



UMBAU STADION MÜNSTER

FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Kurzversion, Stand: 16.12.2021



INHALT

01 Vorbemerkungen

02 Masterplan

03 Grundkonzeption Tribünen

04 Feinkonzeption Nordtribüne

05 Umbaubedarfe Südtribüne

06 Investitionskostenschätzung

07 Handlungsempfehlungen

08 Termschiene/Meilensteine



UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Vorbemerkungen 2/3 – Workshop-Programm

	Inhalt/Themen	Polizei Feuerwehr Ordnungsamt	Fanszene SCP Behinderten- beauftragte/r	Vermarktung Merchandise Catering SCP	Ordnungsdienst Veranstaltungsleiter SCP	Greenkeeping SCP Facility Management	Führungsebene SCP
Auftakt-Workshop Mi, 27.01.2021	Übergeordnetes Nachhaltigkeit Digitalisierung Architektur						✓
Themen- Workshop 1 Mi, 03.02.2021	VIP-Bereiche Kioske Verkaufsstände Werbeflächen			✓			✓
Themen- Workshop 2 Mi, 23.02.2021	Sicherheit Fantrennung Zuwegung Einlass	✓			✓		✓
Themen- Workshop 3 Mi, 10.03.2021	Spieltagsorganisation Pressebereiche Gebäudetechnik Gebäudebetrieb					✓	✓
Themen- Workshop 4 Do, 18.03.2021	Tribünen Inklusion Fanräume Familienbereiche		✓				✓
Themen- Workshop 5 Mi, 09.06.2021	Nutzungen Ecke Südwest (Ecke Südost) Bedarfe NLZ SCP						✓



UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Vorbemerkungen 2/3

Anlass und Aufgabenstellung

Das vorliegende Dokument stellt eine Kurzversion der von Drees & Sommer erstellten Fortschreibung der ursprünglichen Machbarkeitsstudie des Büros AS+P für den Umbau des städtischen Stadions in Münster dar. Es enthält konzeptionelle Vorüberlegungen zur baulichen Anpassung der Südtribüne, der Ausgestaltung der drei neuen Stadiontribünen im Westen, Norden und Osten, der neuen Hospitality-Bereiche im Norden, zwei neuer optionaler Funktionsgebäude in den Stadionecken Südwest und Südost sowie der Außenanlagen des Stadiongeländes.

Basis hierfür sind die im Rahmen der Erstellung des Raum- und Funktionsprogramms (Stand vom 17.09.2021) festgehaltenen Anforderungen für den Spielbetrieb des SC Preußen Münster in der 2. Bundesliga. Dessen Inhalte wurden in mehreren Workshops zwischen Vertretern der Projektgruppe der Stadt Münster, der Sicherheitsbehörden der Stadt (Polizei, Feuerwehr und Ordnungsamt), Vertretern und Mitarbeitern des SC Preußen und seiner Dienstleister, einigen externen Interessensvertretern (Fans, Inklusionsbeauftragte, usw.) sowie Drees & Sommer und CSIGHT im Zeitraum Januar-Juni 2021 erarbeitet und abgestimmt. Insofern sind das vorliegende Raum- und Funktionsprogramm und die fortgeschriebene Machbarkeitsstudie in engem inhaltlichen Zusammenhang zu sehen.

Auf Basis der Feinkonzeption der Nordtribüne hat die CSIGHT GmbH im Auftrag von Drees & Sommer ein maßgeschneidertes Catering- und Hospitalitykonzept für das Stadion Münster erarbeitet und die daraus ableitbaren baulichen Anforderungen in zwei Teilkonzepten festgehalten. Diese sind der vollständigen fortgeschriebenen Machbarkeitsstudie als Anlage beigelegt.



UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Vorbemerkungen 3/3

Grundsätzliche Festlegungen

- Gemäß Auftrag wird im vorliegenden Dokument die **Grundvariante inklusive neuer Logen** auf der Nordtribüne aus der AS+P-Studie fortgeschrieben.
- Hinsichtlich der **Ecken im Südwesten und Südosten** des Stadions wurde zwischen Auftraggeberin und Auftragnehmer vereinbart, funktionale Gebäude zur Aufnahme verschiedener stadionrelevanter Nutzungen (z. B. Sicherheitszentrale, Gebäudeleitzentrale, usw.) sowie etwaiger Drittnutzungen mit hohem Synergiepotential zum Stadion (z. B. Sport-KiTa, Räumlichkeiten FANport, Umkleiden/Krafträume Jugend SC Preußen, Büroarbeitsplätze, Physiotherapie-/Arztpraxis usw.) in dem Sinne vorzusehen, dass diese modular geplant und ggf. auch von Dritten finanziert und betrieben werden könnten. Alternativ müssen die Ecken aus Lärmschutzgründen mit geeigneten Fassadenelementen geschlossen werden.
- Der **Gästeblock** des Stadion wird nach entsprechender zwischenzeitlicher Abstimmungen zwischen der Stadt Münster, dem SC Preußen sowie Vertretern der Sicherheitsbehörden nicht mehr im nördlichen Bereich der neuen Westtribüne verortet, sondern als südlicher Abschluss der Westtribüne angeordnet. Die wesentlichen Vorteile dieser neuen Verortung sind die einfache Sicherstellung besonders schutzbedürftiger Bereiche (TV-Compound und Stellplätze Offizielle/Mannschaften im Südwesten) bei gleichzeitiger Ermöglichung eines **freien Tribünenumgangs aller Heimbereiche**.
- Zur Sicherstellung einer hinreichend hohen Aufenthaltsqualität für die Besucher der neuen **Hospitality-Bereiche auf der Nordtribüne** sind sowohl ausreichende Raumverhältnisse als auch eine möglichst gute Beleuchtung mit Tageslicht erforderlich. Um hier entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen, wurde vereinbart, die Warmbereiche der Nordtribüne um die Breite der von AS+P vorgesehenen Feuerwehrumfahrt Richtung des nördlich angrenzenden Parkhauses zu vergrößern. Die Feuerwehrumfahrt wird entsprechend überbaut, bleibt aber funktional erhalten. Die VIP-Räumlichkeiten werden über das Parkhaus direkt erschlossen und entfluchtet, was wiederum dem Besucherkomfort und somit der Vermarktbarkeit zuträglich ist
- Gemäß Abstimmungen und im Rahmen der Workshops zum Raum- und Funktionsprogramm und SBauVO NRW werden 1 % der Stadionkapazität für **Nutzer und Nutzerinnen von Rollstühlen** im Stadion vorgesehen. Die Anzahl der Rollstuhlfahrerpositionen steigt gegenüber der AS+P-Studie entsprechend von 40 auf etwa 200.



