

Variantenprüfung

Die Verwaltung hat sich in den vergangenen Wochen intensiv mit der Thematik beschäftigt, wie die Stadt den CFC unterstützen kann und was dabei der nachhaltigste und effektivste Weg ist.

Ausgehend von der Tatsache, dass der CFC-Verein entsprechend dem vorliegenden Businessplan in der 3. Liga nicht in der Lage sein wird, die Forderungen des DFB aus eigener Kraft umzusetzen, ist hier eine strategische Entscheidung notwendig.

Die Erfahrungen der anderen deutschen Städte zeigen, dass es bis auf wenige Ausnahmen der Unterstützung der Stadt bedarf, wenn ein Fußballverein in eine Profiligen aufsteigt und entsprechende Forderungen des DFB umzusetzen sind. Alternativ würde die Zulassung für die 3. Liga dem Verein entzogen, was einem Zwangs-Abstieg gleich käme. Auf Grund der Bedeutung des Fußballsportes haben es bisher alle Städte geschafft, dies auszuschließen.

Die nachfolgende Aufzählung macht deutlich, dass sich das jeweilige Bundesland mit Fördermitteln an der Finanzierung der Stadien beteiligt hat. Der Freistaat Sachsen schließt jedoch jetzt und zukünftig eine Förderung des Profisportes aus.

Die Finanzierung der bereits aufgeführten Stadien ist wie folgt strukturiert:

Status	Stadion	Kosten	Finanzierung
Fertige Stadien	Rostock	55 Mio. DM	Stadt Rostock + LandesFömi
	Magdeburg	31 Mio. EUR	Stadt Magdeburg + LandesFömi
	Union Berlin	ca. 17 Mio. EUR geschätzt durch EL von ca. 140T h	Land Berlin, Verein, Fremdkapital
	Dresden	48 Mio. EUR	40,7 Projektgesellschaft (mit Bürgschaft durch Stadt), ca. 12,5 Mio. € Stadt für Umfeld
	Leipzig	90 Mio. EUR	Bund, Land Sachsen Strukturförderung
Im Bau	Babelsberg	8 Mio. EUR	Konjunkturpaket II
	Halle	17 Mio. EUR	11 Mio. S-Anhalt/FöM, 6 Mio. € Stadt
	Zwickau	14 Mio. EUR	Stadt Zwickau 4 Mio. €, 10 Mio. € Bund/LandesFömi (derzeitiger Abschnitt)
In Planung	Erfurt	30 Mio. EUR	Stadt Erfurt 5 Mio. €, Land
	Jena	18 Mio. EUR	Öffentliche Hand Finanzierungsverh. laufen noch

Unabhängig davon hat die Verwaltung unterschiedliche Varianten untersucht, die nachfolgend näher erläutert werden sollen:

1. Komplettumbau des Stadions zu einem 2. Liga-Stadion

Der Verwaltung liegt ein Funktionalentwurf zum Umbau des Stadions an der Gellertstraße vor zu einem Komplettpreis von ca. 23,0 Mio. €.

Dafür wurden durch eine, im Auftrag des CFC gebildete, Projektgruppe unter Leitung von Herrn Prof. Dr. Erfurth geprüft, wo und in welcher Qualität ein Neu- und/oder Umbau des Stadions vorstellbar wäre.

„Zur Standortfrage fiel nach Auswertung der Möglichkeiten Sportforum, „Grüne Wiese“, und Gellertstraße das Votum durch die Projektgruppe auf einen Umbau an der Gellertstraße. Unter anderem wegen der für 18.700 Zuschauer vorhandenen und der bereits erprobten Infrastruktur. Zu diesen Qualitäten lag es nahe, auf die Chemnitzer Gegebenheiten aufzusetzen, für die Anforderungen der 3. Liga ... taugliche Konzepte vorzubereiten sowie Lösungsansätze für die Erweiterung bis hin zur 1. Bundesliga ... bereit zu halten. ...

In dem Funktionsgebäude werden alle Räume gem. Forderungen des DFB und die Businessräume konzentriert untergebracht.

