

Auftragnehmer

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

Bearbeitung

Matthias Schöner, Fabian Schäfer, Joachim Bothe
PROPROJEKT - Planungsmanagement & Projektberatung GmbH
Immanuel Geis, Dr. Christian Alfs
Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG
Guido Kohnen

1. Ausgangssituation

- Anlass
- Vorgehensweise
- Zielsetzung
- Bestandsanalyse

2. Planungsansätze und Entwicklungsperspektiven

- 3. Erweiterungsansatz
- 4. Grundansatz
- 5. Kostenidee

Ergebnisbericht zur Machbarkeitsstudie Grünwalder Stadion

Ausgangssituation

Das im Münchner Stadtteil Untergiesing-Harlaching gelegene Grünwalder Stadion diente dem TSV München von 1860 sowie der 2.Herren- und der Frauenmannschaft des FC Bayern München in der Saison 2018/19 als Spielstätte im Ligabetrieb des Deutschen Fußballbundes (DFB). Das Fassungsvermögen des Grünwalder Stadions wurde seitens der LH München im Verlauf der Spielzeit 2018/19 von 12.500 Zuschauern auf zwischenzeitlich 15.000 Zuschauer erhöht. Da der TSV München von 1860 gegenwärtig am Spielbetrieb der 3.Liga teilnimmt, sind die Spiele des TSV im Grünwalder Stadion stark frequentiert. Um u.a. dieser Nachfrage zukünftig besser gerecht werden zu können und perspektivisch das Stadion auch im Rahmen eines Aufstiegs des TSV München 1860 in die 2.Bundesliga bzw. ggf. Bundesliga wirtschaftlich optimiert nutzen zu können, soll im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie die quantitative Erweiterungsmöglichkeit der Zuschauerkapazität bzw. der qualitative Ausbau am Standort überprüft werden.

Vor diesem Hintergrund stellt sich seitens der Münchner Stadtpolitik insbesondere auch die Frage, bis zu welcher maximalen Zielkapazität das Grünwalder Stadion standort-, objekt- und umfeldverträglich ertüchtigt werden kann. Aufgrund von planungs- und baurechtlichen Restriktionen in Verbindung mit einer erhöhten Verkehrsbelastung sowie der Nachbarschaft zu sensiblen Nutzungen - letztere vorwiegend vor dem Hintergrund der Einhaltung der zulässigen Lärmgrenzwerte - steht und fällt der Um- und Ausbau eines Stadions mit der sorgfältigen Abschätzung der Risiken einer entsprechenden baulichen Konzeption. Im Vordergrund der Betrachtung steht daher neben der grundlegenden objektspezifischen Machbarkeit auch die Einschätzung der mit einem Kapazitätsausbau verbundenen schalltechnischen Gegebenheiten, der planungsrechtlichen Zusammenhänge und ggf. verkehrlichen Auswirkungen sowie des damit verbundenen Kostenaufwandes.

Vorgehensweise

Die objektbezogene Überprüfung der Erweiterung des Grünwalder Stadions wird im Weiteren anhand von schematischen bzw. skizzenhaften Funktionalplanungsansätzen durchgeführt. Die Funktionalplanungsansätze dienen in diesem Kontext vorwiegend der Überprüfung einer bau- und nutzungsfunktionalen sinnhaften Machbarkeit. Anhand von weitergehenden funktionalen Planungsüberlegungen zur Erweiterung werden hierbei v.a. die funktionsbezogenen Eckdaten und nutzungsspezifischen Zuordnungen exemplarisch definiert. Sofern einzelne Prüfaspekte eine Erweiterbarkeit des Grünwalder Stadions als stark risikobehaftet bzw. als unrealistisch erscheinen lassen, wird seitens AS+P für diese Prüfaspekte eine überschlägig machbare „Grenzkapazität“ ermittelt und entsprechend dargestellt.



Abb. Luftbild Grünwalder Stadion
Bildquelle: ESRI mit Genehmigung zur Verwendung Copyright © 2019 ESRI und dessen Lizenzgeber

Zielsetzung

Um die mögliche Erweiterung der Zuschauerkapazität überschlägig zu fassen, wurden vor Beginn der Bearbeitung nebenstehende Zielkapazitäten unverbindlich vereinbart. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit den Kapazitätserweiterungen immer auch das Erreichen der lizenzierungsrechtlichen Mindestanforderungen der 3.Liga bzw. der 2.Bundesliga und Bundesliga verbunden sein sollte.

Die Erweiterung einer Stadionkapazität sollte soweit möglich anteilig alle Zuschauergruppen, die mit diesen verbundenen Verteiler-, Service- und Betriebsflächen sowie insbesondere auch die mit dem potentiellen Spielbetrieb lizenzrechtlich nachzuweisenden Flächen und Betriebseinrichtungen umfassen. Nachrangige Erweiterungen einer Zuschauerkapazität, welche bestandsbezogen ausschließlich die Zuschaueranzahl erhöhen, gleichzeitig jedoch die Qualität bzw. Wertigkeit von Zuschauerplätzen im Bestand reduzieren (z.B. durch die Umwandlung von Sitzplätzen in Stehplätze oder die Reduktion von Sitzplatzabständen im Bestand) sind nicht Gegenstand der nachfolgend beschriebenen Ausarbeitungen und qualitativ gesehen auch kein angemessener „Erweiterungsansatz“. Unabhängig davon wären die Auswirkungen jeder Erhöhung der Zuschauerkapazität auf das der bestehenden Betriebsgenehmigung zugrunde liegende Verkehrskonzept abzuschätzen und dieses bei Bedarf konzeptionell entsprechend anzupassen.

Bestandssituation

Die folgende Grafik zeigt die vorhandene bauliche Situation und die jeweiligen Zuschauerkapazitäten je Tribünenbereich. Aufgrund der aktuell bestehenden betrieblich genehmigten Zuschauerkapazität von 15.000 Zuschauern, erfüllt das Stadion derzeit bereits die Kapazitäts-Mindestvorgaben im DFB-Spielbetrieb der 3.Liga (mind. 10.000 Zuschauer) als auch im DFL-Spielbetrieb der 2. Bundesliga / Bundesliga (mind. 15.000 Zuschauer; allerdings Unterschreitung der Bundesliga-Mindestvorgabe von 8.000 Sitzplätzen).

Die Tatsache, dass ein erheblicher Teil der Zuschauerplätze nicht > Seite 6

Machbarkeitsstudie Grünwalder Stadion

Zielsetzung



Machbarkeitsstudie Grünwalder Stadion

Zielsetzung



Prämisse

Ausgehend von der baulichen Bestandssituation und der derzeitigen Nutzung als lizenzierungsrechtlich seitens des DFB akzeptierte Spielstätte in der 3.Liga sollte die Machbarkeitsstudie folgende Planfälle berücksichtigen bzw. anstreben:

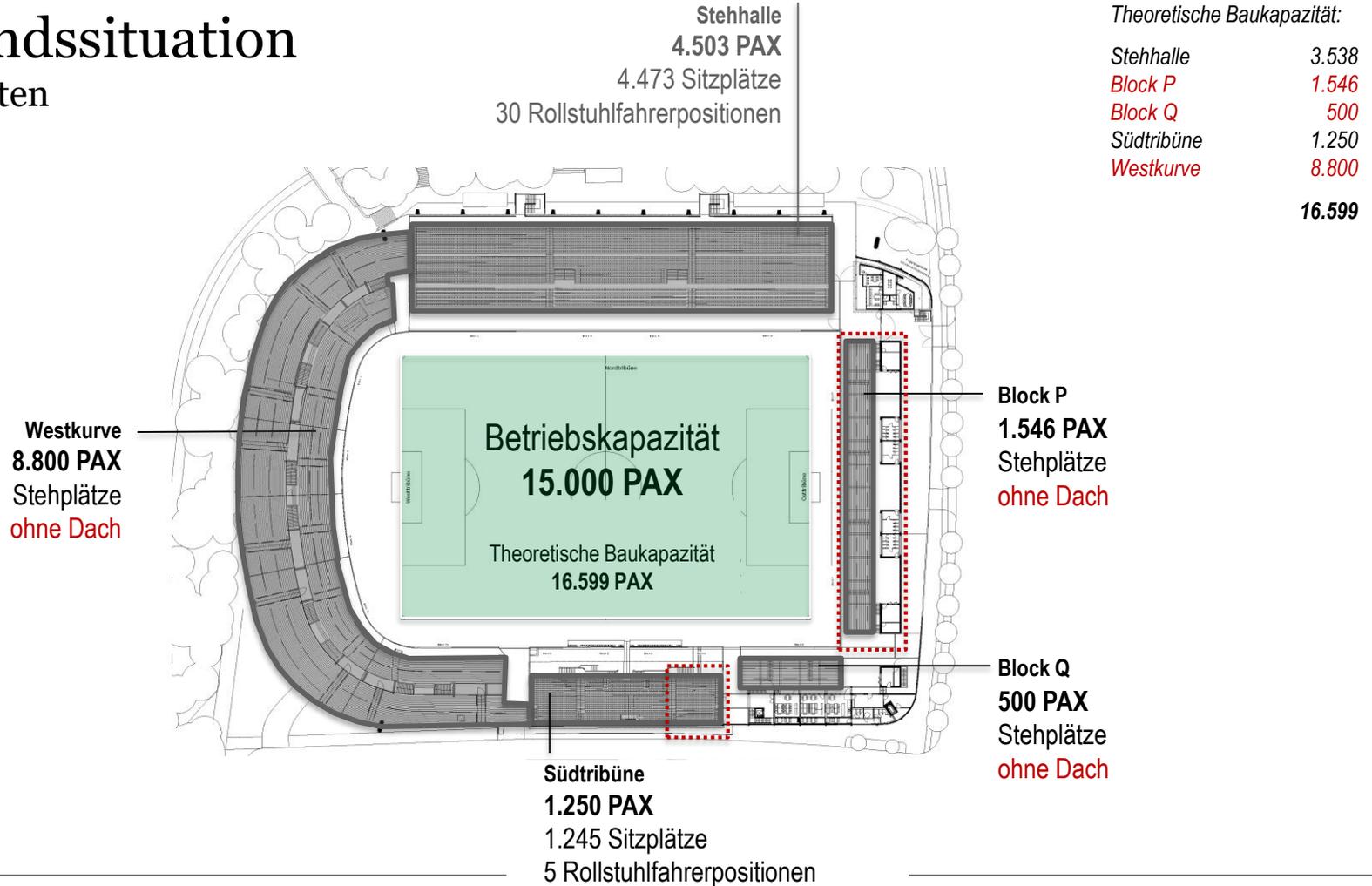
- Spielbetrieb Bundesliga / 2.Bundesliga
- Perspektivische Erweiterungsszenarien
 - 18.600 Zuschauer
 - 25.000 Zuschauer
 - 25.000 Zuschauer + X Zuschauer
 - ...

Auszug Kennwerte

	Bundesliga	2.Bundesliga	3.Liga
Kapazität	>15 TSD	>15 TSD	>10 TSD
Sitzplätze	8.000	3.000	2.000
Dach	komplett	komplett	1/3 der Sitzplätze
Gäste, total	1.500	1.500	1.000
davon Sitze	800	450	„Steh- & Sitzplätze“
Flutlicht	1.400 lux	1.200 lux	800 lux
Sektoren	mind. 4, autark	mind. 4, autark	mind. 4, autark
Sektorenzaun	2,20m	2,20m	2,20m
Stehblöcke	max. 2.500 PAX	max. 2.500 PAX	max. 2.500 PAX
Rasenheizung	ja	ja	ja
TV-Compound	1.200m ² (1.400m ²)	800m ² (1.200m ²)	Stellfläche (400m ²)
Medientribüne	112 Presseplätze	65 Presseplätze	10 Presseplätze
....			

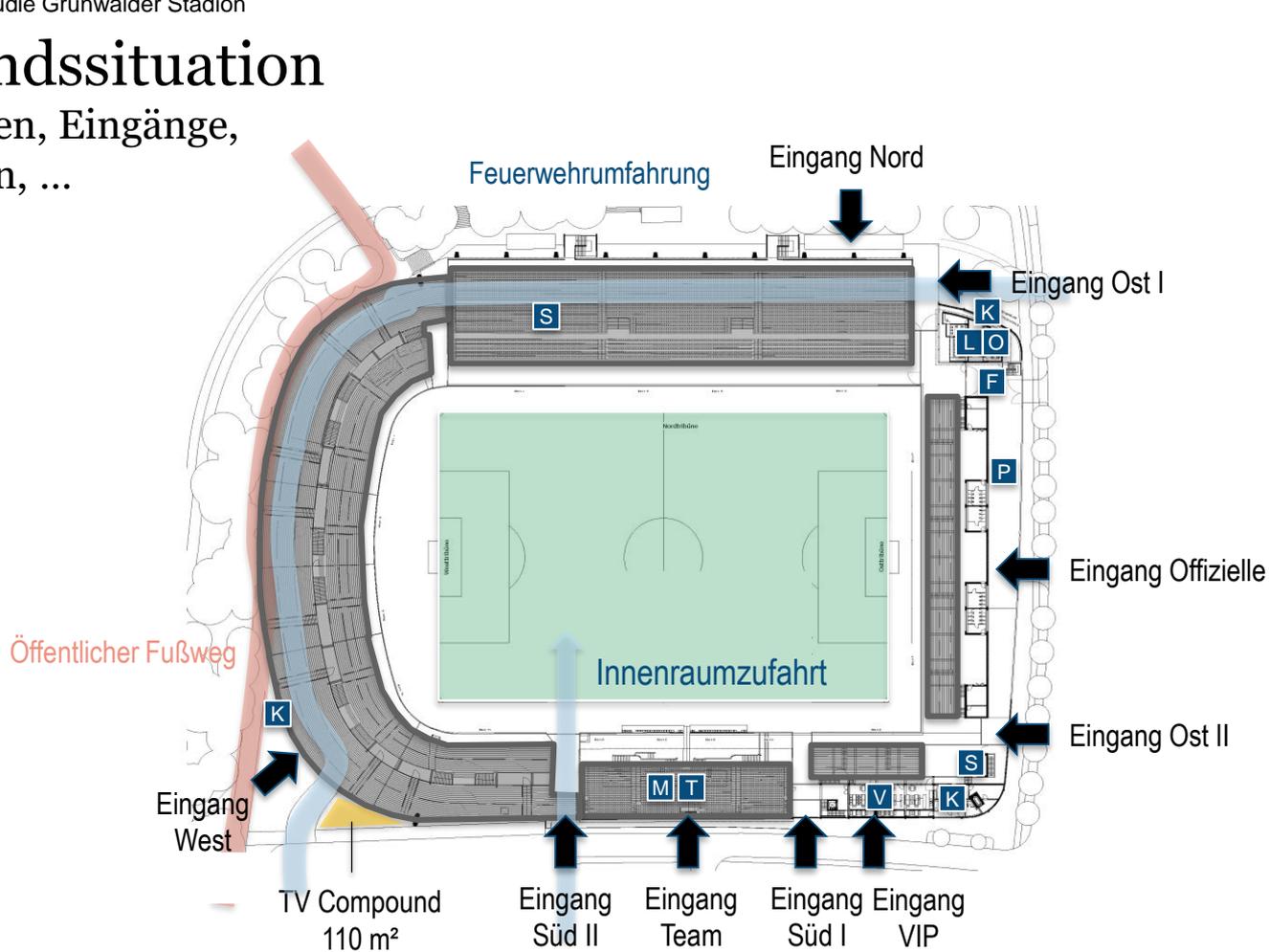
Bestandssituation

Kapazitäten



Bestandssituation

Nutzungen, Eingänge,
Zufahrten, ...