INHALT

01 Vorbemerkungen

02 Masterplan

03 Grundkonzeption Tribünen

04 Feinkonzeption Nordtribüne

05 Umbaubedarfe Südtribüne

06 Investitionskostenschätzung

07 Handlungsempfehlungen

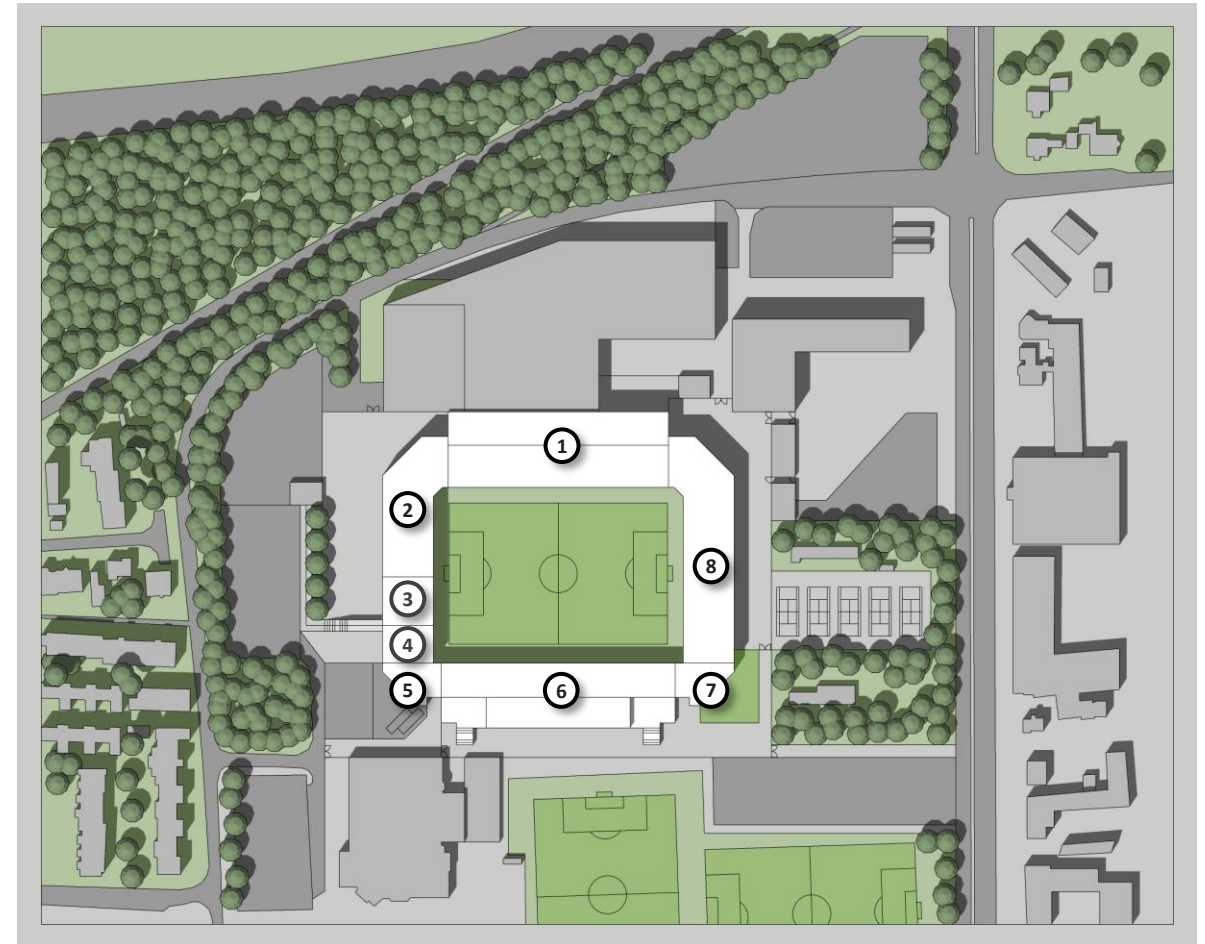
08 Terminschiene/Meilensteine



UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Masterplan – Stadionbaukörper

1. VIP-Gebäude Nord/Nordtribüne
 - Catering-Infrastruktur (Ebene 0)
 - Business Club (Ebene 1)
 - VIP-Logen (Ebene 2)
 - Sitzplätze Heim
2. Sitzplätze Heim
3. Sitzplätze Gast (Zuwegung zum Block über Brücke)
4. Stehplätze Gast (Zuwegung zum Block über Brücke)
5. Eckgebäude Südwest
 - Funktionen SCP, z. B. NLZ, Kraftraum/Umkleiden, Büros, Physio
 - Keine essentiellen Stadionfunktionen (außer Lärmschutz)
6. Funktionsgebäude Süd/Südtribüne (Bestand)
7. Eckgebäude Südost
 - Sicherheitszentrale, Gebäudeleitstelle, Büro Veranstalter
 - Ggf. Kindertagesstätte mit Freianlagen, ggf. FANport
8. Stehplätze Heim

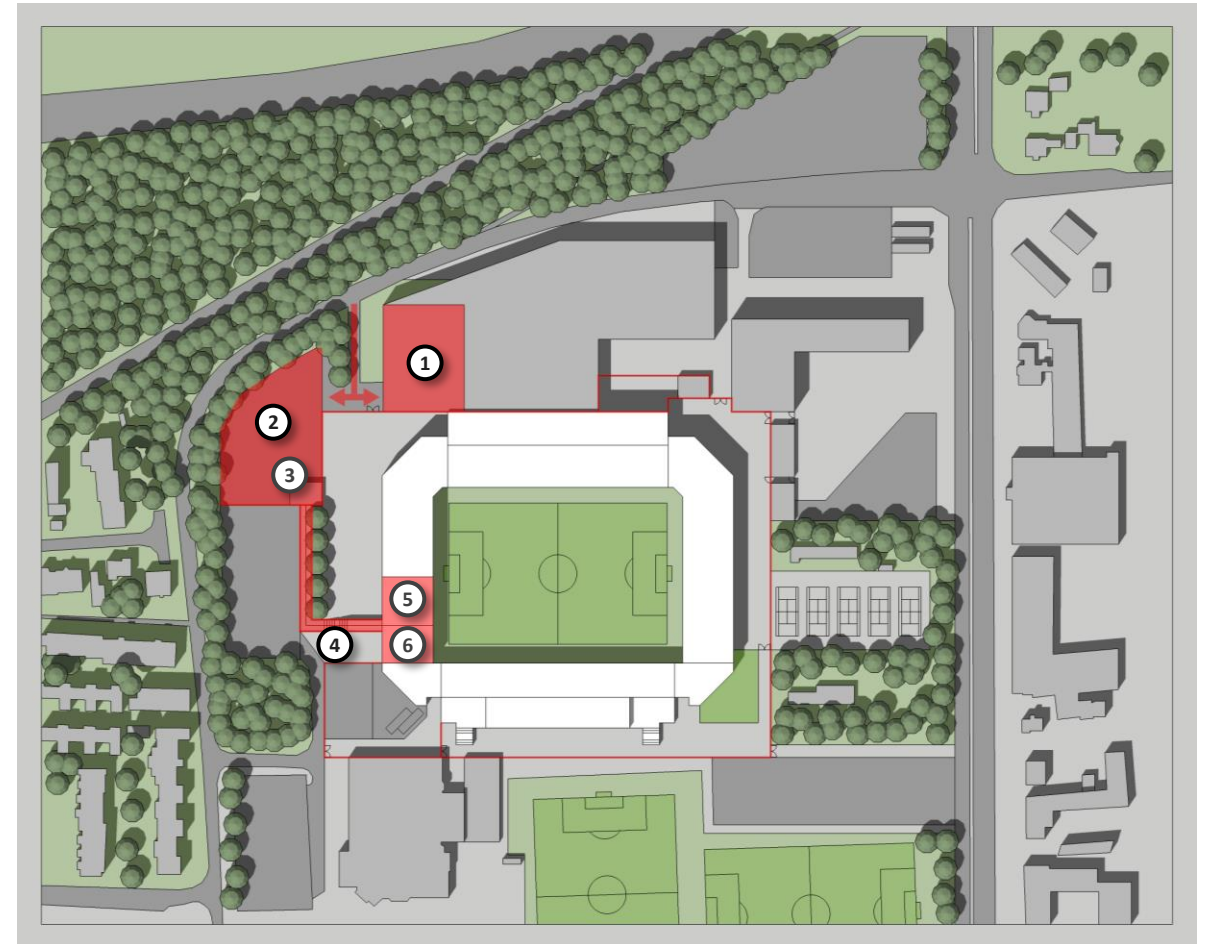




UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Masterplan – Zuwegung Gästeblocke über Brücke

