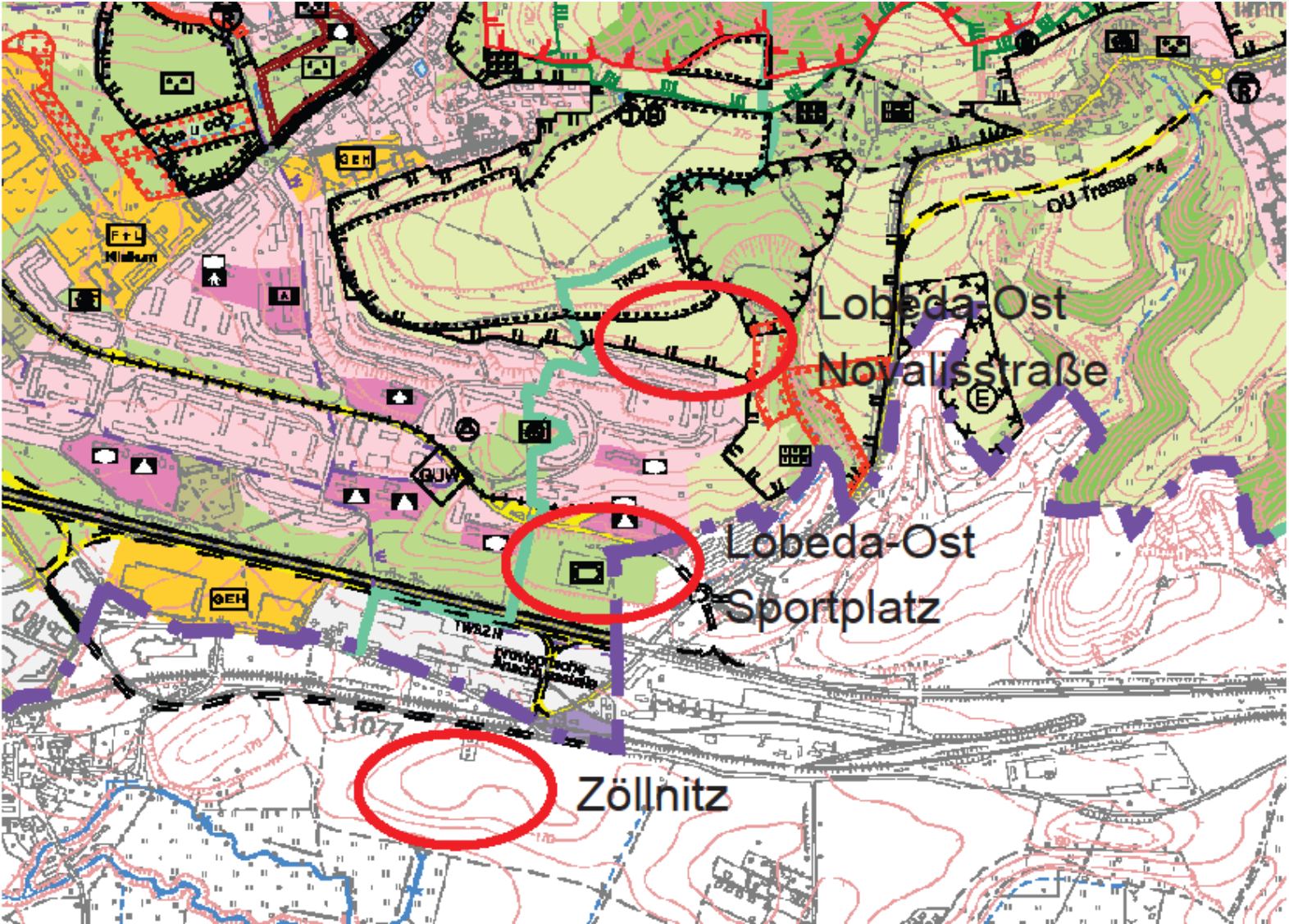
- prognostiziert werden einschließlich Abschreibung auf den Eigenanteil jährliche Gesamtaufwendungen von 900 T€,
- wir prognostizieren realisierbare Gesamterträge von 200 T€,
- somit verbleibt für die Stadt Jena eine **jährliche Haushaltsbelastung von 700 T€**, Finanzierungskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