- K** Kasse
- L** Leitzentrale
- O** Ordnungsdienst
- F** Feuerwehr
- S** Sanitätswache
- T** Funktionsbereich
- V** VIP-Bereich
- M** Medien
- P** Polizei

überdacht ist, ist für die 3.Liga aufgrund der in Teilen bestehenden Überdachungen lizenzierungsrechtlich unkritisch, erweist sich im Hinblick auf die 2.Bundesliga / Bundesliga jedoch als erheblicher Mangel. In diesem Zusammenhang muss man darauf hinweisen, dass auch der gegenwärtige Betrieb als Spielstätte in der 3.Liga diverse lizenzierungsrechtliche Defizite aufweist.

Beispielhaft ist hier insbesondere die bestehende Flächenausweisung zum TV-Compound (Stellfläche für Übertragungswagen) zu nennen. Die eigentliche Mindestvorgabe für alle veranstaltungsbetrieblichen Planfälle bei Spielen der 3.Liga liegt bei 400m²; im Spielbetrieb der 2.Bundesliga liegt diese Vorgabe bei mind. 800m² (Bundesliga 1.200m²). Aktuell weist der bestehende Stellplatzbereich für Übertragungsfahrzeuge eine Fläche von ca. 110-120m² (dreieckiger Zuschnitt) auf. Dieser Mangel umfasst auch die bestehende Stromversorgung der Stellfläche, die entsprechend der lizenzierungs-rechtlichen Vorgaben bereits gemäß gegenwärtigem Anforderungsprofils der 3.Liga ausgebaut und leistungstechnisch erweitert werden müsste.

Im Hinblick auf einen wirtschaftlich optimierten Stadionbetrieb ist hervorzuheben, dass das bestehende Stadion aktuell nur über einen geringen Anteil an Hospitalityflächen im Sinne von Logen- oder Businessbereichen verfügt. Da es sich bei diesen Zuschauerbereichen um Flächen mit hoher Wertschöpfung im Stadionbetrieb handelt, sollte die Bestandssituation in dieser Hinsicht ebenfalls optimiert werden.

Soweit es sich um technische Merkmale handelt, wird im Weiteren davon ausgegangen, dass diese im Bedarfsfall durch den Ausbau der bestehenden Infrastruktur bzw. technische Kompensationsmaßnahmen mit entsprechendem Kostenaufwand angepasst werden können. Die baulichen und raumbeanspruchenden Themen „Witterungsschutz“, „TVC“ und „Flächenanteile Hospitality“ werden indes im Rahmen der folgenden planerischen Überlegungen thematisiert.

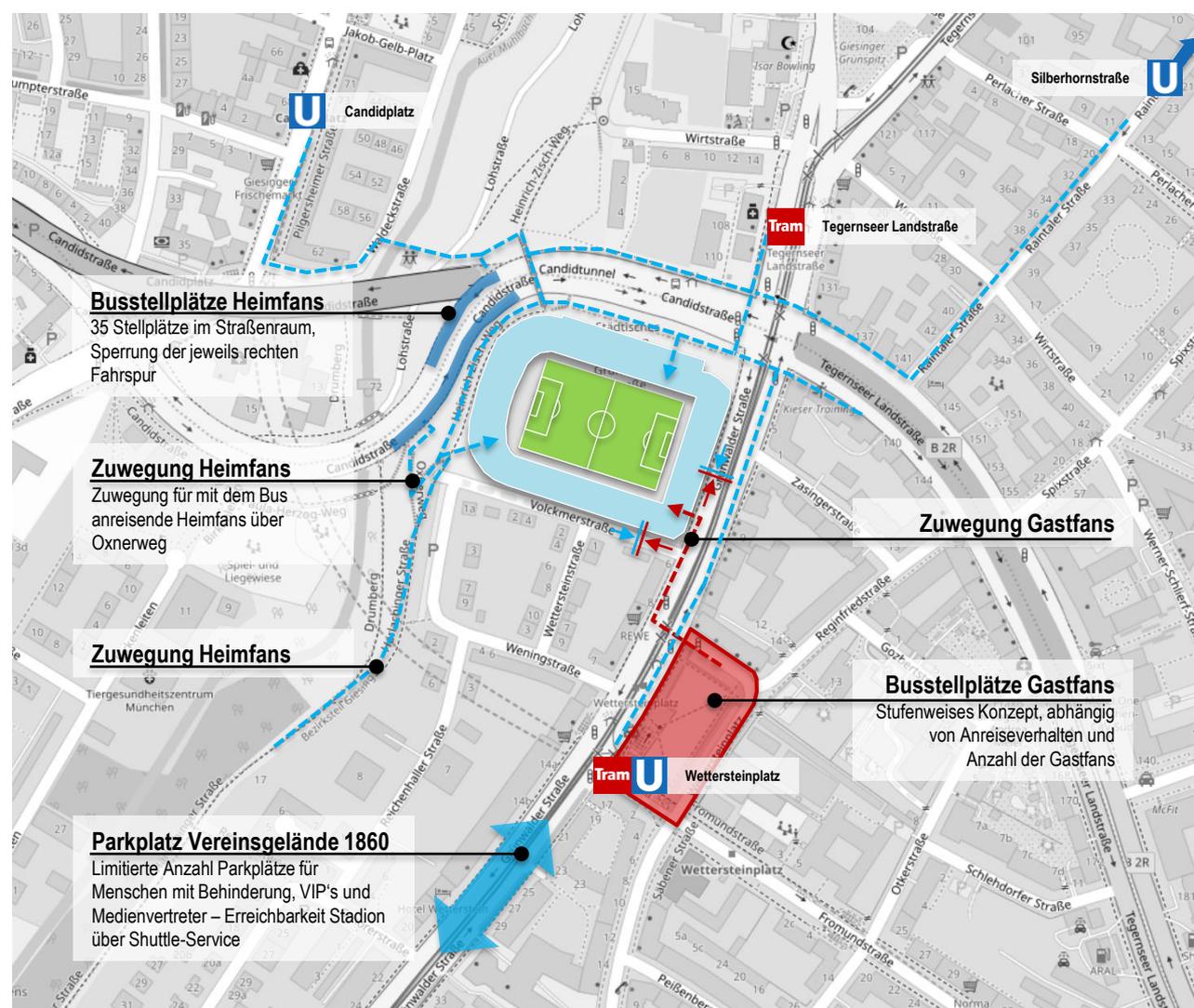
Dies gilt auch für die bestehenden Arbeitsplätze der Medien im Tribünenbereich sowie für die derzeitigen Gegebenheiten hinsichtlich der Kamerapositionen zur TV-Übertragung im Stadion.

Ein weiteres Manko im Zuge der überschlägigen Bestandsanalyse ergibt sich aufgrund des fehlenden bzw. extrem eingeschränkten Parkraumoptionen im direkten Umfeld des Stadions. Das Grünwalder Stadion verfügt nicht in angemessenem Umfang über baulich direkt zugeordnete Stellplätze für Mobilitätsbehinderte, Hospitalitygäste, Medienschaffende und Stadionbesucher. Um hier zumindest grundsätzlich Abhilfe zu schaffen, wurde ein Shuttle-Service zwischen Stadion und Vereinsgelände TSV München von 1860 eingerichtet, dessen Kapazitäten jedoch nicht dem Umfang eines zeitgemäßen Veranstaltungs- und Stadionbetriebs entsprechen können. Insofern kommt dem öffentlichen Verkehr sowie der Anbindung des Stadions an das Fuß- und Radwegenetz eine besondere

Bedeutung zu. Mögliche Kapazitätserweiterungen sowie das damit verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen müssten somit vorwiegend über die bestehenden ÖV-Haltestellen und die Anbindungen an vorgenannte Erschließungen im Fuß- und Radwegenetz abgewickelt werden bzw. wären durch unterstützende Maßnahmen (Einrichtung weiterer Shuttle-Verkehre, o.ä.) zu begleiten.

Abb. Lage in der Stadt





Busstellplätze Heimfans

35 Stellplätze im Straßenraum, Sperrung der jeweils rechten Fahrspur

Zuwegung Heimfans

Zuwegung für mit dem Bus anreisende Heimfans über Oxnerweg

Zuwegung Heimfans

Parkplatz Vereinsgelände 1860

Limitierte Anzahl Parkplätze für Menschen mit Behinderung, VIP's und Medienvertreter – Erreichbarkeit Stadion über Shuttle-Service

Zuwegung Gastfans

Busstellplätze Gastfans

Stufenweises Konzept, abhängig von Anreiseverhalten und Anzahl der Gastfans

Bestandssituation Verkehrskonzept

Stellplätze

- Wenig bis gar nicht vorhanden im Umfeld des Stadions
- Individualverkehr und Parksuchverkehre müssen möglichst aus den angrenzenden Stadtteilen ferngehalten werden

ÖPNV

- Anbindung über U-Bahn-Haltestellen Wettersteinplatz und Candidplatz (U1) und Straßenbahnhaltestellen Wettersteinplatz und Tegerenseer Landstraße (15, 25, N27)
- Kombitickets zur Förderung der Anreise per ÖPNV

Busstellplätze

- 35 Busstellplätze für Heimfans am „Candidberg“ – zeitweise Sperrung der rechten Fahrspuren
- Busstellplätze für Gastfans im Bereich Wettersteinplatz

Shuttle-Service

- Shuttle-Verkehr zwischen Vereinsgelände Grünwalder Straße 114 und Stadion für VIP's sowie bei Bedarf für mobilitätseingeschränkte Besucher

Mannschaftsbusse

- Abstellmöglichkeit auf dem Vereinsgelände Grünwalder Straße 114



1. Ausgangssituation

- Anlass
- Vorgehensweise
- Zielsetzung
- Bestandsanalyse

2. Planungsansätze und Entwicklungsperspektiven

3. Erweiterungsansatz
4. Grundansatz
5. Kostenidee

Planungsansätze und Entwicklungsperspektiven

Aufgrund der bestehenden Baustruktur des Grünwalder Stadions ergeben sich im Rahmen der Projektbearbeitung räumlich mehr oder weniger vorgegebene Teilumgriffe, die im Weiteren im Sinne von einzelnen Planungsansätzen bearbeitet werden. Ausgehend von der Grundannahme, dass jeder planerische und bauliche Eingriff neben der Zielsetzung einer Kapazitätserweiterung auch eine qualitative Verbesserung im Sinne der lizenzierungsrechtlichen Vorgaben mit sich bringen sollte, wurden die Planungsansätze aufeinander aufbauend umgesetzt. Beginnend mit der Vorgabe eines Witterungsschutzes für alle Zuschauerbereiche (Planungsansatz 1) wurde in einem zweiten Planungsschritt eine mögliche bauliche Anpassung der Haupt- und Gegentribüne untersucht in deren Abwicklung das Spielfeld in Richtung Stehhalle zu verlagern wäre. Westkurve und Osttribüne bilden nachfolgend eigenständige und funktionale weitestgehend in sich geschlossene Entwicklungseinheiten, wobei zu berücksichtigen ist, dass jede Ausbauoption mit mehr oder weniger umfangreichen Anpassungen der vorlaufenden Entwicklungsabschnitte verbunden sein kann. Da es sich bei den Abbildungen jedoch ausschließlich um Schemadarstellungen und funktionale Planungsansätze handelt, werden die Kapazität im Weiteren gerundet angegeben. Unter Beachtung der Tatsache, dass die dargestellten Inhalte im Laufe der Projektbesprechungen fortlaufend angepasst und optimiert wurden, ist es daher möglich, dass einzelne Flächenumgriffe oder Kapazitätsangaben für Teilbereiche zwischen den Planungsansätzen nicht immer den gleichen Wert aufweisen. Abschließend maßgebend im Sinne der Verfasser ist die Angabe in der Gesamtübersicht (Grundansatz Grünwalder Stadion, Folie 53).

Die vorgenommene Abfolge der Planungsansätze ergibt sich lediglich im Zuge der konzeptionellen Ausarbeitung und kann je nach Intention des Auftraggebers auch in einem Schritt bzw. in anderer Abfolge erfolgen. Ausgenommen hiervon lediglich der inhaltliche Bezug zwischen Haupttribüne, Spielfeld und Stehhalle, da der notwendige Bauraum zum Innenbereich nur über die Verlagerung des Spielfeldes in Richtung Stehhalle und die dortige Anpassung der Vortribüne möglich wird.

Planungsansätze

- Planungsansatz 1: Witterungsschutz
- Planungsansatz 2: Haupttribüne, Spielfeld, Stehhalle
- Planungsansatz 3: Westtribüne
 Neue Westkurve: „The Kop“
 Freistehende Stehtribüne West
 Perspektive Grünwalder Stadion: Eine Kurve für alle!
- Planungsansatz 4: Osttribüne

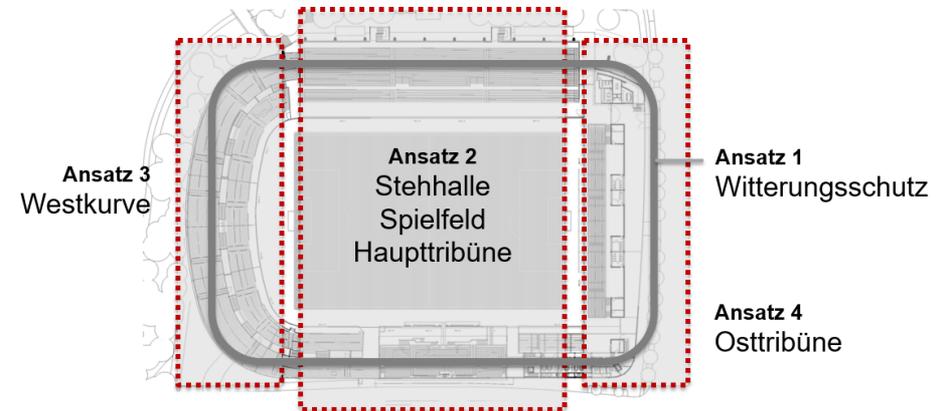
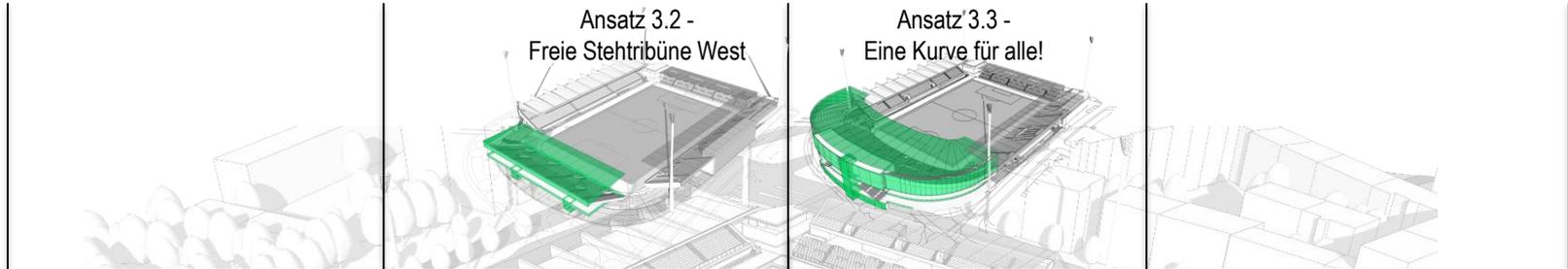