Auf der Grundlage vorgenannter Rahmenbedingungen ist ein funktioneller Entwurf entstanden, bei dem örtlich verfügbare Kompetenzen in besonderem Maße einbezogen wurden. Das reicht von der Vermessung bis hin zu richtungsweisenden energetischen Konzepten für unser Stadion in Chemnitz mit einer Kapazität von ca. 15.000 Plätzen (9.000 Sitzplätze/6.000 Stehplätze). Optionale Erweiterungsstufen berücksichtigen die besonderen räumlichen Verhältnisse am Standort Gellertstraße.

Eine Plausibilitätsprüfung hat in Auswertung der Daten von 14 (in Größe und Ausstattung) vergleichbaren Stadien die Ergebnisse des vorgelegten funktionalen Entwurfes zum Stadion Chemnitz bestätigt.“

Der durch die Projektgruppe ausgewählte Funktionalentwurf ist für die Gegebenheiten des Stadions an der Gellertstraße am besten geeignet. Weitergehende vertiefende Planungen sind nur im begrenzten Maße notwendig. Dies ist durch eine Plausibilitätsprüfung untersetzt.

Die Erfahrungen anderer Städte, die sich in derselben Situation wie Chemnitz befanden, wurden analysiert. Daraufhin wurde durch den CFC ein Nutzungskonzept erarbeitet, das hauptsächlich von einer sportlichen Nutzung des Stadions ausgeht. Dies begründet sich zum einen mit den Forderungen aus dem Städtebaulichen Vertrag aufgrund des Einsatzes von Fördermitteln. Zum anderen soll gegenüber der C³ Chemnitzer Veranstaltungszentren GmbH keine zusätzliche Konkurrenz geschaffen werden, die sich faktisch zum finanziellen Nachteil für die Stadt auswirken könnte.

Der Funktionalentwurf und die vorliegende Preiskalkulation wurden, wie bereits erwähnt, durch das Büro AS&P – Albert Speer & Partner GmbH einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Mit einer über vierzigjährigen, internationalen Planungs- und Bau Erfahrung, deren Projekte von Hochbau, Stadtplanung, Städtebau und Regionalentwicklung über Freizeit- und Tourismusplanung, konzeptionelle Verkehrsplanung und Projektmanagement bis hin zur planerischen Vorbereitung von Großveranstaltungen sowie Gutachten zur Politikberatung reichen, bietet diese Prüfung eine Qualitäts- und Preissicherheit.

Das Büro kommt zu folgendem Schluss:

„Die Vorteile eines Komplettumbaus begründen sich demnach wie folgt:

- bessere Vermarktungsmöglichkeiten,
- Erfüllung der Auflagen des DFB,
- höherer Komfort und damit Erschließung zusätzlicher Zuschauergruppen,
- nachhaltige Schaffung wirtschaftlicher Voraussetzungen für Profifußball in Chemnitz,

- Erhöhung der Sicherheitsstandards in Stadion und Stadionumfeld,
- Aufwertung des Revitalisierungsareals Sonnenberg und
- Familien- und Behindertenfreundlichkeit.

Wie an vielen Beispielen des Stadionbaus in Deutschland nachgewiesen werden kann, spielen „weiche Faktoren“ wie Tradition, Identifikation der Fans und die Geschichte eines Vereins eine bedeutende Rolle für die Akzeptanz bei den Bürgern und damit dem Erfolg eines Projektes.

In den Jahren 1991-1996 nutzte der CFC aus bautechnischen Gründen das Hauptstadion im Sportforum. Obwohl der Verein sich damals in der 2. Bundesliga befand und sich die Einwohnerzahl von Chemnitz in diesen Jahren zwischen 266 und 250 Tausend bewegte, konnten lediglich zu Beginn noch 4.300, später nur noch 3.100 Zuschauer gezählt werden.