1. Parken Gäste (PKW)
2. Gästeaufstellfläche / Busparken Gästefans
3. Gästeeingang Sitz + Steh
4. Zuwegung zu den Gästeblocken über Brücke
5. Sitzplätze Gast
6. Stehplätze Gast

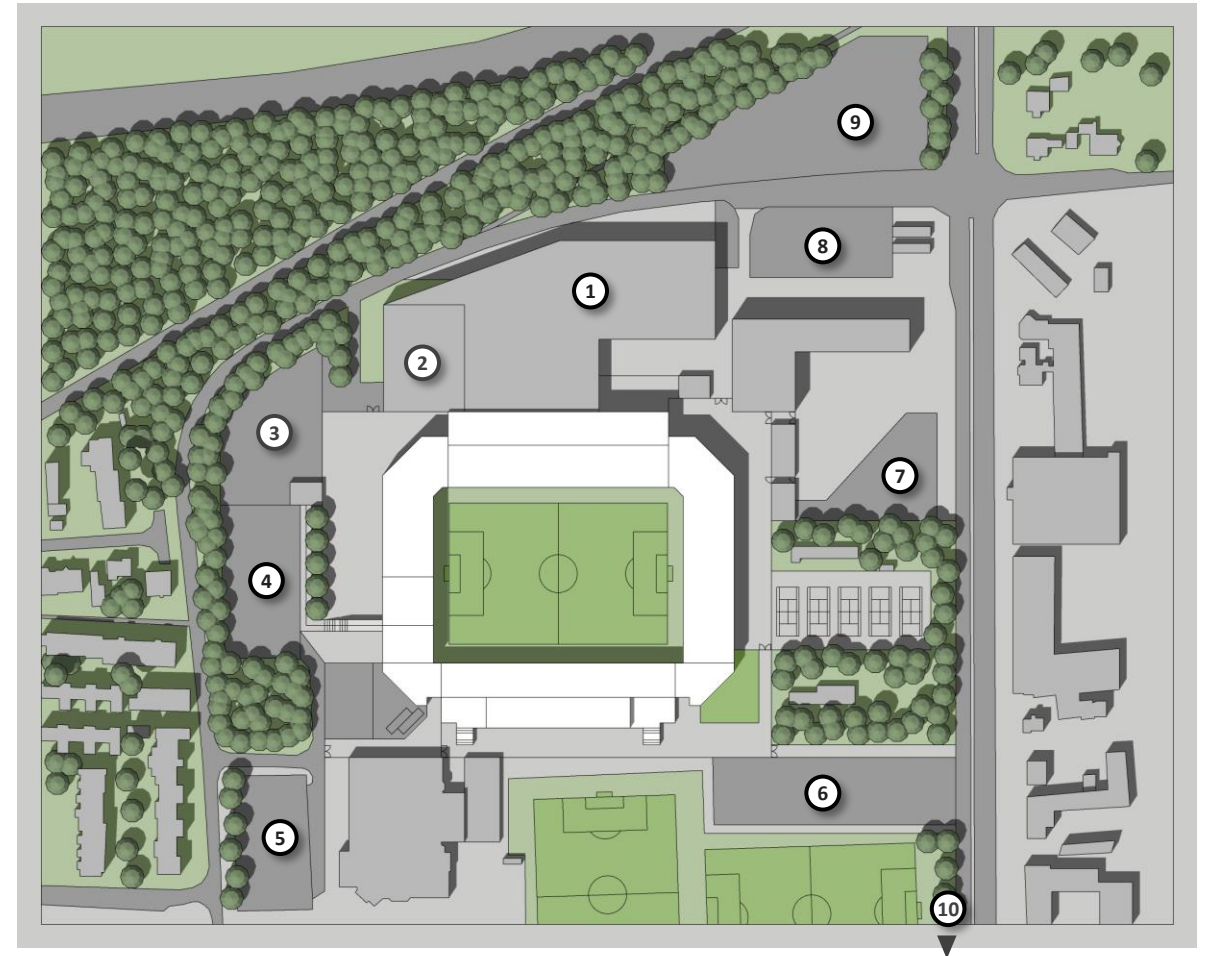




UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Masterplan – Parkflächen

1. Parkhaus (Heimfans, VIP Nord)
2. Parkhaus (Gästefans)
3. Gästeaufstellfläche / Busparken Gästefans
4. Parkplatz Einsatzfahrzeuge, Mitarbeiter
5. Parkplatz Presse/Medien, ggf. Spieler
6. Parkplatz (Heimfans, VIP Süd)
7. Stellplätze Fahrräder
8. Stellplätze Fahrräder
9. Stellplätze Fahrräder
10. Parkhaus Süd (nicht im Planumgriff) (Heimfans)