Abb. X – Planungsansätze



Erweiterungsansatz 18.060

Fokus: Quantität & Qualität



Grundansatz

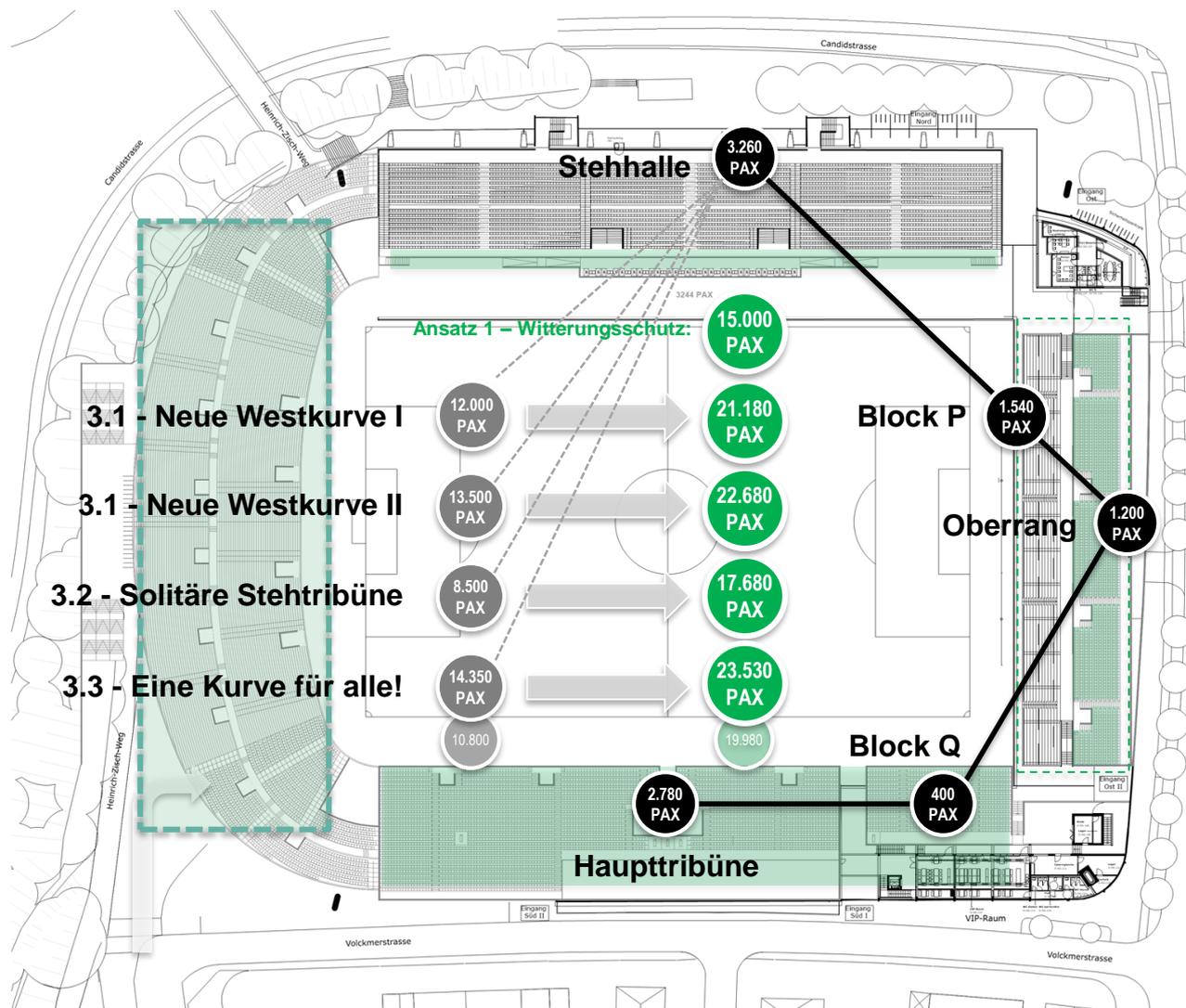
Fokus: Qualität

Kapazitätsübersicht und Entwicklungsperspektive

Planungsansätze

- Planungsansatz 1: Witterungsschutz
 - Planungsansatz 2: Haupttribüne, Spielfeld, Stehhalle
 - Planungsansatz 3: Westtribüne
- Neue Westkurve: „The Kop“*
Freistehende Stehtribüne West
Perspektive Grünwalder Stadion: Eine Kurve für alle!
- Planungsansatz 4: Osttribüne

Während nachfolgend bezüglich Haupt- und Osttribüne sowie Stehhalle unabhängig kleinerer Abweichungen von jeweils einem überschlägigem Wert zur Kapazität ausgegangen werden kann, bieten sich insbesondere im Bereich der Westkurve unterschiedliche Planungsansätze an. Dementsprechend ergeben sich je nach Wahl des Erweiterungsschemas zur Westtribüne - mit Ausnahme des Planungsansatzes zum „Witterungsschutz“ - unverbindliche Erweiterungspotentiale der Stadionkapazität zwischen 2.000 und 8.000 Zuschauern. Dies entspricht vorbehaltlich der entsprechenden planerischen Konkretisierung und genehmigungsrechtlichen Umsetzbarkeit einer theoretischen Erweiterung der Stadionkapazität des Grünwalder Stadions auf 17.500 bis hin zu ca. 23.500 Zuschauern.



Entwicklungsperspektiven „Grünwalder Stadion“

Ausgehend von vorgenannten Planungsansätzen ist allerdings bereits unabhängig der planungsrechtlichen, baurechtlichen und schallschutztechnischen Einschätzung festzustellen, dass das bestehende Stadion aufgrund der beengten Lage im bebauten Stadtumfeld nicht über das notwendigen Bauflächenpotential verfügt, um eine relevante Erhöhung der Zuschauerkapazitäten sinnvoll realisieren zu können. Dies gilt insbesondere für mögliche Erweiterungen durch Neubauten in Richtung Westen, da die dort bestehende Westkurve aufgrund der Stehplatzbereiche über einen erheblichen Anteil an Zuschauern verfügt. Jegliche Kompensation durch einen Neubau hätte in diesem Zusammenhang aufgrund der dann anzulegenden Planungsparameter für Versammlungsstätten und der damit verbundenen rechtlichen Vorgaben eine weitaus größere Inanspruchnahme von Grundstücksfläche gegenüber der Bestandssituation zur Folge. Und auch wenn sich diese Inanspruchnahme unter der Annahme der Akzeptanz überdurchschnittlicher Baukostenaufwendungen technisch ggf. darstellen lässt, so stellt sich insbesondere aufgrund der gegebenen standortspezifischen Rahmenbedingungen (Höhenversprung Isarhangkante, Erreichbarkeit, Wegeführung Heinrich-Zisch-Weg, etc.) die Frage, ob der damit verbundene Nutzen in einer angemessenen Relation zum Aufwand stehen würde.

Soweit man darüber hinaus der planungsrechtlichen Überlegung folgt, dass aufgrund früherer Baugenehmigungs- und Betriebssituationen zum Grünwalder Stadion eine Erweiterung auf 18.105 Zuschauer noch als Bestandsumbau zu bewerten ist, so ergeben sich durch entsprechende Selektion und zweckoptimierte Zusammenstellung der Planungsansätze nach u.E. folgende realitätsnahe Entwicklungsperspektiven für das Grünwalder Stadion:

- Grundansatz: 15.000 Zuschauer (Qualität)
- Erweiterungsansatz: 18.060 Zuschauer (Qualität + Quantität)

Eine darüber hinaus gehende Erweiterung des Grünwalder Stadions erscheint nach unserer Einschätzung nicht realistisch.





1. Ausgangssituation

- Anlass
- Vorgehensweise
- Zielsetzung
- Bestandsanalyse

2. Planungsansätze und Entwicklungsperspektiven

3. Erweiterungsansatz
4. Grundansatz
5. Kostenidee

Erweiterungsansatz 18.060 Zuschauer
Fokus: Qualität & Quantität

Erweiterungsansatz

Grünwalder Stadion

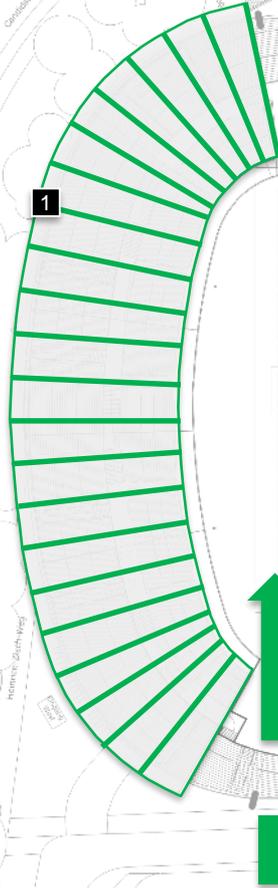


Soweit es aufgrund von schallschutztechnischen Vorgaben im Zuge der Umsetzung notwendig wird, ist das Stadionsdach bzw. die Stadionfassade auch in den Übergängen zwischen den Tribürendächern mit einer schallmindernden horizontalen und vertikalen Schicht zu optimieren.

- 1** Überdachung Westkurve
- 2** Neue Haupttribüne
- 3** Integration von Block Q
- 4** Verschobenes Spielfeld
- 5** Stehhalle mit Hospitalityebenen
- 6** Neuer Oberrang Ostkurve, tief

Erweiterungsansatz

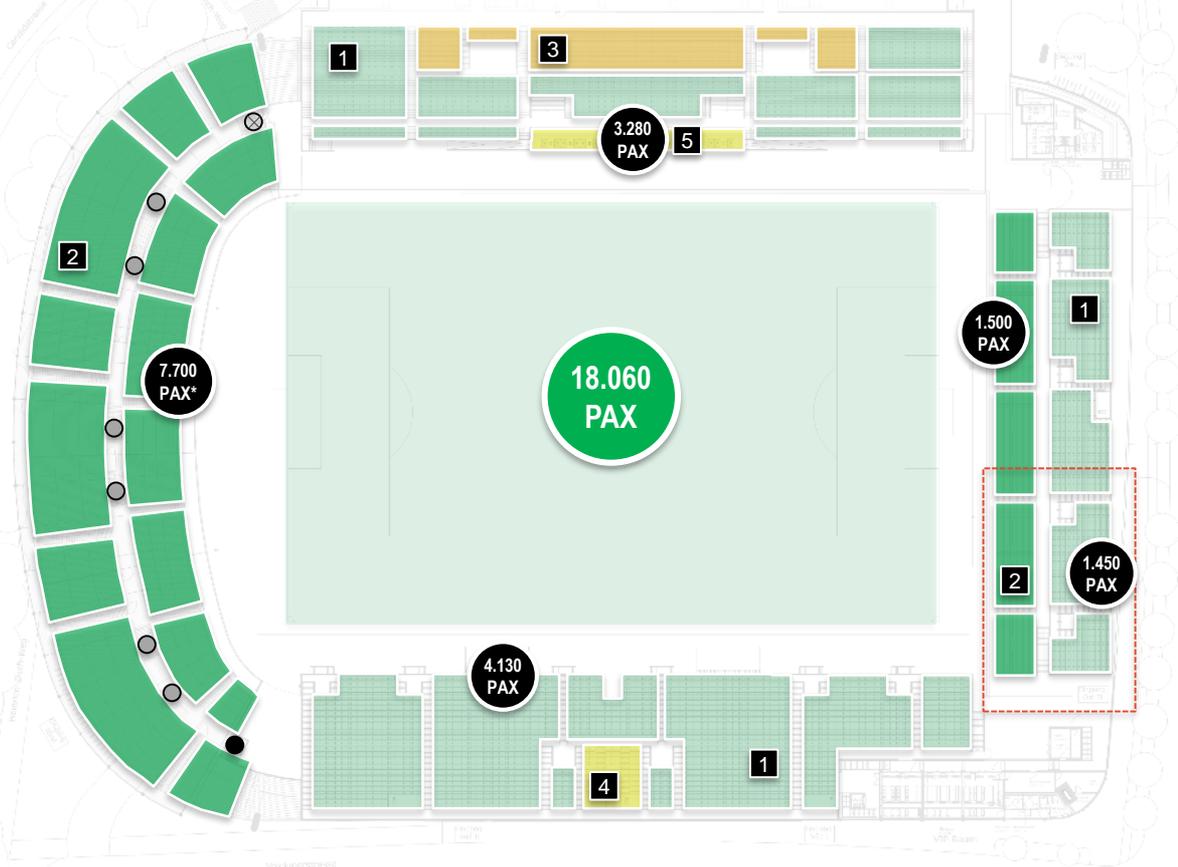
Lageplan



- 1 Überdachung Westkurve**
Ergänzung Tribürendach über Stehplätzen, Stützen zu Innenraum bzw. hinter Tribüne
- 2 Neue Haupttribüne**
Neue Tribüne mit spielbetrieblichen Funktionsbereichen, Rückbau Teile der Westtribüne (Entfall ca. 1.100 Stehplätze)
- 3 Neubau Block Q**
Rückbau Tribünenbauwerk, Neubau mit Verteilerfläche unter Tribüne, Dachsituation der neuen Haupttribüne kragt gen Osten aus
- 4 Spielfeld**
Verlegung Spielfeld zur Innenraumoptimierung und Baufeldschaffung Haupttribüne
- 5 Stehhalle**
Entfall der Fläche Vortribüne sowie von Teile nder Sitzreihen vor dem Querverteiler, Integration Rollstuhlfahrerpositionen unter dem bestehenden Tribürendach auf Spielfeldniveau + 0,8m mit seitlichem Rampenzugang, Integration Hospitalitybereiche im rückwärtigen Tribünenbereich
- 6 Neuer Oberrang Ostkurve**
Integration Oberrang als Sitzplatztribüne für Gastfans mit eigener Verteilerebene und Versorgungsbereichen, autarker Gästesektor

Erweiterungsansatz

Kapazitäten



1	Standard-Sitzplätze	7.897
2	Stehplätze	9.200
3	Hospitalitygäste	855
4	Medienplätze	68
5	Rollstuhlfahrer Begleitpersonen	20

Gesamt 18.060 PAX

Mindestanforderung Medienplätze*
2. Bundesliga

Audiovisuelle Verwertungsrechteinhaber	15
Audio-Verwertungsrechteinhaber	10
Print-/ Onlinemedien	25
Sportdatendiensteanbieter	7
Clubspezifische Spiel- und Spieleranalyse	8
Tribünenfotografen (optional)	(3)

Gesamt 65 (68)