Der Komplettpreis für den reinen Stadionumbau in Höhe von 23,0 Mio. € wurde ebenfalls auf Plausibilität untersucht. Dazu wurden die Baukosten verschiedener aktueller Stadion-Neubauten herangezogen. Da für Sonderbauten wie Stadionprojekte keine statistische Grundlage wie beispielsweise gesicherte Baupreisindizes vorliegen, wurde bei den Baukosten eine jährliche Preissteigerung von 1,5 % seit Fertigstellung der jeweiligen Vergleichsobjekte unterstellt. Der Mittelwert der insgesamt 14 untersuchten Stadionprojekte liegt bei rund 1.480 €/Zuschauer und entspricht damit ziemlich genau den Kosten, die auch für den Umbau des Stadions an der Gellertstraße angesetzt werden.“

Eine Kurzfassung der Plausibilitätsprüfung wurde als Anlage 6 angefügt.

2. Umbau des Hauptstadions im Sportforum

Sportartenspezifisch werden das Hauptstadion und das Stadion an der Gellertstraße ausdrücklich in der Sportentwicklungsplanung thematisiert.

Die TU Chemnitz, die die Sportentwicklungsplanung erarbeitet hat, vollzieht hier eine Variantenbetrachtung und sieht in einer Variante A den Umbau des Hauptstadions als reines Fußballstadion nach vorangegangenem Neubau eines Leichtathletikstadions im derzeitigen Juniorenstadion mit 5 000 festen sowie weiteren 5 000 temporären Zuschauerplätzen vor.

Mit einer Variante B wird vorgeschlagen, das Hauptstadion im Sportforum als multifunktionale Sportarena mit Zuschauertribünen für Leichtathletik und Fußball entsprechend den Erfordernissen der jeweiligen Sportart mittels moderner technischer Möglichkeiten umzubauen.

Im Zusammenhang mit dem Hauptstadion im Sportforum betrachtet die TU Chemnitz auch das Stadion an der Gellertstraße und empfiehlt hier eine Sanierung und Modernisierung, soweit kein Umbau/Ausbau des Hauptstadions im Sportforum für Fußballzwecke erfolgt.

Die Entwicklung des Hauptstadions und des Stadions an der Gellertstraße gehören zu den Sachlagen, die nach der Erarbeitung der SEP heute vor veränderten Rahmenbedingungen stehen. Im Zusammenhang mit den bereits gebauten drei Kunstrasenplätzen befindet sich einer der Plätze im Sportforum. Im Rahmen zahlreicher Gespräche zum konkreten Standort dieses Kunstrasenplatzes innerhalb des Geländes Sportforum mit der Leichtathletik (OSP, Sächsischer Leichtathletikverband, LAC und SSBC), dem Fußball und dem Hockey ist die Standortentscheidung auf die zur Verfügung stehende Fläche im Juniorenstadion gefallen.

Mit dieser Standortentscheidung und deren inzwischen erfolgter Umsetzung ist eine Nutzung des Juniorenstadions als Leichtathletikstadion, also die Variante A der TU Chemnitz zum Hauptstadion, nicht mehr umsetzbar, da die Kunstrasenfläche für die in der Leichtathletik durchzuführenden Wurfsporarten (Speer, Diskus, Hammer) keinesfalls mehr genutzt werden darf.

Die für das Hauptstadion verbleibende Variante B als multifunktionales Stadion entspricht in der heutigen Zeit nicht mehr den Erfordernissen des höherklassigen Fußballs und den Zuschauerbedürfnis-

sen nach einer möglichst großen Nähe zum Spiel und den Akteuren auf dem Spielfeld.

Es ist daher festzuhalten, dass Variante A nicht mehr realisierbar ist und Variante B den Anforderungen und Bedürfnissen der Sportart Fußball und den Zuschauerbedürfnissen nicht gerecht wird.

Die Standortentscheidung für den Neubau/Umbau des Stadions an der Gellertstraße entspricht den Erfordernissen der Sportart Fußball und den dort zu verzeichnenden Entwicklungen.