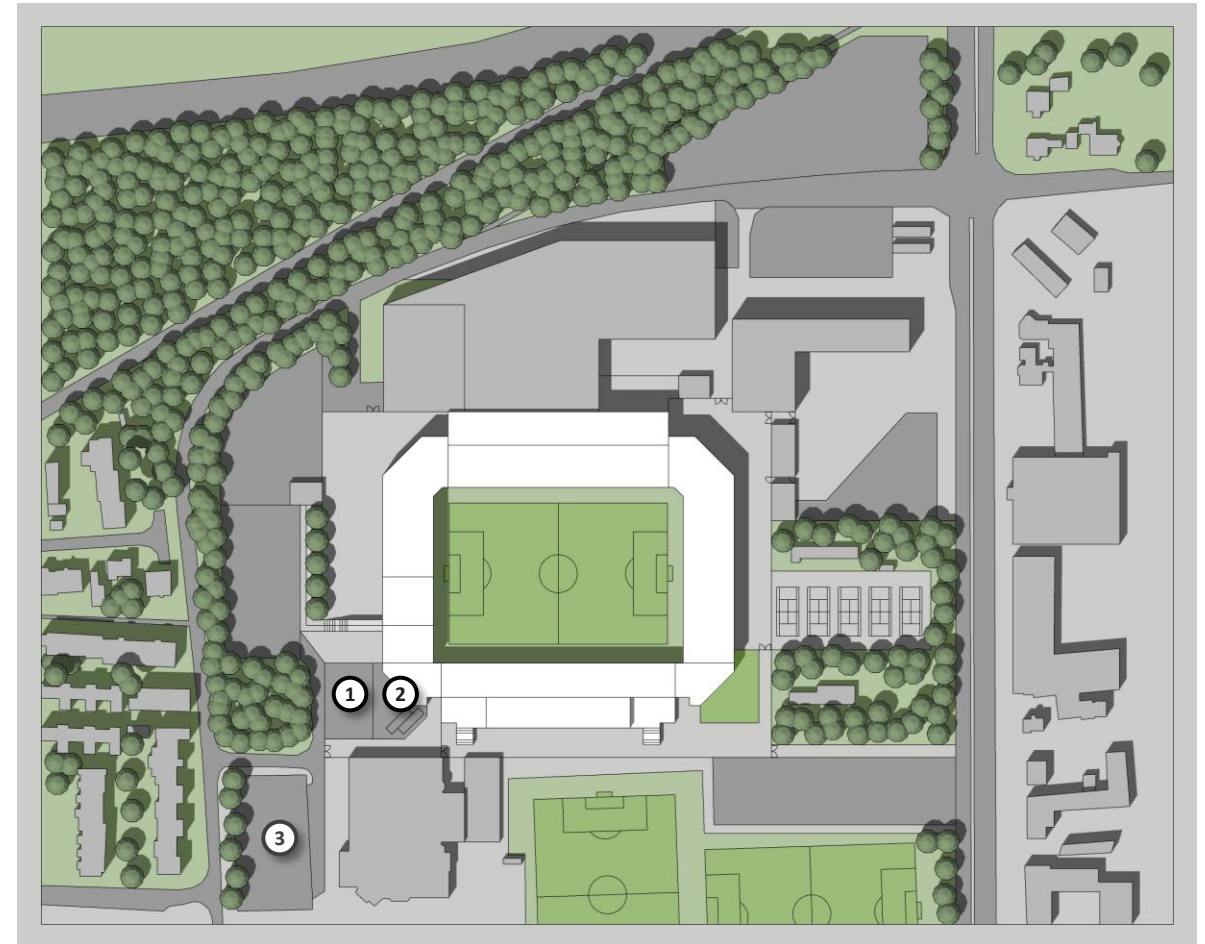


UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Masterplan – TV-Compound, Offizielle/Mannschaften

1. TV-Compound (800 m²)
2. Parken Offizielle/Mannschaftsbusse (10 x PKW, 2 x Bus)
3. Ggf. Parken PkW Spieler SCP

TV-Compound und Parkbereich Offizielle/Mannschaften sind gesondert mit Zäunen von allen sonstigen Bereichen abzutrennen.



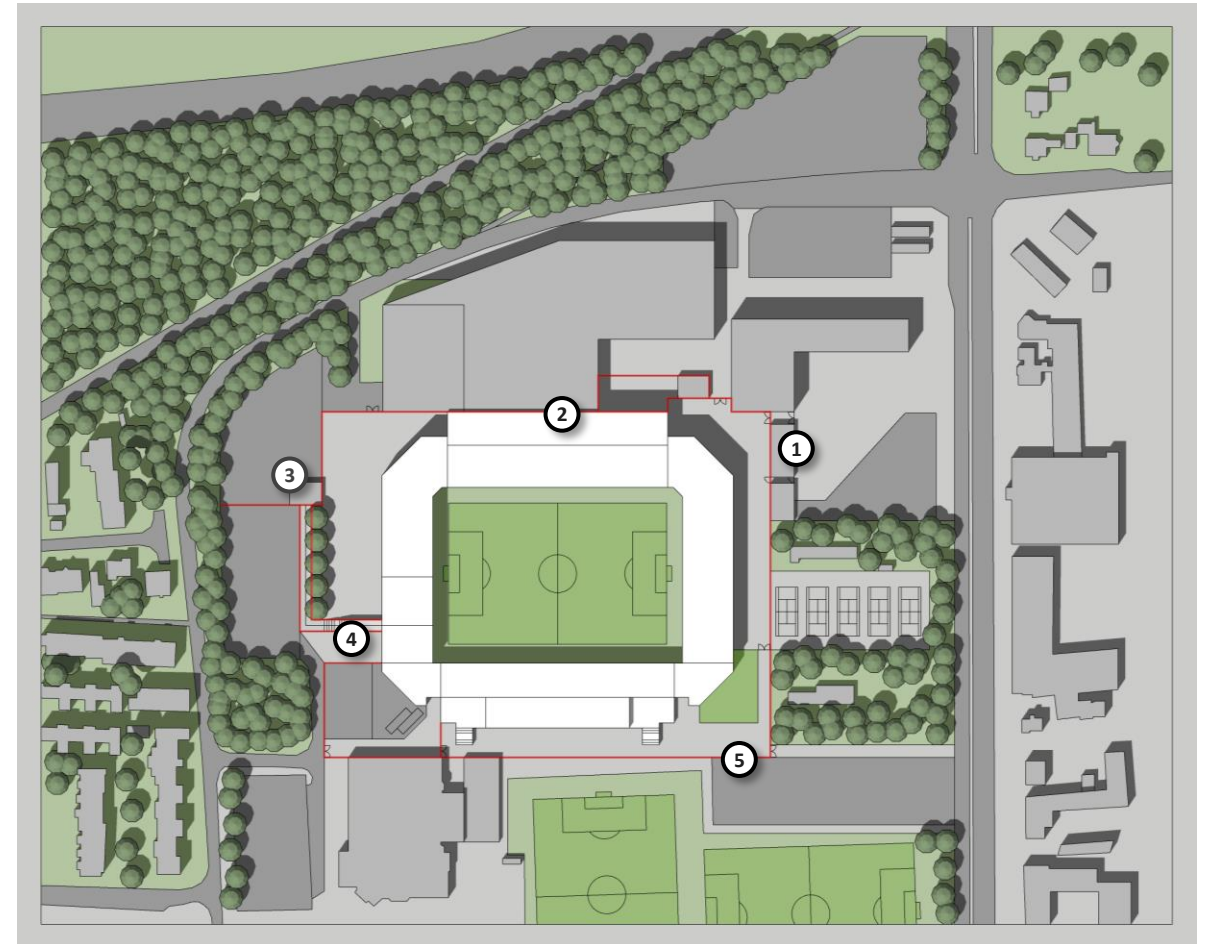


UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Masterplan – Sicherheitsring Spieltag/Eingänge

1. Haupteingang Heimbereiche
 - 32 Schleusen
 - 12 Drehkreuze
 - Schleuse für Einbringung Choreographie-Elemente
2. 3 x Eingang VIP Nord (Zugang direkt über Parkhaus)
3. Gästeeingang Sitz + Steh
 - 3 Schleusen Sitz, 3 Schleusen Steh
 - 2 Drehkreuze Sitz, 2 Drehkreuze Steh
4. Ggf. Hilfeingang Heimbereiche (je nach Sicherheitslage)
 - Kontrolle Akkreditierungen/Tickets mit Handheldgeräten
5. Ggf. Hilfeingang VIP Süd (bei Bedarf)
 - Kontrolle Akkreditierungen/Tickets mit Handheldgeräten

Dauerhafte Eingänge (Haupteingang, Gäste) jeweils überdacht mit Gepäckaufbewahrungsmöglichkeit, Trouble Counter, Ticket-Clearing-Stelle, sowie mindestens einer barrierefreien Schleuse und einem barrierefreien Drehkreuz.