* Westkurve: 7 aktive Treppen je 1.100 PAX, davon eine Treppe ergänzt

Erweiterungsansatz

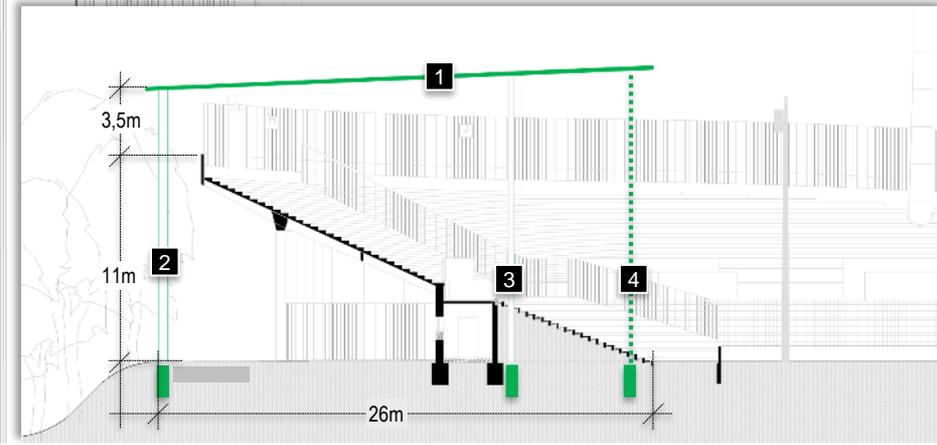
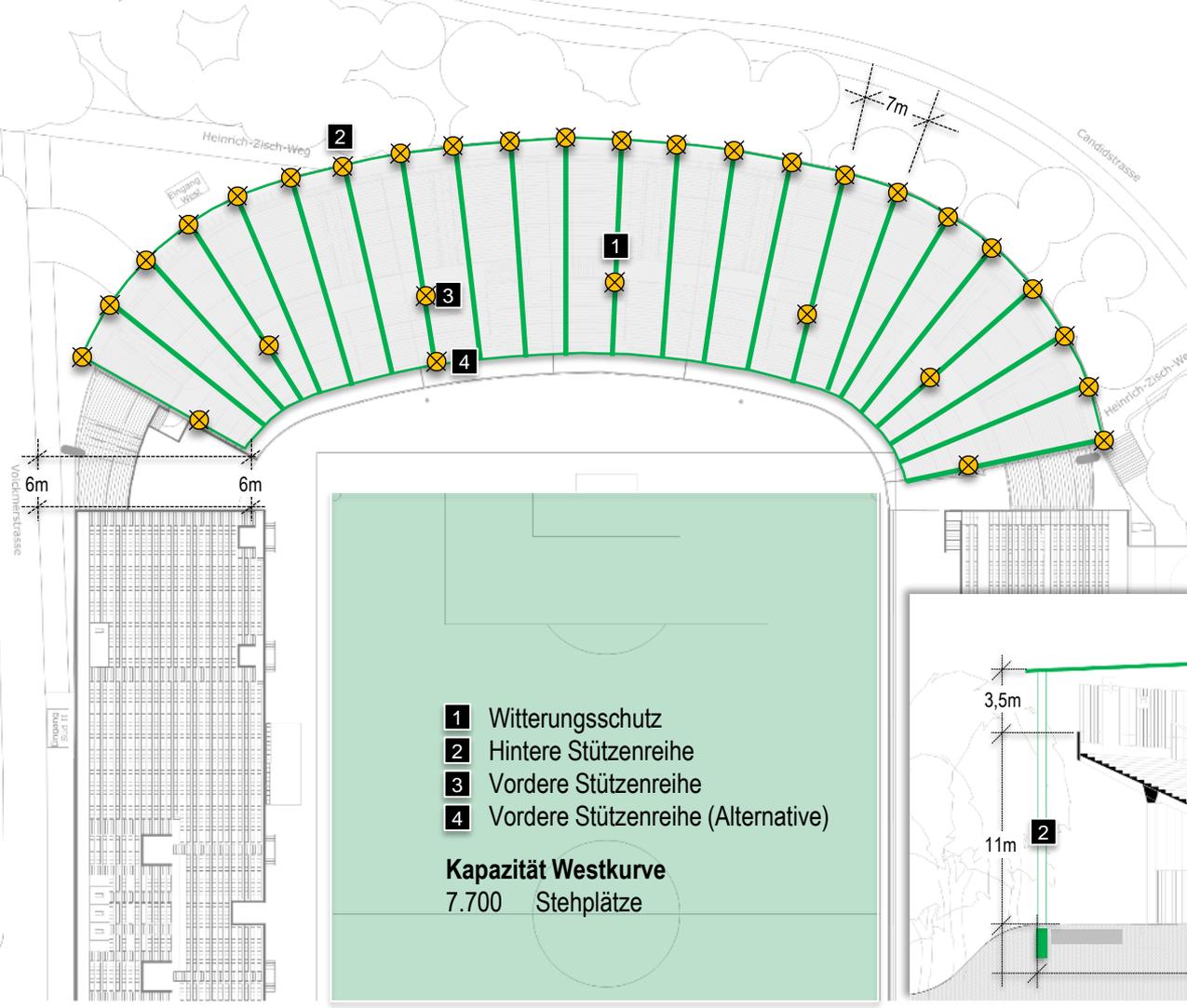
Westkurve

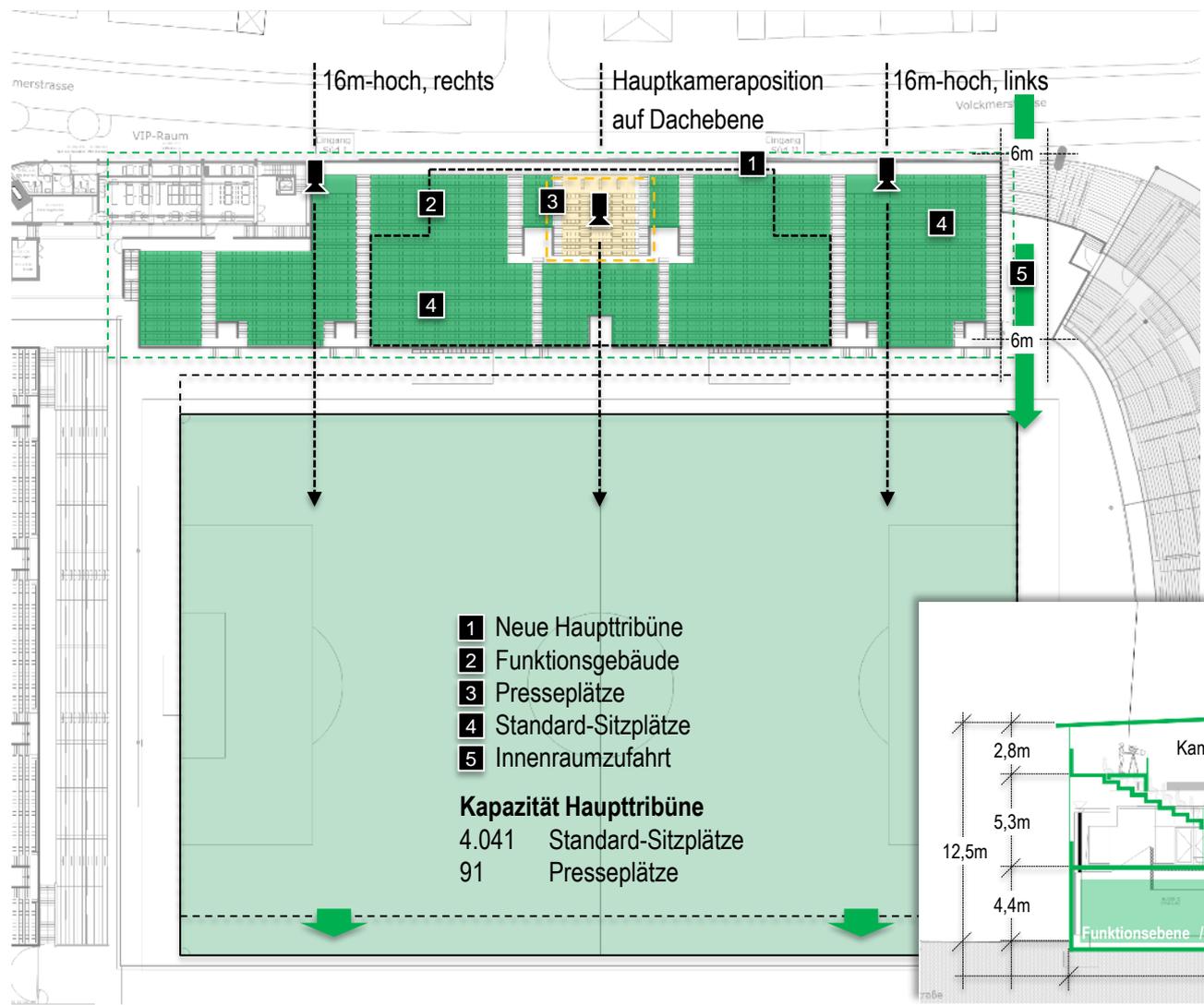
Überdachung Westkurve

- Ergänzung Tribürendach über Stehplätzen, mit Stützen zu Innenraum bzw. hinter Tribüne, wobei innere Stützenreihe im Bereich der Erdwalltribüne platziert wird, alternativ außerhalb der bestehenden Konstruktion

Kapazität Westkurve

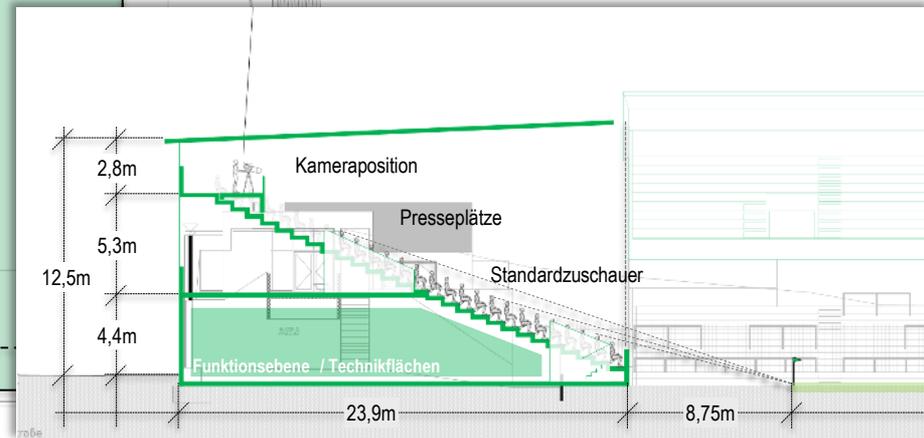
7.700 Stehplätze

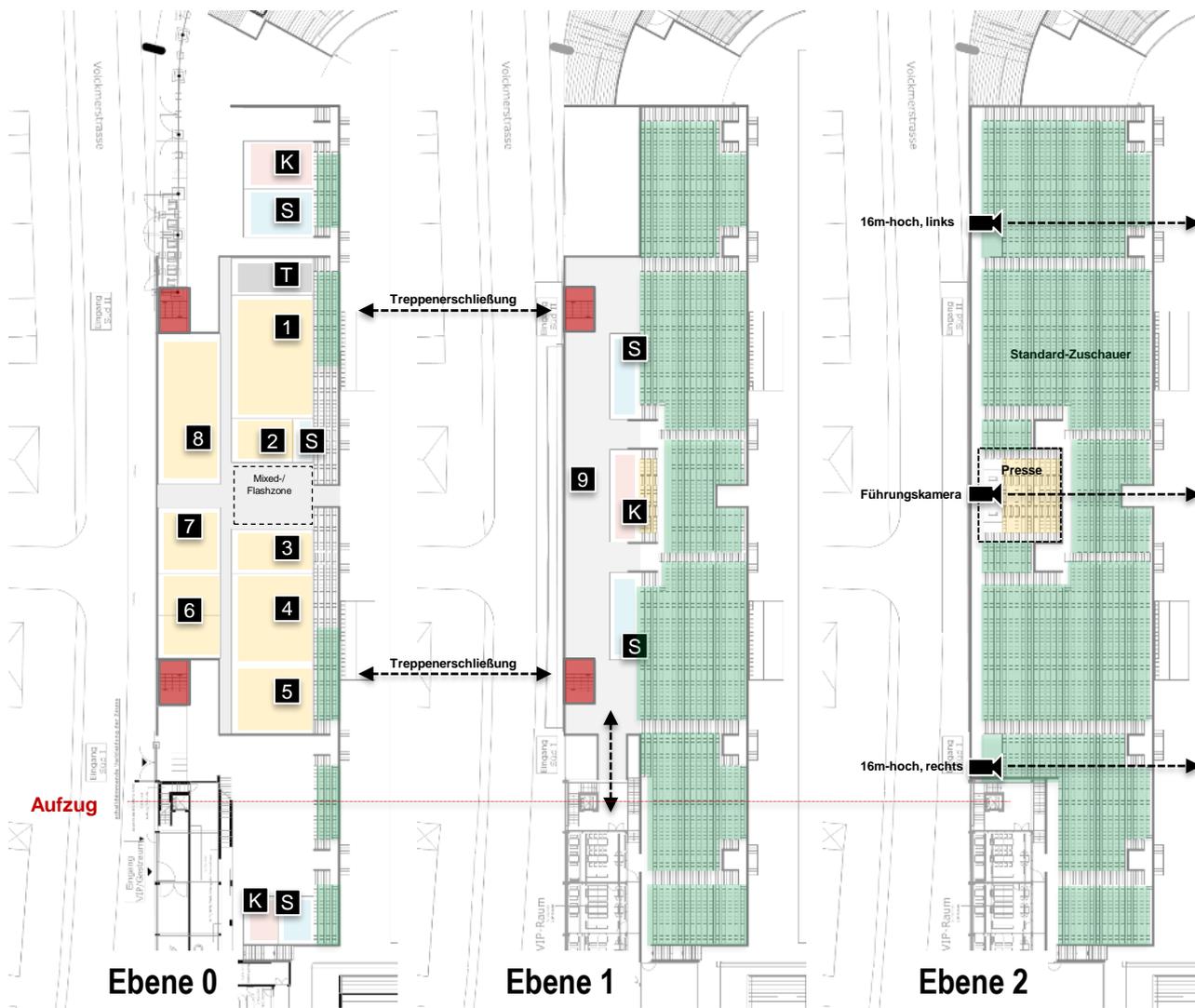




Erweiterungsansatz Haupttribüne

- Neue Haupttribüne mit spielbetrieblichen Funktionsbereichen in Ebene 0
- Medienbereiche mit Pressekonferenz und Medienarbeitsräumen in Ebene 0
- Verteilerfläche in Ebene 1 mit Zugang zum zentralen Zuschauerbereich sowie zur Medientribüne
- Rückbau Block Q, Neubau mit Verteilerfläche unter Tribüne
- Optional: Nutzung der bestehenden Hospitalitybereiche hinter Block Q als Medienbereiche