3. Teilsanierung – Umsetzung lediglich der konkreten Forderungen des DFB

Zur Erfüllung baulicher Sicherheiten bzw. Mindestanforderungen sowie zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebes im Rahmen des Lizenzierungsverfahrens werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen seitens des DFB für die 3. Liga gefordert:

- Toilettenstandorte einschl. Erschließung lt. VStättVO,
- Toiletten für Behinderte lt. VStättVO,
- Einbau Mittelhandläufe Treppen lt. VStättVO,
- Treppe mittig Sitzreihen lt. VStättVO,
- Sitzplätze,
- Sanierung Umlauf Traversen,
- Sanierung Stehplatzbereiche,
- Funktionsräume Ordnungs-, Sicherheits- und Sanitätsdienst,
- Neugestaltung Gästeeingang und
- Eingangstreppe Block 6 und 7.

Die Kosten beim Umsetzen dieser Mindestforderungen belaufen sich auf ca. 2,5 Mio. €.

Eine Entscheidung, lediglich diese 2,5 Mio. € einzusetzen, wäre sehr kurzsichtig gedacht. Denn selbst dann wäre das Stadion an der Gellertstraße immer noch ein altes und marodes Stadion, was perspektivisch aufgewertet werden muss und wo Gelder investiert wurden, die dann unwiederbringlich verloren sind.

Die Stadt Chemnitz hat mit der vorgeschlagenen Variante die Chance, dem CFC die Möglichkeit zu geben, sich wirtschaftlich zu stabilisieren und im Profifußball zu etablieren. Bereits in der 2. Liga entspricht ein Fußballclub der Wirtschaftskraft eines mittelständigen Unternehmens mit 2.000 direkten bzw. indirekten Arbeitsplätzen. Die Investition in ein neues Stadion ist auch eine Investition in das wirtschaftliche Wachstum der Stadt.

4. Komplettneubau „auf der grünen Wiese“

Für den vollständigen Neubau eines Fußballstadions an einem neuen Standort gelten andere planungsrechtliche Rahmenbedingungen als bei der Ertüchtigung eines bestehenden Stadions. Ein vollständiger Neubau ist ein besonderes Bauvorhaben, das an voraussichtlich keiner Stelle der Stadt die Kriterien zur Einfügung in die nähere Umgebung erfüllen würde. Insofern wäre für einen separaten Standort ein Bauleitplanverfahren erforderlich: der Flächennutzungsplan wäre dahingehend zu ändern, dass für den vorgesehenen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport darzustellen wäre. Über einen Bebauungsplan wäre das Baurecht für das Stadion selbst zu schaffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Verträglichkeit mit der Umgebung über ein Schallgutachten nachzuweisen. Die bauleitplanerische Vorbereitung eines Baugenehmigungsverfahrens nimmt an einem neuen Standort ca. zwei Jahre in Anspruch.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollte ein Standort für ein Fußballstadion nicht ausschließlich auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet sein, sondern in erster Linie über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügen. Ausreichend dimensionierte Freiflächen in entsprechender Lage sollten darüber hinaus nicht in Konkurrenz zu guten Gewerbebaugrundstücken stehen. Denkbar wäre der Neubau eines Fußballstadions zwischen Dresdner Straße und Bahnanlagen, dem

so genannten ehemaligen Produktenbahnhof. Ebenfalls denkbar wäre die Platzierung auf der Freifläche zwischen Dresdner Straße und Sachsenallee. Bei beiden Standorten ist vor allem die Nachbarschaft zur Wohnbebauung zu würdigen.

Unter der Verdrängung gewerblicher Nutzung könnte ein Fußballstadion auch an der Südseite der Kalkstraße, im Umfeld der Messe an der Neefestraße errichtet werden; bei schlechterer ÖPNV-Anbindung wären auch Standorte im gewerblichen Kontext an der Werner-Seelenbinder-Straße oder im Umfeld der Saydaer Straße denkbar.

Die finanziellen und zeitlichen Anwendungen zur Projektierung eines Fußballstadions an einem neuen Standort im Stadtgebiet, unter Umständen verbunden mit der Verlagerung von Betrieben zur Erreichung eines ausreichenden dimensionierten Baufeldes, lassen die Überlegungen zu einem vollständigen Neubau ausscheiden.