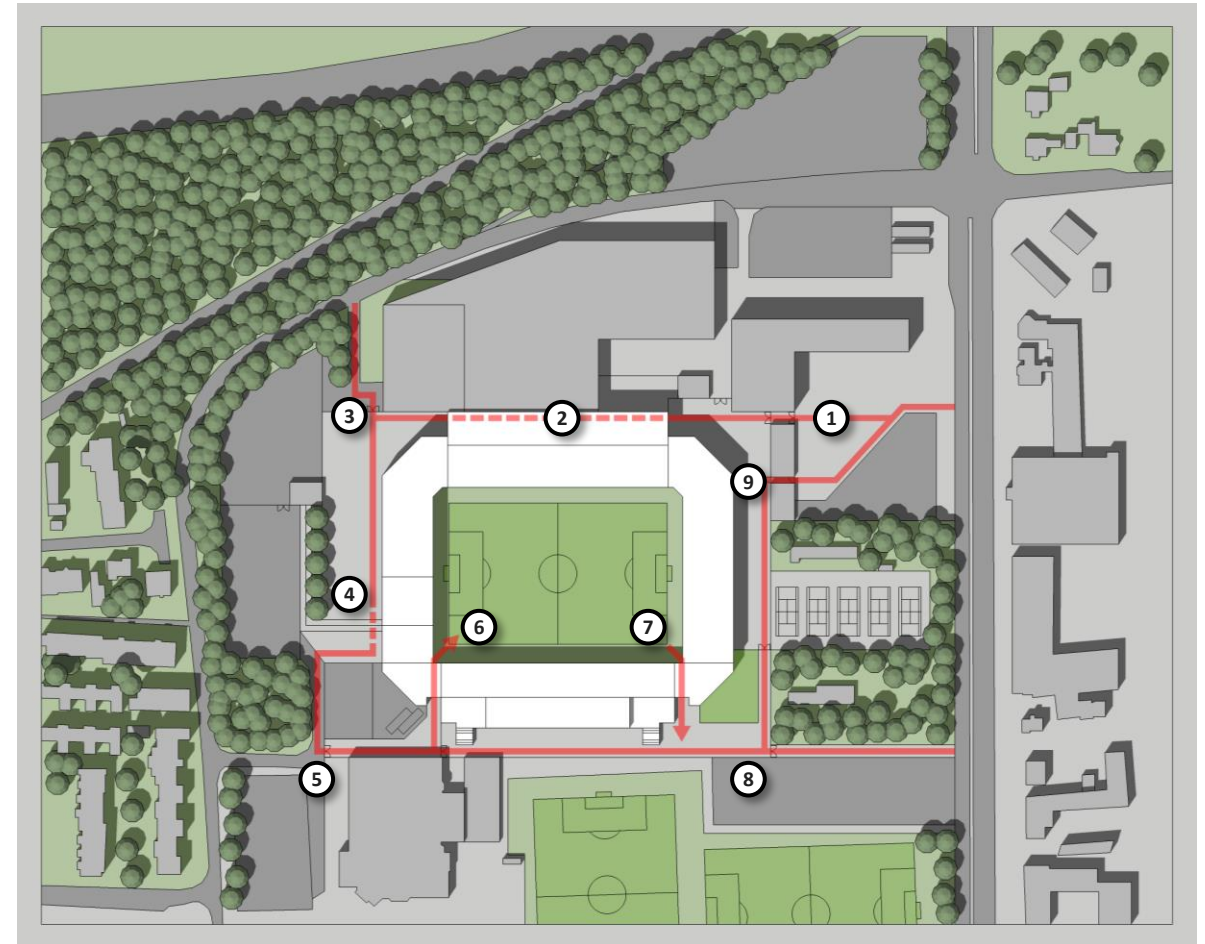


UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Masterplan – Feuerwehrumfahrt (empfohlene Variante)

1. Hauptzufahrt/-ausfahrt Feuerwehr
2. Umfahrt zwischen Nordtribüne und Parkhaus überbaut
3. Ausfahrt/Einfahrt
4. Umfahrt führt unter Brücke Gästezuwegung her
5. Ausfahrt/Einfahrt
6. Zufahrt Innenraum
7. Ausfahrt Innenraum
8. Ausfahrt/Einfahrt
9. Ausfahrt/Einfahrt

Der Feuerwehrrangriff für die Nordtribüne erfolgt über die Treppenhäuser des Parkhauses. Die Umfahrt führt im Einbahnverkehr gegen den Uhrzeigersinn um das Stadion herum. Im Bereich der Nordtribüne stehen zwei Fahrspuren zur Verfügung, wovon eine im Einsatzfall als Aufstellfläche dient. Die Brücke der Gästezuwegung dient der Kreuzungsfreiheit der Feuerwehrumfahrt im Westen des Geländes.





UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Masterplan – Potenzialanalyse Photovoltaik-Anlage Dachflächen

	Dachfläche	Ausrichtung	Neigung	Leistung kWp	Ertrag kWh/a
Dach Eckgebäude Südwest	350 m ²	Süd	10°	42,9	34.534
Dach Funktionsgebäude Süd	400 m ²	Süd	10°	49,0	39.445
Dach Eckgebäude Südost	350 m ²	Süd	10°	42,9	34.534
Tribünendach Ost	2800 m ²	Ost	1,8°	343,0	258.965
Tribünendach Nordost	600 m ²	Nordost	1,8°	73,5	55.125
Tribünendach Nord	4000 m ²	Nord	1,8°	490,0	366.520
Tribünendach Nordwest	600 m ²	Nordwest	1,8°	73,5	55.352
Tribünendach West	2800 m ²	West	1,8°	343,0	260.680
Gesamt	11.900 m²			1457,80	1.105.155

Berechnungsgrundlagen

Siehe nächste Seite



UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Masterplan – Potenzialanalyse Photovoltaik-Anlage Dachflächen

- Bei der Potenzialanalyse wurde eine 70 %ige Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Dachflächen angenommen
 - Restliche Fläche als Puffer, Wartungsgänge und ggf. Entrauchungsklappen
 - Ggf. lässt sich somit auch ein deutlich höherer Flächenausnutzungsgrad erreichen
- Annahme hinsichtlich der flächenbezogenen Leistung der PV-Module: 0,175 kWp / m²
 - Entspricht dem aktuellen Stand der Technik moderner, marktgängiger PV-Module
- Bei der Berechnung wurden berücksichtigt:
 - Dachneigung der einzelnen Flächen (Modulneigung entspricht der Dachneigung, keine weitere Aufständigung)
 - Ausrichtung/Himmelsrichtung
 - Durchschnittliche klimatische Bedingungen/Sonneneinstrahlungswerte am Standort Münster
- Die Nutzung der Dachflächen für die Verwendung von PV-Modulen erfolgt gemäß der Vorgaben der Gebäudeleitlinien der Stadt Münster