Erweiterungsansatz

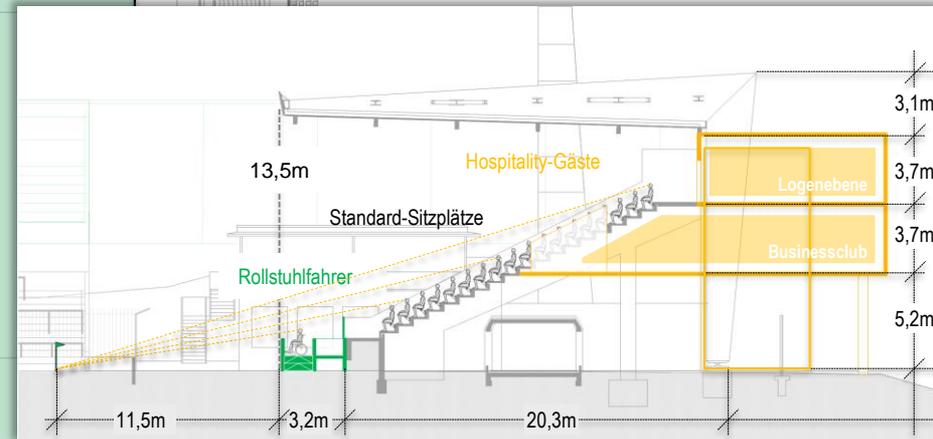
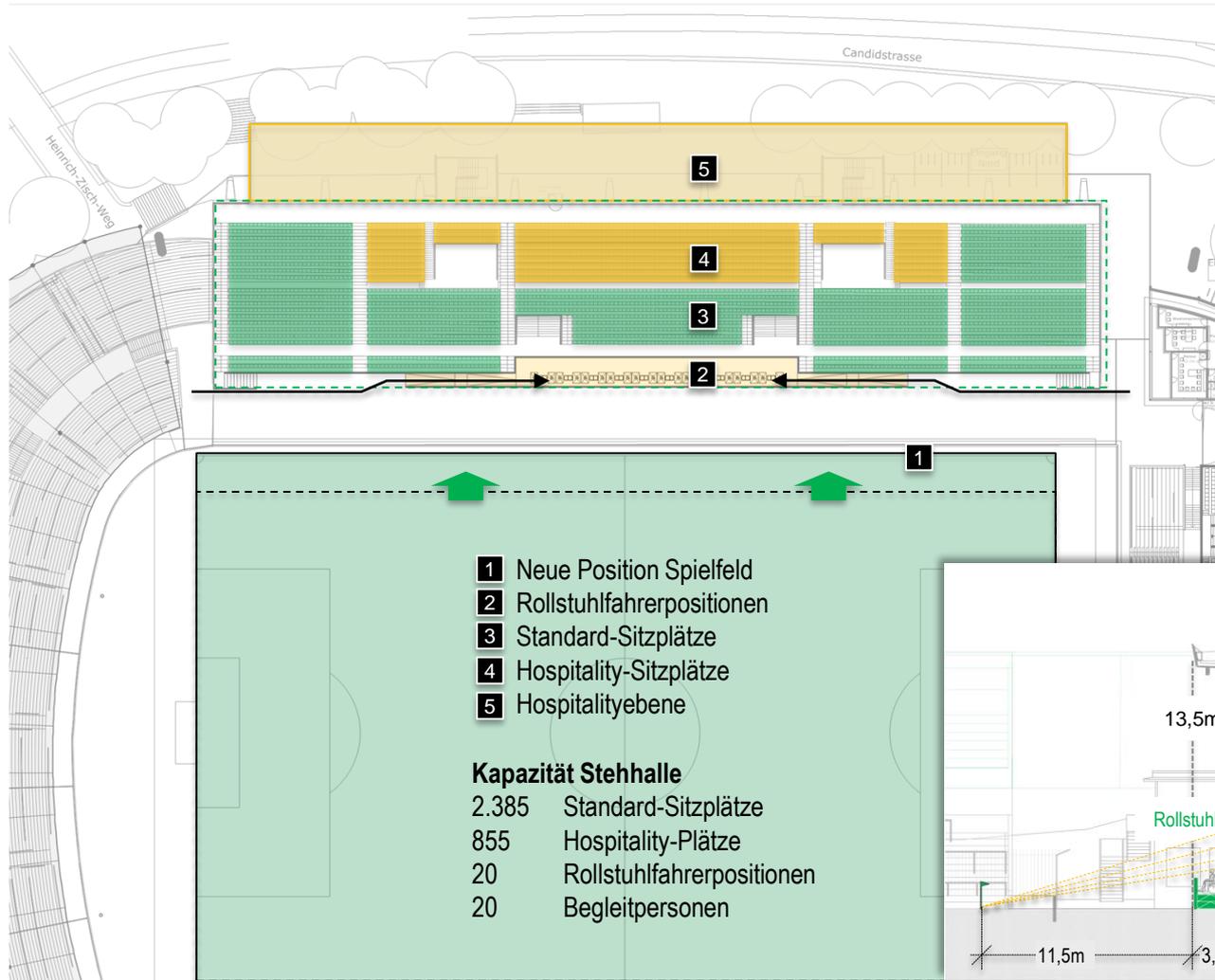
Haupttribüne

- 1 Mannschaftsbereich HEIM (142m²)**
Umkleide Team / Trainer, Massage / Physio
- 2 Zeugwart (38m²)**
Lagerräume, Büro
- 3 Spielbetrieb (51m²)**
Schiedsrichterumkleide, Büro Offizielle
- 4 Mannschaftsbereich GAST (106m²)**
Schiedsrichterumkleide, Büro Offizielle
- 5 Sammelumkleiden (79m²)**
Umkleiden Ballkinder, Einlaufkinder
- 6 Betreiberbüro (74m²)**
Betreiberbüro, Teeküche, Büro zfV
- 7 Sportmedizinischer Bereich (57m²)**
Arztraum, Dopingkontrolle
- 8 Medienbereiche (133m²)**
Pressekonferenz, Medienarbeitsräume
- 9 Verteilerebene**
Versorgungsbereiche, Zugang zu zentralem Tribünenbereich

- K** Kiosk
- S** Sanitär
- T** Technik / Lager

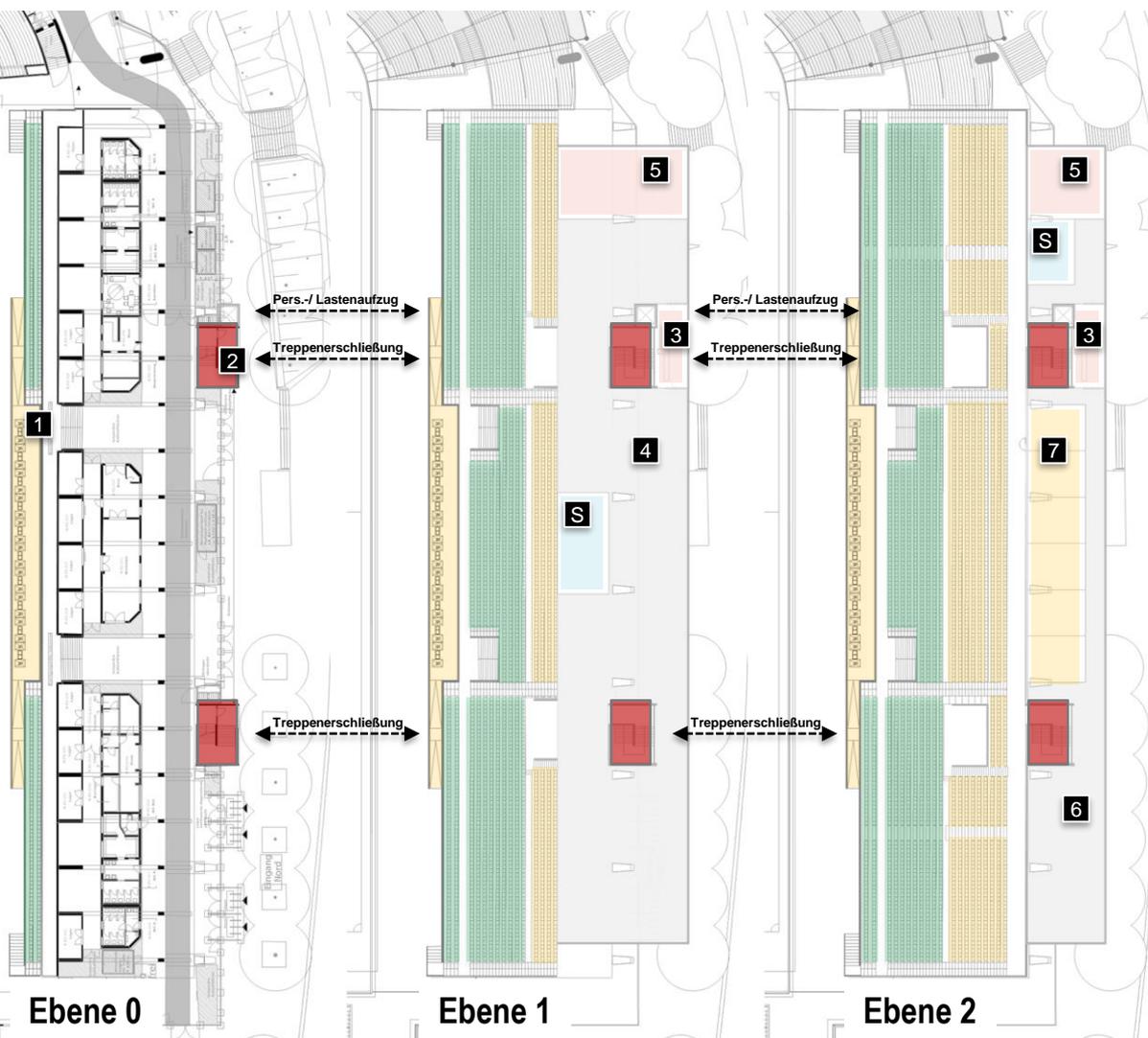
Erweiterungsansatz Stehhalle

- Rückbau der vorderen Zuschauerreihen
- Rückbau Sicherheitszaun; Notwendigkeit entfällt aufgrund erhöhter 1. Reihe, Fußpunkt ca. 1,1m + 0,9m Brüstung
- Integration Rollstuhlfahrerpositionen vor den Zuschauerplätzen sowie von 2 Hospitalityebenen im rückwärtigen Tribünenbereich mit Zugang über bestehende Treppentürme



Erweiterungsansatz

Stehhalle



- 1 Rollstuhlfahrerpositionen (20)**
Rollstuhlfahrerpodest, erhöhte Position (0,8m)
- 2 Aufgang Hospitalitybereiche**
Bestandstreppenhäuser, Zugang Hospitality
- 3 Welcome-Zone (36m^{2*})**
Zugang Hospitalitygäste zu Businessclub und Logenebene
- 4 Businessclub (890m²)**
Gastraumfläche, Ausgabetheken
- 5 Gastronomie (124m² excl. 20% VF)**
Regenerationsküche, Pantries, Lagerräume
- 6 Logenfoyer (291m² excl. 20% VF)**
Gastraumfläche, Ausgabetheken
- 7 Logenboxen (optional)**
6 Logenboxen à 40m²
- S Sanitär**

*Flächenkennwerte als Nettoflächen angegeben.
Ansatz für Konstruktionsflächen = 18%

Erweiterungsansatz Osttribüne



- 1 Treppenturm**
Zugangssituation Verteilerebene
- 2 Verteilerebene**
Versorgungsbereiche, Kiosk, Sanitär
- 3 Zuschauerbereiche**
Standardsitzplätze
- K Kiosk**
- S Sanitär**