Zeitplan:

- möglicher Fertigstellungstermin wäre **Dezember 2015**



5.6 Neubau an anderem Standort



5.7 Beurteilung der Standorte

Lobeda Ost Novalisstraße

- ungeeignet, aufgrund Erschließungssituation und Lage

Zöllnitz Gewerbegebiet

- grundsätzlich geeignet, jedoch aufgrund Eigentumsverhältnissen und aufwendiger Erschließung kein Vorzugsstandort

Lobeda Ost Erlanger Allee

- gut geeignet



5.7 Standort Lobeda Ost Erlanger Allee



5.7 Standort Lobeda Ost Erlanger Allee

Nutzungskonzept:

- 17.000 Plätze (10.000 Sitzplätze, 7.000 Stehplätze), 100 Logenplätze, Veranstaltungsbereich mit bis zu 750 Plätzen,
- angepasste multifunktionale Nutzung,
- Businessparkplatz am 2. Ebene verbunden mit Zugangsbrücke,
- bis zu 1300 Stellplätze am Standort möglich,
- Prognose der Veranstaltungen, Zuschauer und Einnahmen an Verhältnisse angepasst,

Planungsrecht:

- Planungsverband mit Gemeinde Zöllnitz erforderlich,
- „normale“ Bebauungsplanverfahren erforderlich,
- erste Lärmschutzprognose zeigt Umsetzbarkeit an,

Investitionskosten:

- Ableitung aufgrund unserer Erfahrungen von kürzlich umgesetzten Projekten,
- Hierzu wurde von uns ein Vorentwurf mit Kostenableitung gefertigt,
- Investitionskosten für die Errichtung des multifunktionalen Stadions mit allen notwendigen Nebenanlagen am Standort von 23.750 T€,
- Für die Anpassung des Standortes Oberaue (Abbruch Tribünen) haben wir einen notwendigen Investitionsbetrag von 350 T€ veranschlagt,
- **Dies ergibt Gesamtinvestitionskosten von 24.100 T€.**



5.7 Standort Lobeda Ost Erlanger Allee

Fördermittel:

- grundsätzliche Förderfähigkeit „Tourismusförderung“ ist mit Land abzustimmen,
- Nutzungsprognose und Touristenzahlen schwierig zu beurteilen,
- Fördermittelberechnung vergleichbar zu Erfurt ergibt mögliche Förderung von 19.227 T€,
- Somit ergibt sich ein notwendiger **Eigenanteil der Stadt von 4.873 T€**,
- Sofern keine Förderung erreicht werden kann, müsste die Stadt die gesamten Investitionskosten von 24.100 T€ als Eigenanteil tragen,
- auf die lange Zweckbindungsfrist und die bestehenden Risiken bei Nichterreichung der Kriterien wird hingewiesen.

Bewirtschaftungskosten:

- prognostiziert werden einschließlich Abschreibung auf den Eigenanteil jährliche Gesamtaufwendungen von 1.501 T€, hierin ist auch die verbleibende Sportstätte Oberaue mit 350 T€ enthalten,
- wir prognostizieren realisierbare Gesamterträge von 520 T€,
- somit verbleibt für die Stadt Jena eine **jährliche Haushaltsbelastung von 981 T€**, **hiervon entfallen 631 auf die neue Anlage**,
- Finanzierungskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

Zeitplan:

- möglicher Fertigstellungstermin wäre **März 2017**



6. Ergebnisse

Varianten Kriterien	Multifunktions-arena	Mierzwa Konzept	Mierzwa reduziert	Bestands-sanierung plus	Bestands-sanierung	Neubau an anderen Standort
	1	2	3	4	5	6
Nutzungskonzeption						
Planungsrecht						
Gesamtinvestitionskosten T€	43.621	31.669	25.333	11.018	3.597	24.100
verbleibender Eigenanteil T€	17.877	31.669	25.333	11.018	3.597	4.873
jährliche Betriebskosten T€	1.724	1.785	1.543	1.006	700	981
Fertigstellung	Mrz 18	Mrz 18	Mrz 18	Apr 17	Dez 15	Mrz 17
Gesamtbeurteilung einschließlich Risiko						

- = positive Einschätzung
- = neutrale Einschätzung
- = negative Einschätzung