INHALT

01 Vorbemerkungen

02 Masterplan

03 Grundkonzeption Tribünen

04 Feinkonzeption Nordtribüne

05 Umbaubedarfe Südtribüne

06 Investitionskostenschätzung

07 Handlungsempfehlungen

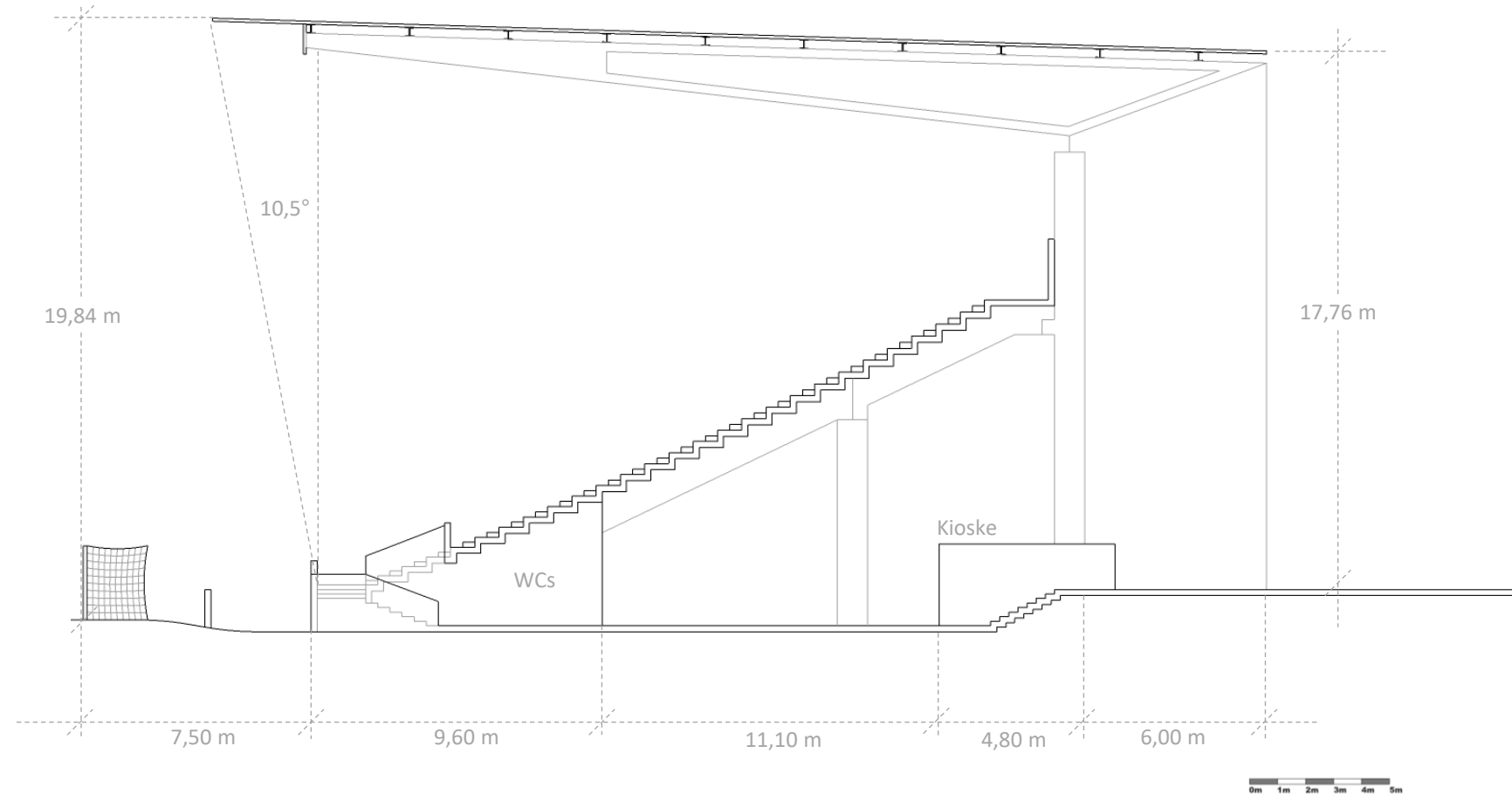
08 Terminschiene/Meilensteine



UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Grundkonzeption Tribünen – Osttribüne

- 52 Stehplatzreihen
- 8.845 PAX (Variante 2a, siehe Grundrisse)
- Ausnutzung vorhandenes, tiefliegendes Geländeprofil hinter dem Tor
- Tiefliegende Mundlöcher, um Tribüne optisch nicht zu zerklüften
- Brüstungshöhe Spielfeld zu Tribüne 2,20 m
- Kioske und WCs im Untertribünenbereich
- Ausreichend Dachhöhe für Einbau von LED-Anzeigetafeln, Flutlichtern, Lautsprechern, Dachhöhe identisch zu Dachhöhe Nord und West
- Ecke Nordost: höhergelegenes zweites Mundloch notwendig für Erschließung und Entfluchtung, siehe Grundrisse

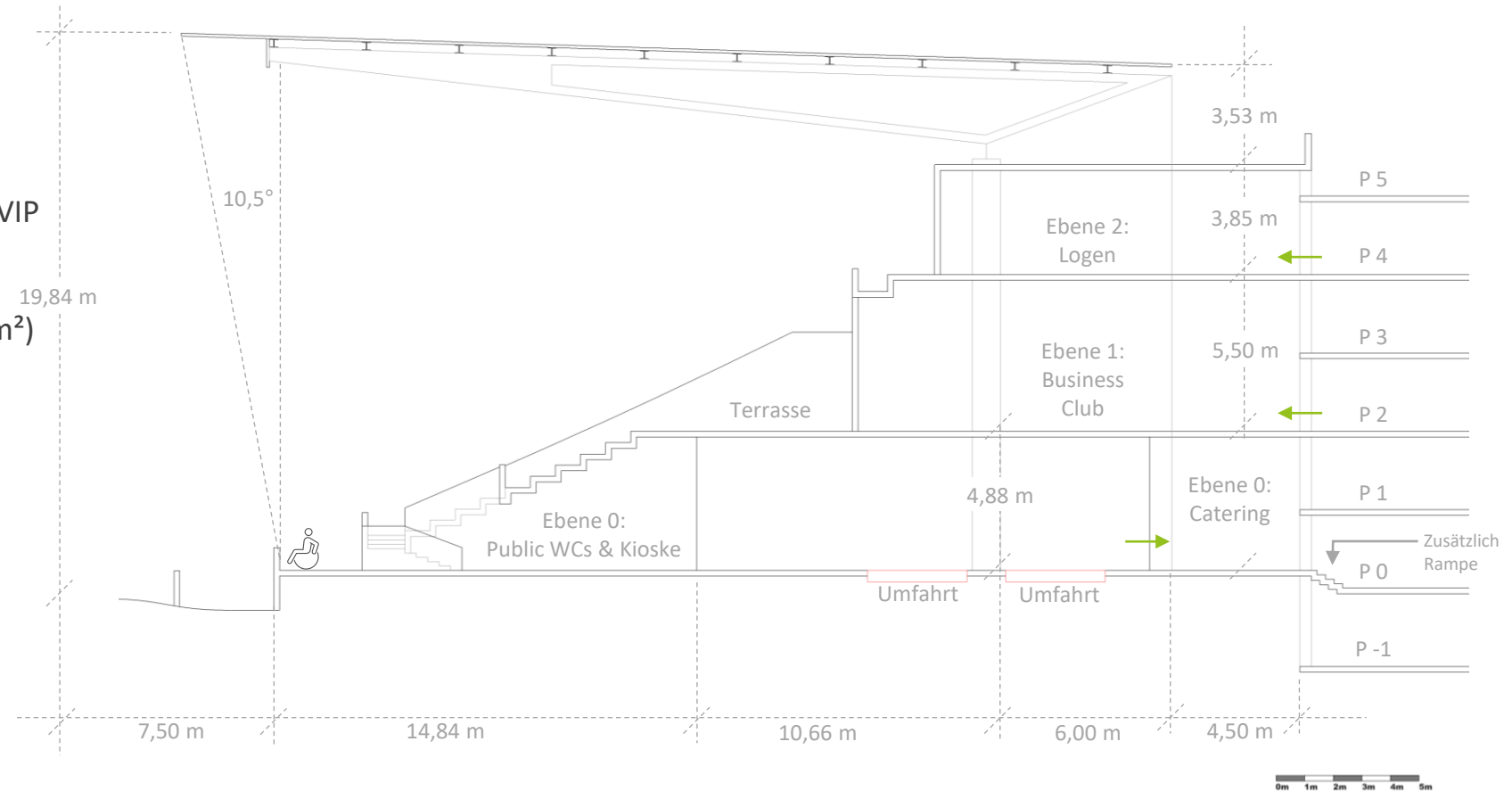




UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Grundkonzeption Tribünen – Nordtribüne