1. Ausgangssituation

- Anlass
- Vorgehensweise
- Zielsetzung
- Bestandsanalyse

2. Planungsansätze und Entwicklungsperspektiven

3. Erweiterungsansatz

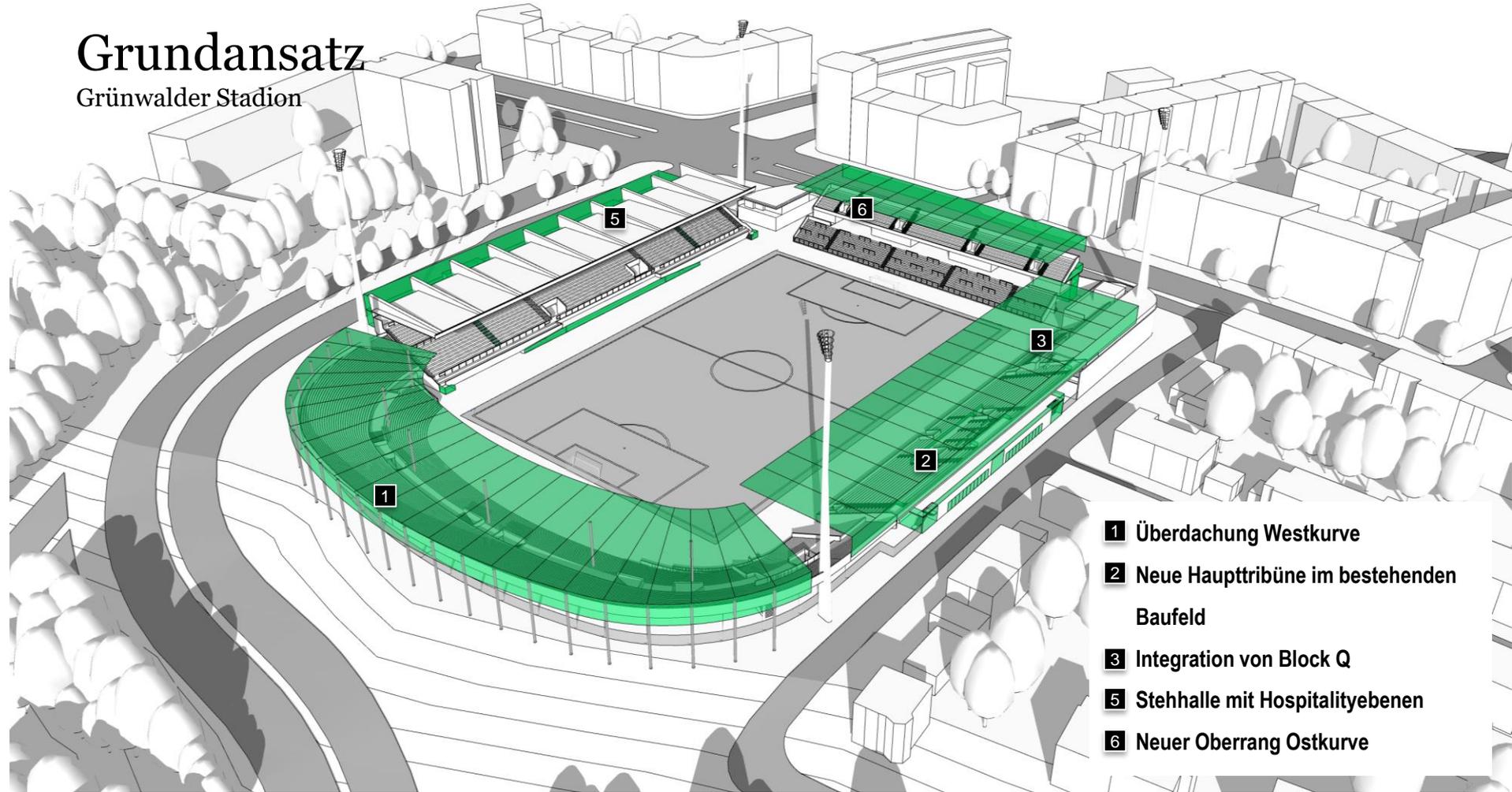
4. Grundansatz

5. Kostenidee

Grundansatz 15.000 Zuschauer
Fokus: Qualität

Grundansatz

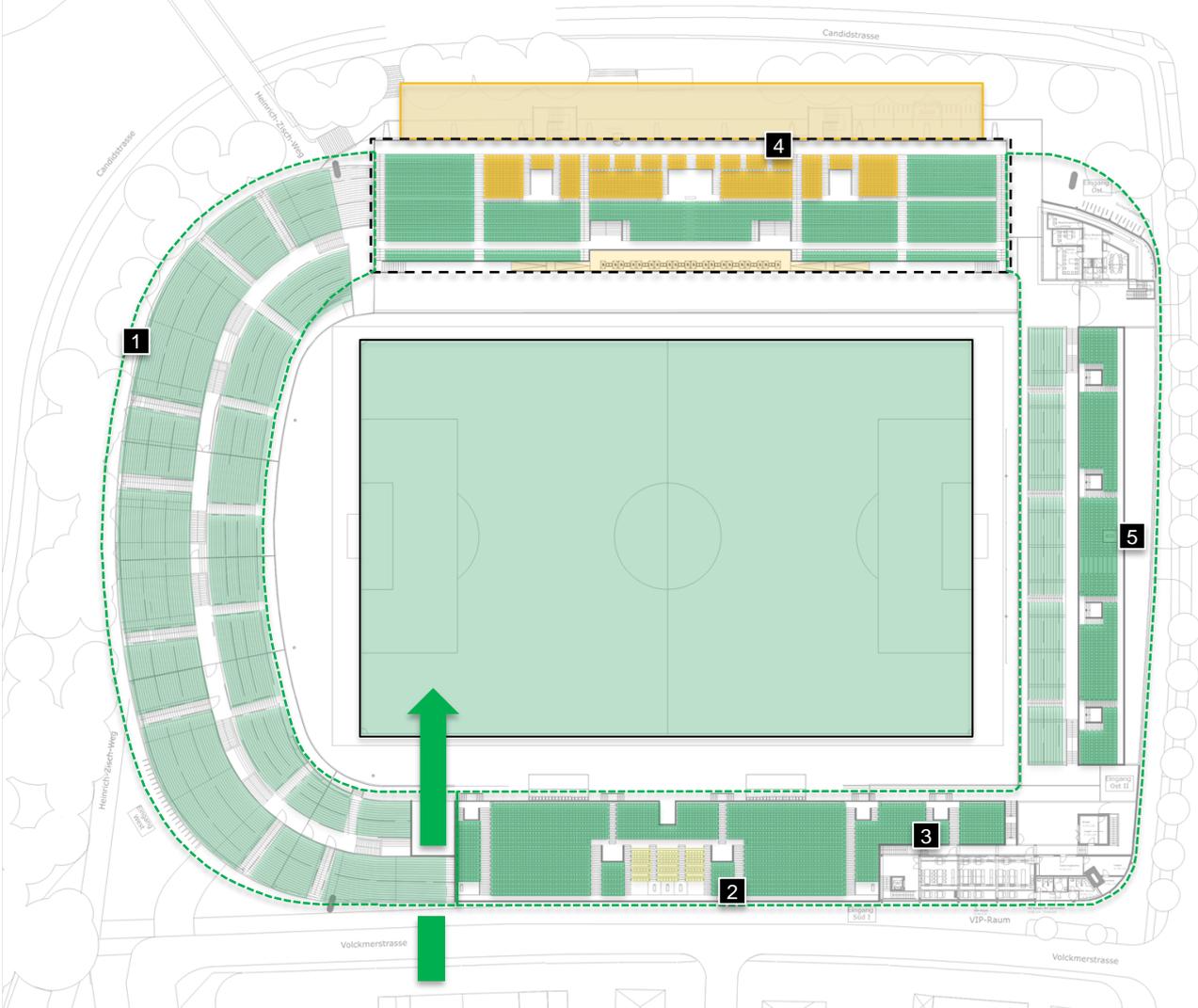
Grünwalder Stadion



- 1** Überdachung Westkurve
- 2** Neue Haupttribüne im bestehenden Baufeld
- 3** Integration von Block Q
- 5** Stehhalle mit Hospitalityebenen
- 6** Neuer Oberrang Ostkurve

Grundansatz

Lageplan



1 Witterungsschutz

Ergänzung Tribürendach über Stehplätzen der Westtribüne, Überdachung der Süd- und Osttribüne, Überdachung Verteilerflächen

2 Neue Haupttribüne

Neue Tribüne mit spielbetrieblichen Funktionsbereichen, Rückbau Teile der Westtribüne (Entfall ca. 1.100 Stehplätze)

3 Neubau Block Q

Rückbau Tribünenbauwerk, Neubau Sitzplatztribüne mit Verteilerfläche unter Tribüne und mit Zugang zu bestehenden Hospitality- und Kioskflächen

4 Stehhalle

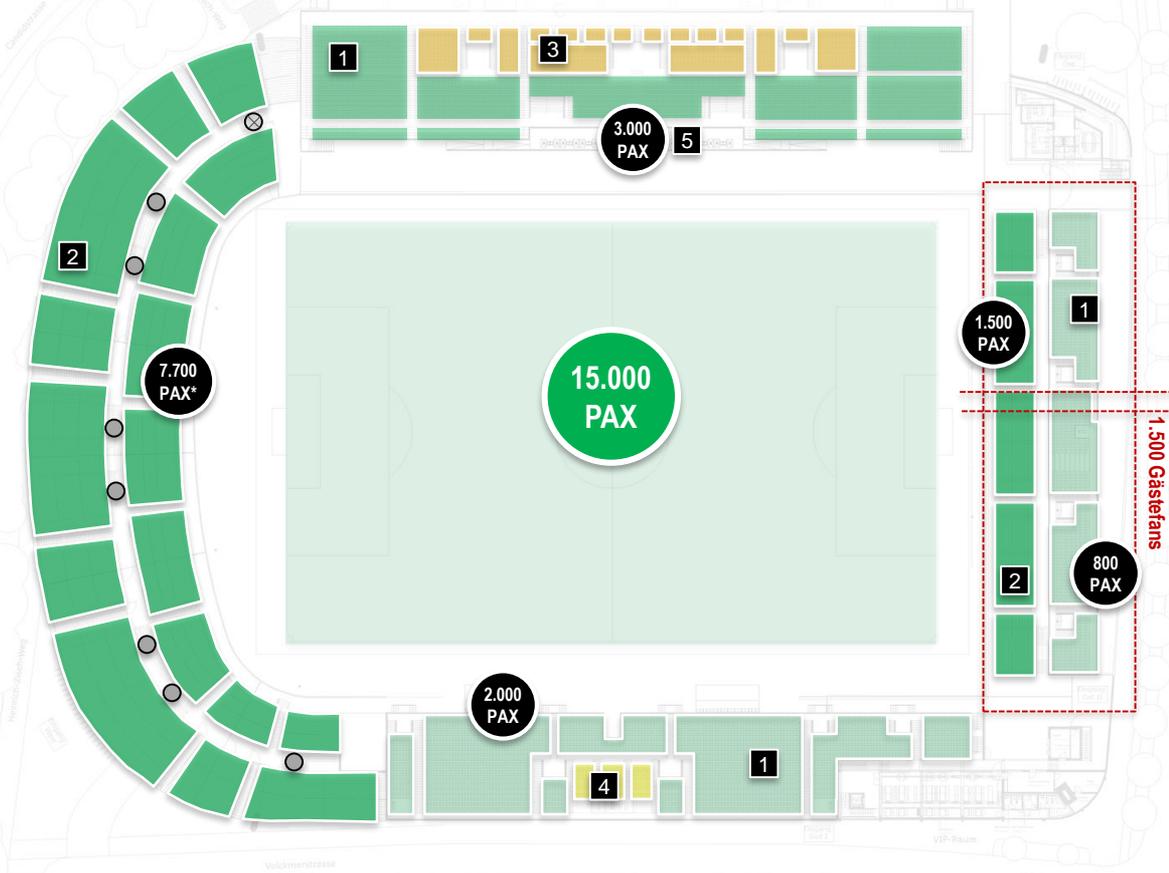
Entfall der Fläche Vortribüne sowie von Teilen der Sitzreihen vor dem Querverteiler, Integration Rollstuhlfahrerpositionen unter dem bestehenden Tribürendach auf Spielfeldniveau + 0,8m mit seitlichem Rampenzugang, Integration Hospitalitybereich im rückwärtigen Tribünenbereich

5 Neuer Oberrang Ostkurve

Integration Oberrang als Sitzplatztribüne für Gastfans mit eigener Verteilerebene und Versorgungsbereichen, autarker Gästesektor, flexible Abgrenzung durch Pufferblock möglich

Grundansatz

Kapazitäten



1	Standard-Sitzplätze	5.032
2	Stehplätze	9.200
3	Hospitalitygäste	660
4	Medienplätze*	68
5	Rollstuhlfahrer	20
	Begleitpersonen	20

Gesamt **15.000 PAX**

Mindestanforderung Medienplätze* 2. Bundesliga

Audiovisuelle Verwertungsrechteinhaber	15
Audio-Verwertungsrechteinhaber	10
Print-/ Onlinemedien	25
Sportdatendiensteanbieter	7
Clubspezifische Spiel- und Spieleranalyse	8
Tribünenfotografen (optional)	(3)

Gesamt **65**
(68)

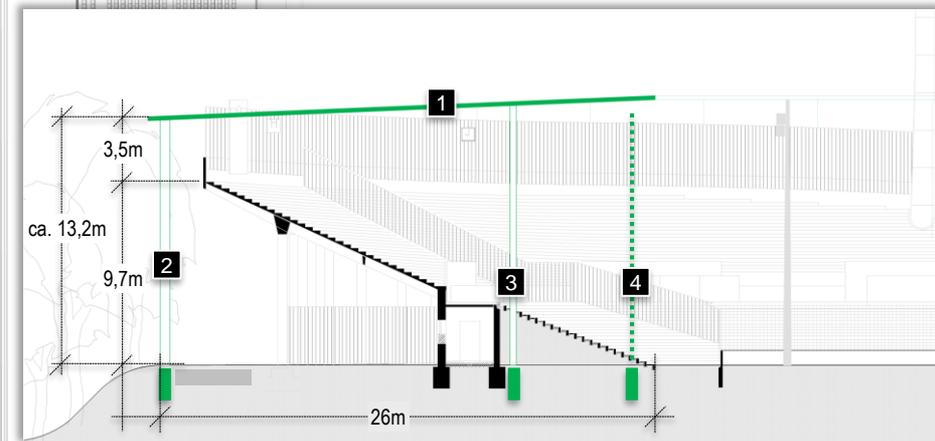
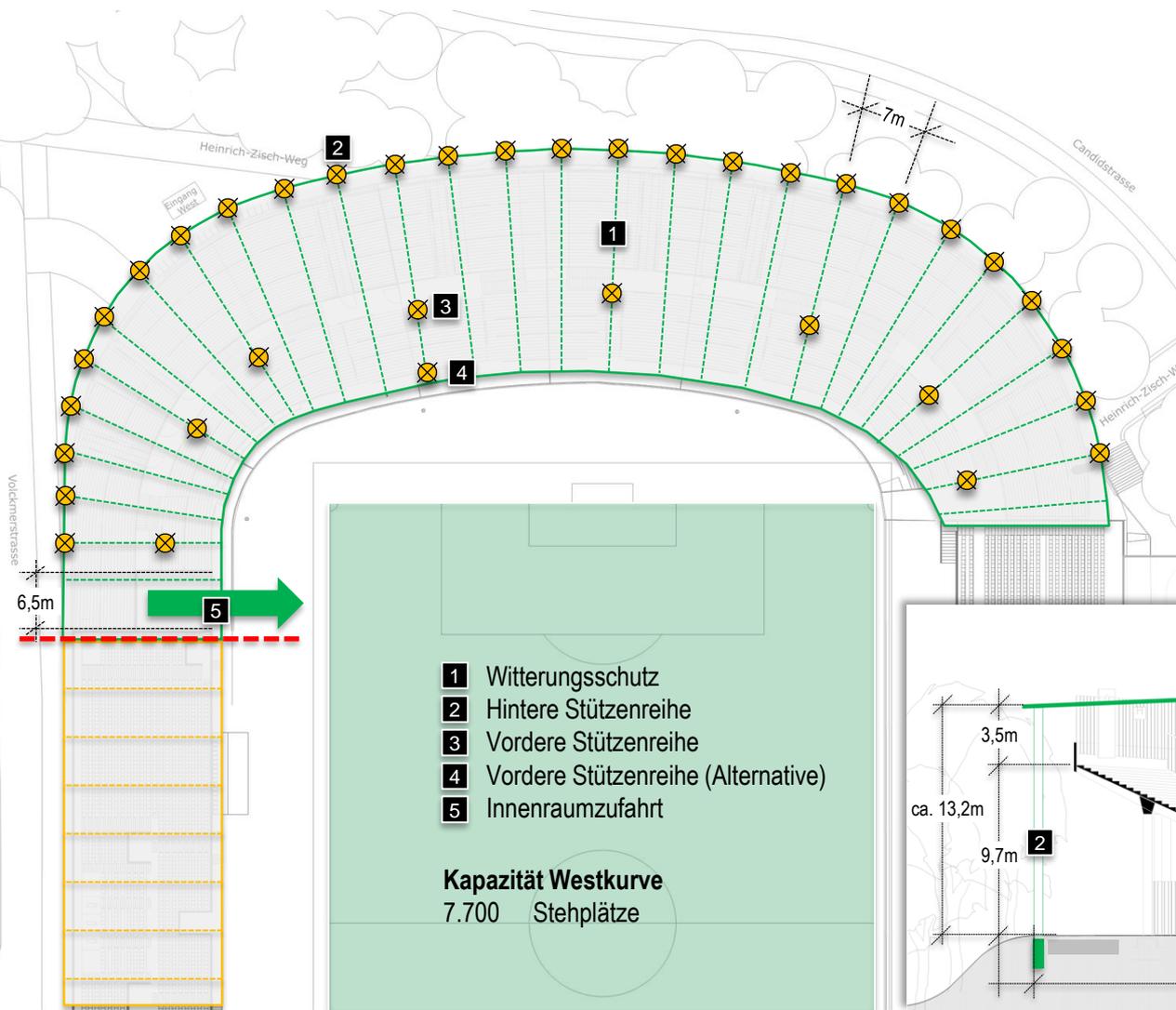
* Westkurve: 7 aktive Treppen je 1.100 PAX

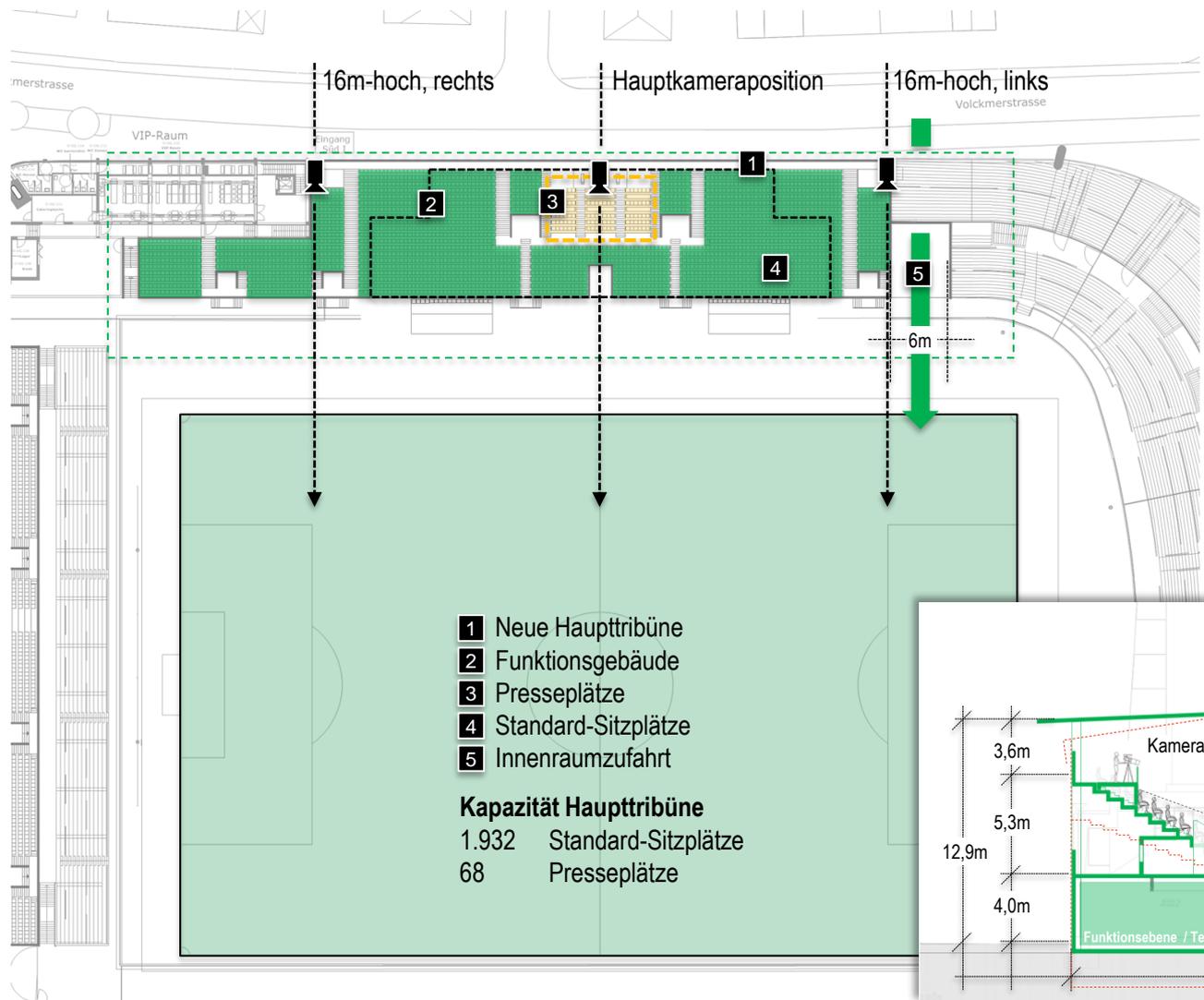
Grundansatz

Westkurve

Überdachung Westkurve

- Ergänzung Tribürendach über Stehplätzen, eigenständige Konstruktion mit Stützen zu Innenraum bzw. hinter Tribüne, wobei innere Stützenreihe im Bereich der Erdwalltribüne platziert wird, alternativ außerhalb der bestehenden Konstruktion