- Logenplätze, 240 PAX
- 10 Reihen Business Seats, 680 PAX
- 18 Reihen Public-Sitzplätze, 1.819 PAX
- 107 Rollstuhlpositionen + 107 Begleiter
- Ebene 0: Infrastruktur Public und Catering VIP
- Ebene 1: Business Club (ca. 1.800 m²)
- Ebene 2: Logen und Hospitality (ca. 1.300 m²)
- Terrasse (320 m²)
- Zugänge VIP:
 - Ebene 0
 - Parkhaus Ebene 2 (Business Club)
 - Parkhaus Ebene 4 (Logenebene)
- Lüftungsanlagen VIP auf Dach Logenebene
- Entfluchtung VIP über Tribüne und Treppenhäuser im Parkhaus

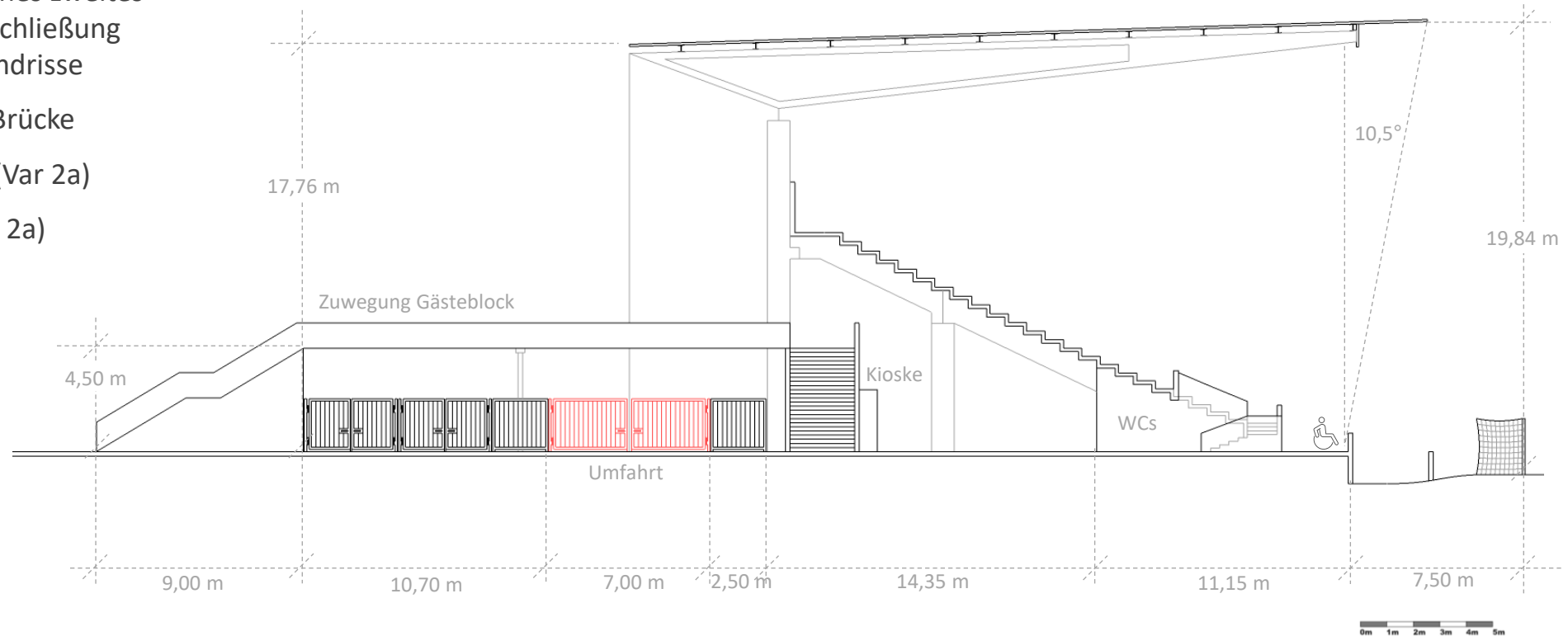




UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Grundkonzeption Tribünen – Westtribüne

- 23 Sitzplatzreihen, bzw. 45 Stehplatzreihen (Steh Gäste)
- 70 Rollstuhlpositionen + 70 Begleiter (Var 2a)
- Ecke Nordwest: höhergelegenes zweites Mundloch notwendig für Erschließung und Entfluchtung, siehe Grundrisse
- Zuwegung Gästeblock über Brücke
- Public-Sitzplätze, 2.625 PAX (Var 2a)
- Sitzplätze Gast, 887 PAX (Var 2a)
- Stehplätze Gast, 1.257 PAX (Var 2a)
- Brüstungshöhe Spielfeld zu Tribüne 2,20 m
- Kioske und WCs im Untertribünenbereich
- Eingang West unter Zuwegung Gästeblock