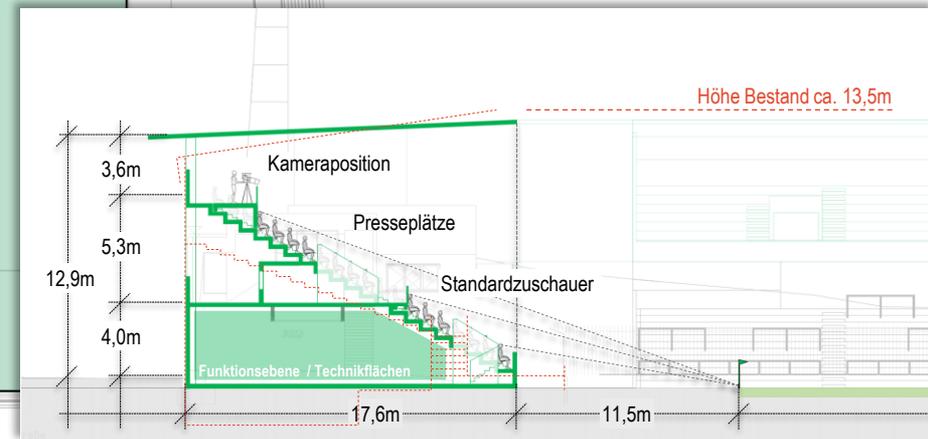




Grundansatz

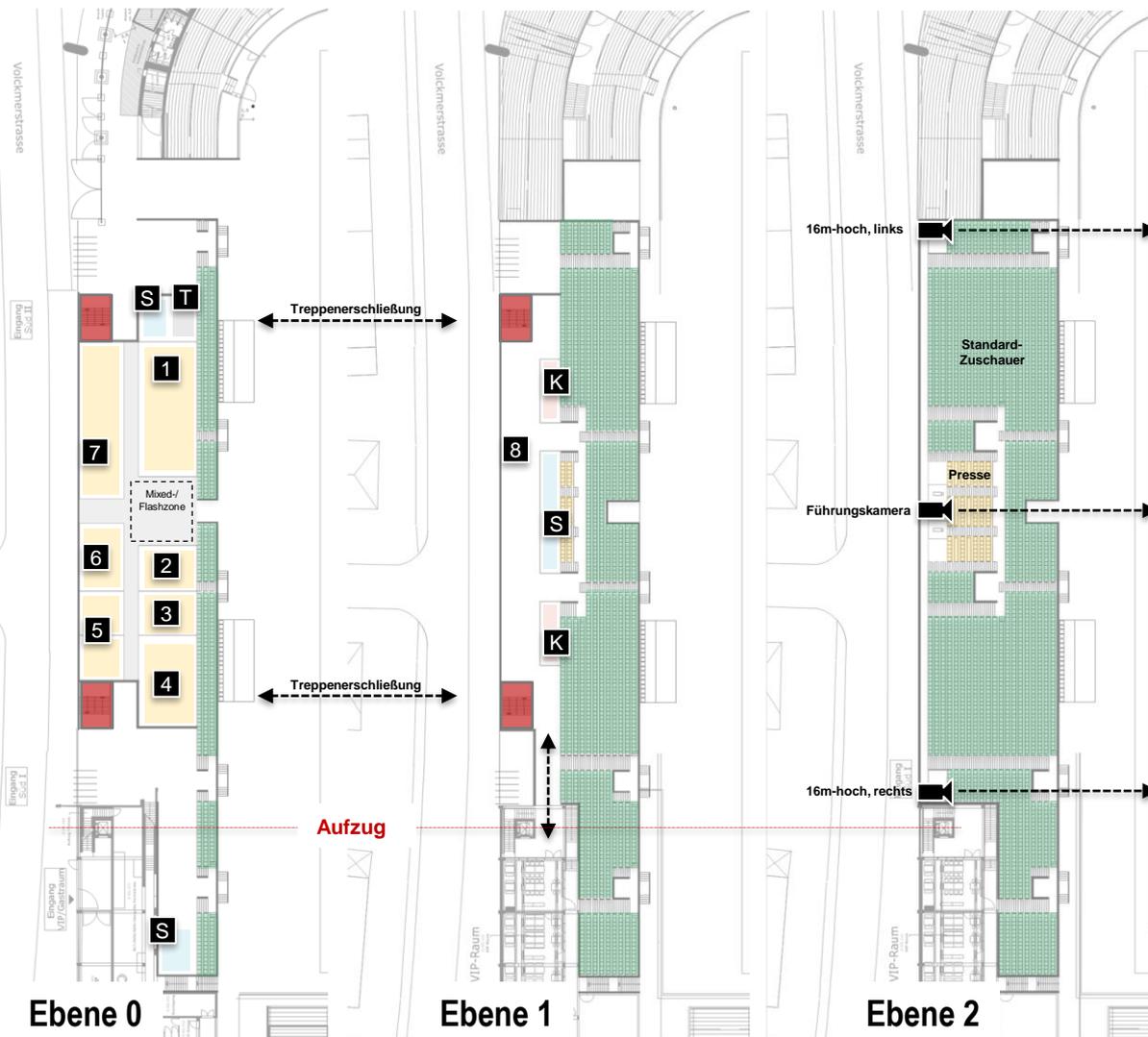
Haupttribüne

- Bestandsorientierter Neubau Haupttribüne im bestehenden Baufeld mit spielbetrieblichen Funktionsbereichen sowie Medienbereichen (Pressekonferenz und Arbeitsräume) auf Ebene 0
- Verteilerfläche auf Ebene 1 mit Zugang Zuschauerbereich und Medientribüne
- Rückbau Block Q, Neubau mit Verteilerfläche unter Tribüne



Grundansatz

Haupttribüne



- 1 Mannschaftsbereich HEIM (104m^{2*})**
Umkleide Team / Trainer, Massage / Physio
- 2 Spielbetrieb (35m²)**
Schiedsrichterumkleide, Büro Offizielle
- 3 Sammelumkleiden (35m²)**
Umkleiden Ballkinder, Einlaufkinder
- 4 Mannschaftsbereich GAST (70m²)**
Umkleide Team / Trainer, Massage
- 5 Betreiberbüro (52m²)**
Betreiberbüro, Teeküche, Büro zfV
- 6 Sportmedizinischer Bereich (40m²)**
Arztraum, Dopingkontrolle
- 7 Medienbereiche (92m²)**
Pressekonferenz, Medienarbeitsräume
- 8 Verteilerebene**
Versorgungsbereiche, Zugang zu zentralem Tribünenbereich

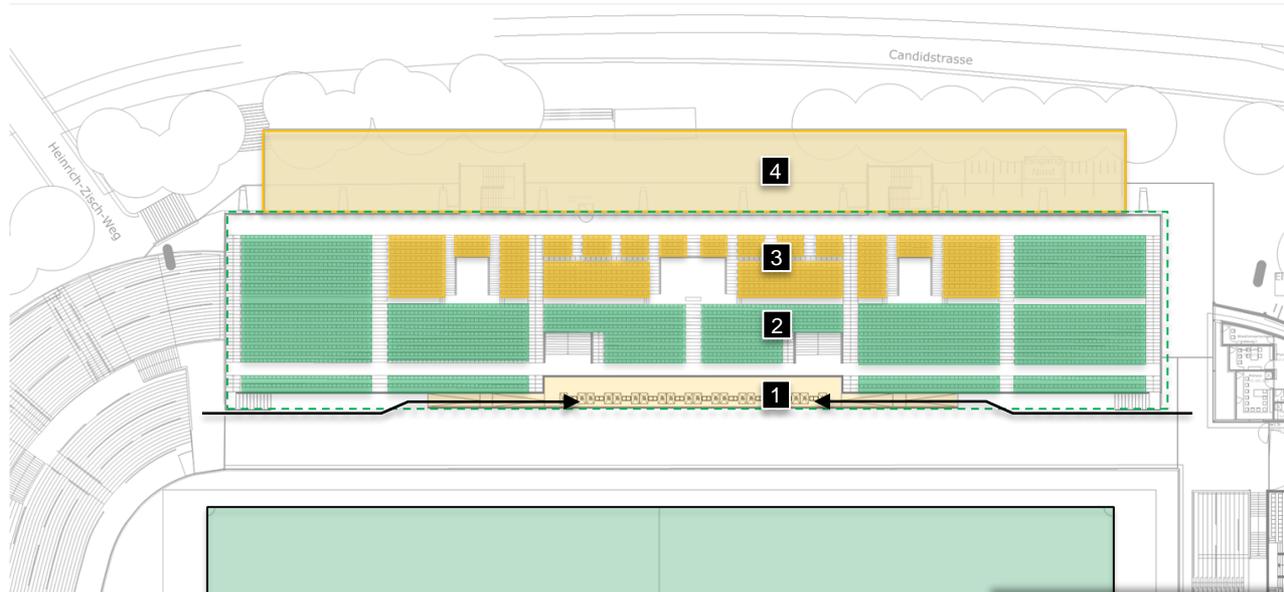
- K** Kiosk
- S** Sanitär
- T** Technik / Lager

*Flächenkennwerte als Nettoflächen angegeben.
Ansatz für Konstruktionsflächen = 18%

Grundansatz

Stehhalle

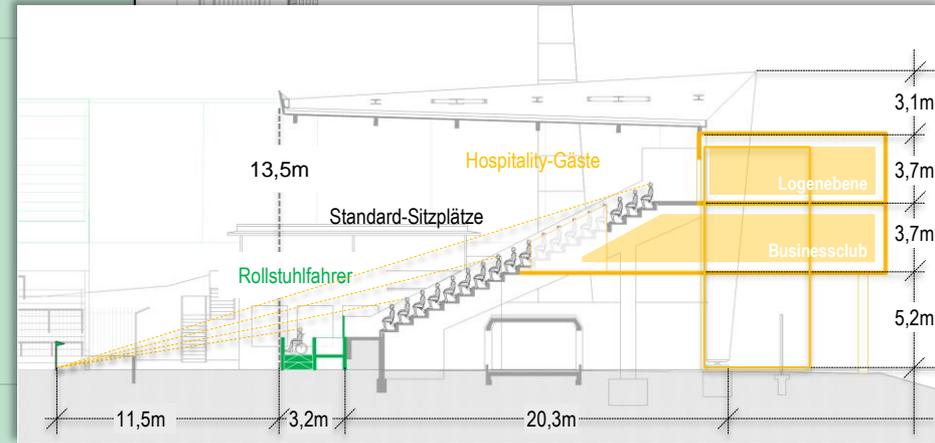
- Rückbau der vorderen Zuschauerreihen
- Rückbau Sicherheitszaun; Notwendigkeit entfällt aufgrund erhöhter 1. Reihe, Fußpunkt ca. 1,1m + 0,9m Brüstung
- Integration Rollstuhlfahrerpositionen vor den Zuschauerplätzen sowie von 2 Hospitalityebenen im rückwärtigen Tribünenbereich mit Zugang über bestehende Treppentürme



- 1 Rollstuhlfahrerpositionen
- 2 Standard-Sitzplätze
- 3 Hospitality-Sitzplätze
- 4 Hospitalityebene

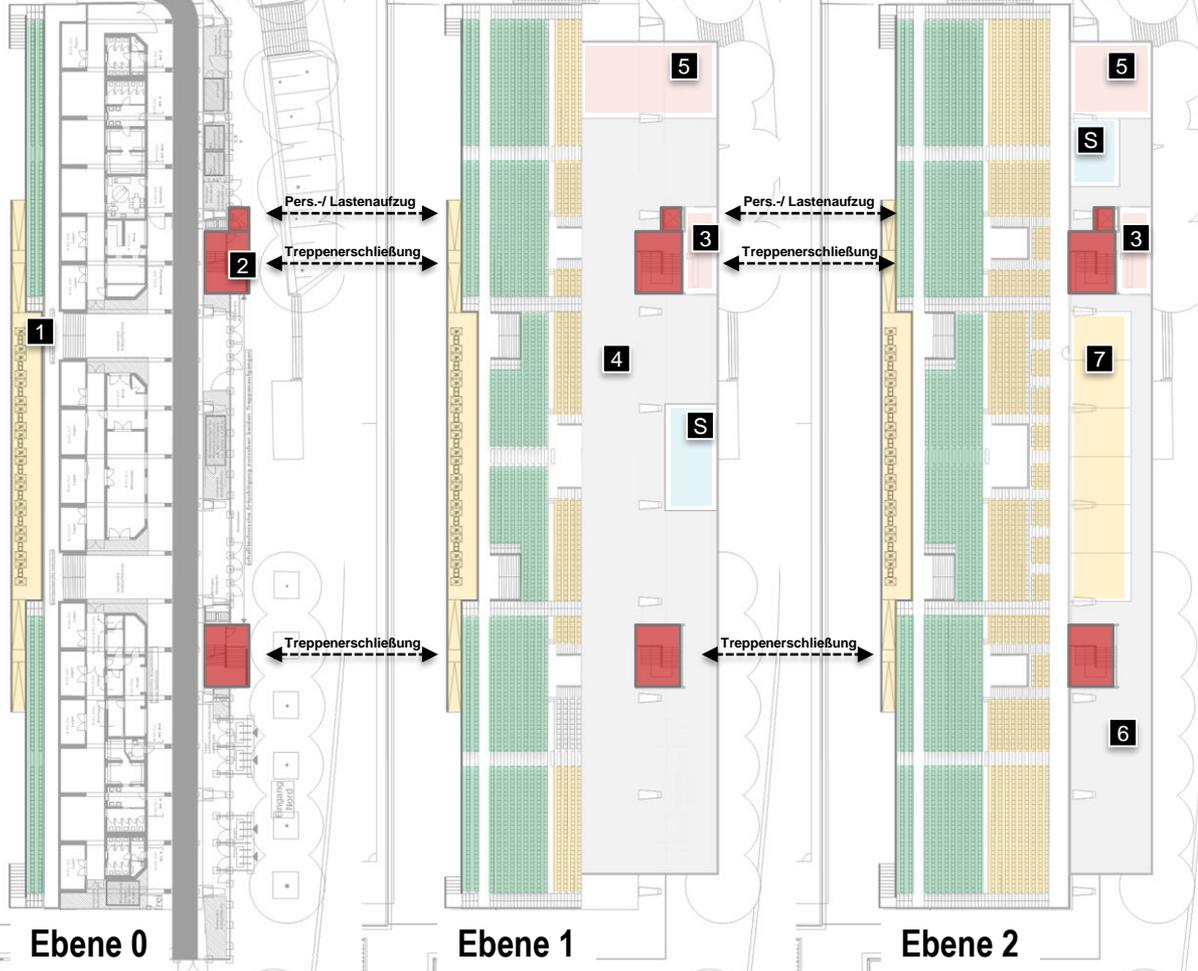
Kapazität Stehhalle

2.300	Standard-Sitzplätze
660	Hospitality-Plätze
20	Rollstuhlfahrerpositionen
20	Begleitpersonen



Grundansatz

Stehhalle

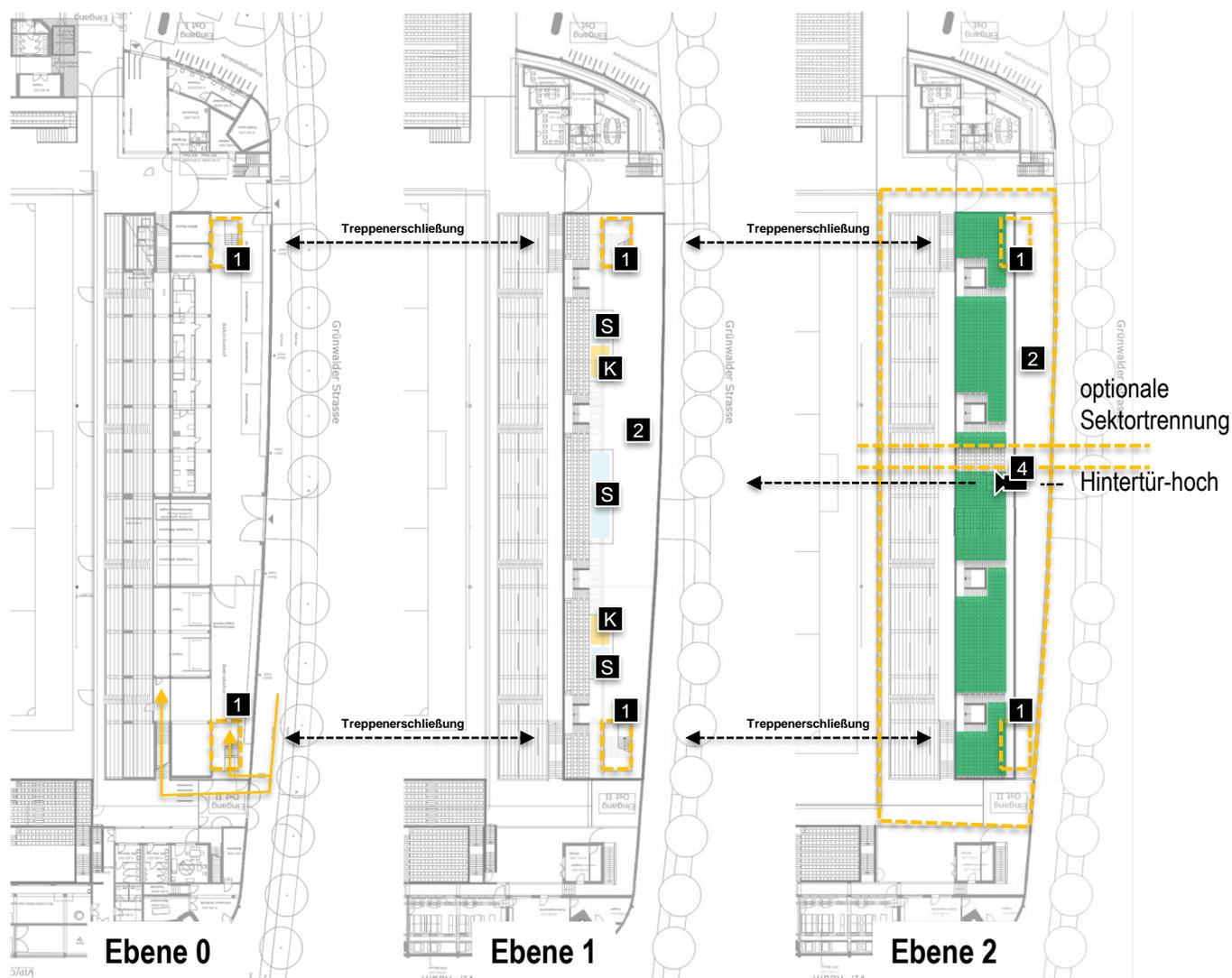


- 1 Rollstuhlfahrerpositionen (20)**
Rollstuhlfahrerpodest, erhöhte Position (0,8m)
 - 2 Aufgang Hospitalitybereiche**
Bestandstreppenhäuser, Zugang Hospitality
 - 3 Welcome-Zone (36m^{2*})**
Zugang Hospitalitygäste zu Businessclub und Logenebene
 - 4 Businessclub (890m²)**
Gastraumfläche, Ausgabetheken
 - 5 Gastronomie (124m² excl. 20% VF)**
Regenerationsküche, Pantries, Lagerräume
 - 6 Logenfoyer (291m² excl. 20% VF)**
Gastraumfläche, Ausgabetheken
 - 7 Logenboxen (optional)**
6 Logenboxen à 40m²
- S Sanitär**

*Flächenkennwerte als Nettoflächen angegeben.
Ansatz für Konstruktionsflächen = 18%

Grundansatz

Osttribüne



- 1 Treppenturm**
Zugangssituation Verteilerebene
- 2 Verteilerebene**
Versorgungsbereiche, Kiosk, Sanitär
- 3 Zuschauerbereiche**
Standardsitzplätze
- 4 Kameraposition**
Hinter Tor-hoch
- K Kiosk**
- S Sanitär**

Entwicklungsperspektive „Grünwalder Stadion“

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und in Kenntnis der Gegebenheiten zum Verkehrskonzept bzw. der fachlichen Einschätzungen zum Planungs- und Baurecht sowie zur schallschutzspezifischen Situation, erscheint eine Erhöhung der Zuschauerkapazität über die derzeit genehmigte Kapazität von 15.000 Zuschauern auf die im Erweiterungsansatz dargelegten „18.060“ Zuschauer funktional möglich und wünschenswert, jedoch vorbehaltlich weiterführender Begutachtungen mit erheblichen Umsetzungs- und Realisierungsrisiken verbunden zu sein.

Gleichwohl gilt es die bestehende Stadionkapazität von 15.000 Zuschauern und die damit verbundene Betriebsgenehmigung, welche im derzeitigen Status bereits der Kapazitätsmindestvorgabe seitens der DFL für die Lizenzierung im Rahmen des Spielbetriebs in der Bundesliga und 2. Bundesliga entspricht, qualitativ weiter zu entwickeln. Im Zuge dieser Qualitätsanforderungen sollten die derzeit noch bestehenden Defizite hinsichtlich der Lizenzvorgaben zur 3. Liga beseitigt und in perspektivischer Sicht in einem ersten Schritt die Erfüllung der baulich-infrastrukturellen Lizenzierungsvorgaben der 2. Bundesliga angestrebt werden. Für das Szenario „Bundesliga“ bedürfte es hierzu allerdings einer baulichen Erweiterung bzw. Umwidmung von Stehplätzen zu Sitzplätzen, um die Mindestvorgabe von 8.000 Sitzplätzen zu erreichen.

Inwieweit dies am Bestandsstandort zumindest im Hinblick auf die 2. Bundesliga gelingen kann, obliegt abschließend der Einschätzung der DFL. Jedoch erscheint jegliche Maßnahme in diesem Zusammenhang sinnvoll, um den bestehenden stadtintegriert gelegenen Stadionstandort und Spielbetrieb zu stärken, nachhaltig zu sichern und die bestehende Situation für Vereine, Fans und Nachbarn zu verbessern.

Vor diesem Hintergrund und vorbehaltlich planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Machbarkeit rücken die im Vorfeld diskutierten qualitativen Merkmale zur Profilierung und lizenzrechtlichen Qualifizierung des Stadions in den

Vordergrund der Bearbeitung, um hierdurch einen wirtschaftlichen und nachhaltig sinnvollen Spiel- und Veranstaltungsbetrieb am Standort „Grünwalder Stadion“ konzeptionell zu beschreiben.

Insbesondere folgende Konzeptelemente sollten in diesem Zusammenhang nach u.E. mit der Zielsetzung „Zeitgemäßes Stadion“ vorbehaltlich weiterer Planungskonkretisierungen berücksichtigt werden:

Priorität 1:

- **Maßnahme 1:** Ausbau und Vorhaltung einer temporär nutzbaren, umfriedbaren Aufstellfläche für Übertragungswagen im Bereich der Harlachinger Straße inklusive der technischen Infrastrukturen (Stromversorgung)
Anlass: Erfüllung lizenzierungsrechtlicher Vorgaben DFB / DFL
- **Maßnahme 2:** Integration von zwei Hospitalityebenen als aufgeständerte Raumeinheiten mit Zuwegung zum Tribünenbereich und Blickbezug in den Stadioninnenraum hinter der Stehhalle
Anlass: Wirtschaftlichkeit im Stadionbetrieb

Priorität 2:

- **Maßnahme 3:** Rückbau der Vortribüne im Bereich der Stehhalle, Integration der Rollstuhlfahrerpositionen unter das bestehende Dach, Rückbau des bestehenden Sicherheitszaunes (vgl. Planungsansatz 2)
Anlass: Inklusion, Sichtoptimierung, (Baufeldschaffung für Haupttribüne)

Schlussfolgerung - Grundansatz Grünwalder Stadion

- **Maßnahme 4:** Umbau (ggf. Teilneubau) der Haupttribüne auf bestehendem Baufeld in Form einer Zuschauer- und Medientribüne mit integriertem Spielbetrieb/Funktions- und Medienbereich (vgl. Planungsansatz 2)

Anlass: Sicherheit Fantrennung / Erfüllung lizenzierungsrechtl. Vorgaben DFB/DFL

Priorität 3:

- **Maßnahme 5:** Errichtung einer freitragenden Dachstruktur als Witterungsschutz über der bestehenden Westtribüne (vgl. Planungsansatz 1)

Anlass: Erfüllung lizenzierungsrechtlicher Vorgaben DFL

- **Maßnahme 6:** Neubau einer Dachstruktur sowie eines überdachten 2.Ranges über der Osttribüne zwecks sicherheitstechnisch optimierter Situation in Verbindung mit Überdachung und Umbau der Zuschauerplätze im Q-Block zu Sitzplätzen

Anlass: Sicherheit / Erfüllung lizenzierungsrechtlicher Vorgaben DFB / DFL

Da es sich insbesondere bei den Maßnahmen 6 sowie ggf. 4 um Rückbau und ersatzweisen Neubau bzw. um erhebliche Eingriffe in die statische Situation bestehender Bauwerke und daher um eine wesentliche Änderung im Sinne des Baurechts handelt, ist davon auszugehen, dass die Genehmigung der Baumaßnahmen mit einem hohem Klagerisiko verbunden sein kann. Inwieweit die beschriebenen Maßnahmen ggf. durch bestandsorientierte Planungsansätze kompensiert werden können, bedarf einer vertieften Überprüfung.

Im Folgenden wird der Grundansatz im Hinblick auf den damit verbundenen überschlägigen wirtschaftlichen Aufwand als unverbindliche „Kostenidee“ umgesetzt.



1. Ausgangssituation

- Anlass
- Vorgehensweise
- Zielsetzung
- Bestandsanalyse

2. Planungsansätze und Entwicklungsperspektiven

3. Erweiterungsansatz

4. Grundansatz

5. Kostenidee

Kostenidee Grundansatz

Kostenidee zum „Grundansatz Grünwalder Stadion“

Die Erarbeitung einer Kostenidee im Sinne eines dem Planungsstand angemessenen Kostenrahmens wurde von der PROPROJEKT Planungsmanagement & Projektberatung GmbH durchgeführt. Diese überschlägige Kostenabschätzung basiert auf der Funktionalplanung von AS+P (Stand: Grundansatz) und orientiert sich am Grundprinzip der DIN 276:2018-12

Kosten = Bezugsgröße x Kostenkennwert.

Die Bezugsgröße stellt dabei die in der vorgenannten Funktionalplanung ermittelten Einheiten dar: z.B. Massen, Flächen, Stückzahlen etc. Der mit der Bezugsgröße multiplizierte Kostenkennwert ist entweder der AS+P/PROPROJEKT Kostendatenbank entnommen oder basiert –aufgrund der frühen Projektphase –auf geeigneten Benchmarkwerten vergleichbarer Bauvorhaben.

Die ermittelten Kosten werden zum einen bauteilbezogen und zum anderen aufgeschlüsselt nach den folgenden Kostengruppen der DIN 276 ausgewiesen:

- KG 200: Herrichten und Erschließen
- KG 300: Bauwerk - Baukonstruktion
- KG 400: Bauwerk - Technische Anlagen
- KG 500: Außenanlagen und Freiflächen
- KG 600: Ausstattung und Kunstwerke
- KG 700: Baunebenkosten

Um dem aktuellen Planungsstand gerecht zu werden, wurden die ermittelten Kosten mit einem Risikoaufschlag für Unvorhergesehenes (10%) versehen. Darüber hinaus wurde aufgrund der Annahme einer möglichen Vergabe der Planungs- und Bauleistungen in frühestens 2 Jahren eine Anpassung mit Hilfe der Baukostenindexierung des Statistischen Bundesamts von ca. 8% vorgenommen.

Folgende Abbildung zeigt den überschlägig veranschlagten Kostenaufwand je Kostengruppe:

KG	Bezeichnung	Kosten Gesamt*
200	Herrichten und Erschließen	1.500.000 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	12.430.000 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	4.280.000 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	440.000 €
600	Ausstattung	470.000 €
Zwischensumme I		19.120.000 €
700	Baunebenkosten (Ansatz: 17,5% (Neubau) bzw. 25% (Sanierung) auf ZI)	4.140.000 €
Zwischensumme II		23.260.000 €
Unvorhergesehenes (Ansatz: 10% auf ZII)		2.330.000 €
Baukostenindexierung (Ansatz: 8,2% auf ZII)		1.910.000 €
Gesamtsumme (netto)		27.500.000 €
Gesamtsumme (brutto)		32.710.000 €

*1: Rundungsbedingte minimale Abweichungen in der Summenbildung möglich (<1%)

Gemäß vorliegender Kostenidee belaufen sich die zu erwartenden überschlägigen Bau- und Baunebenkosten für die Grundvariante auf insgesamt ca. 27,5 Mio. EUR netto.

AS+P

think ahead.