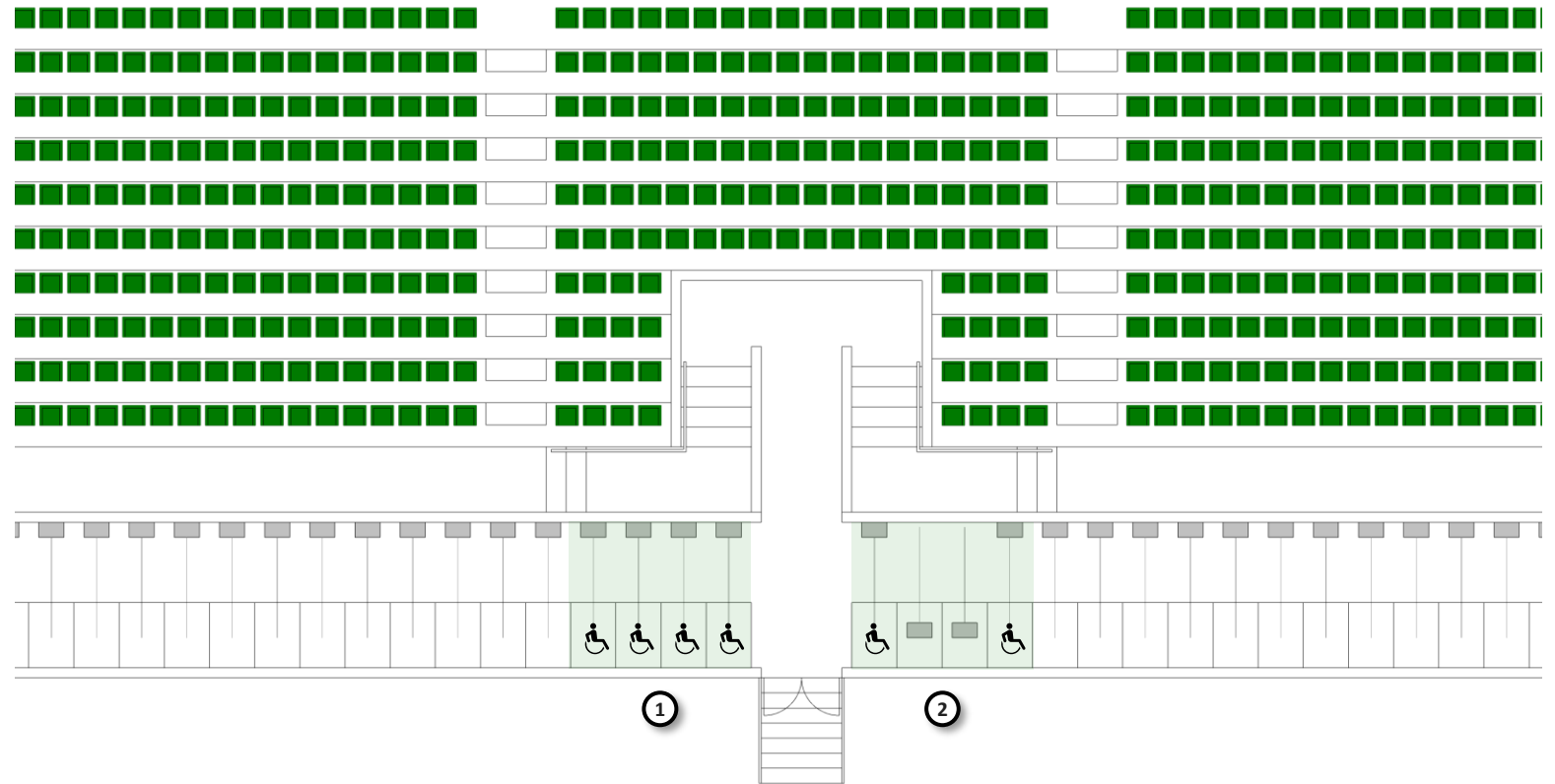




UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Grundkonzeption Tribünen – Konzept Rollstuhlpositionen (Beispiel)

1. Schienengeführter Begleitorsitz in hinterer Positionen (bei hoher Auslastung), Sicherstellung der geforderten Mindestkapazität Rollstuhlpositionen nach SBauVO NRW (1 % der Gesamtkapazität)
2. Schienengeführter Begleitorsitz neben Rollstuhlpositionen (bei niedriger Auslastung), verbesserter Besucherkomfort durch optimale Kommunikation zwischen Rollstuhlgast und Begleiter
 - Ausführung des Begleitorsitzes als schmaler Klappsitz zur Maximierung der Bewegungsflächen für Rollstühle
 - Begleitorsitze multifunktional nutzbar auch für Menschen mit Sehbehinderung (kurze Wege, stufenlose Erschließung), Menschen mit erhöhtem Bedarf nach Beinfreiheit, Abstellfläche für Rollatoren oder als normaler Sitzplatz

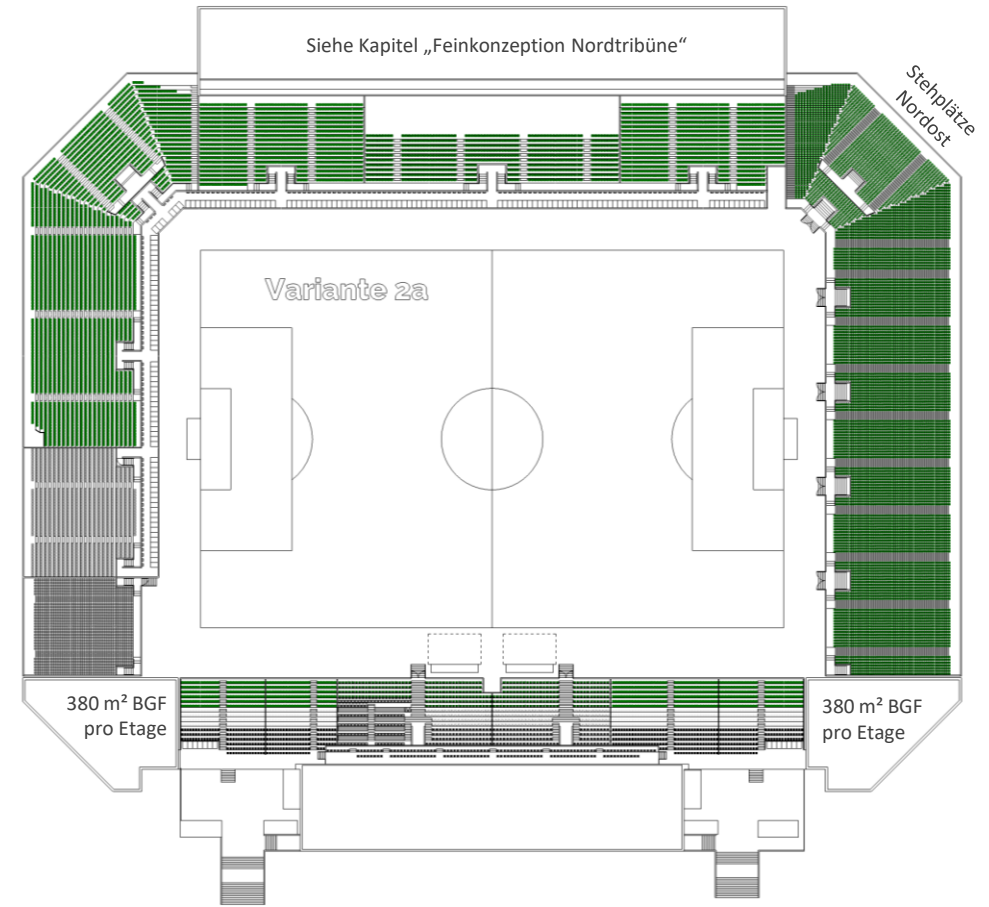




UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Grundkonzeption Tribünen – Variante 2a (Eckgebäude 380 m² BGF/Etage, Stehplätze Nordost)

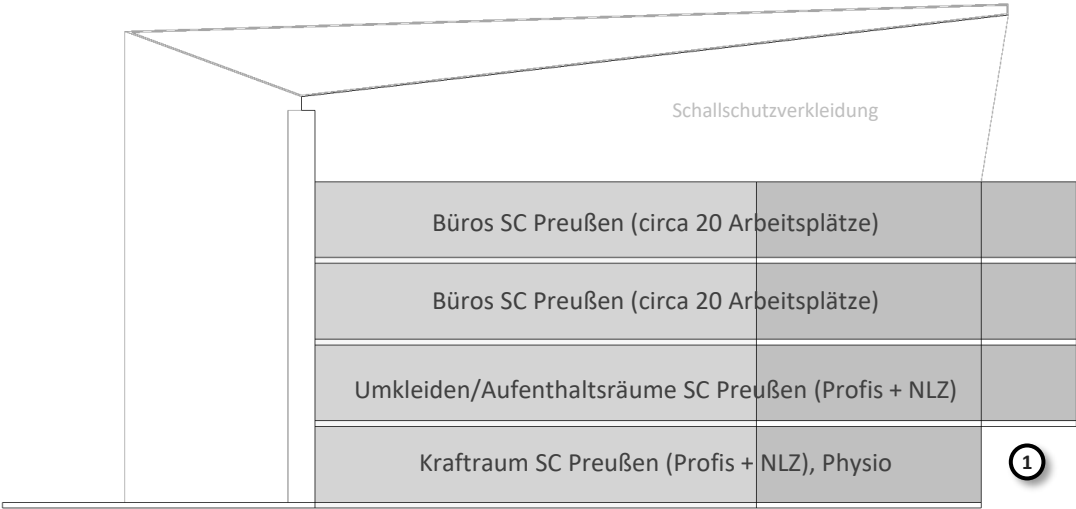
	Variante 1a	Variante 1b	Variante 2a	Variante 2b	Studie AS+P
Kapazitäten Haupttribüne Bestand	3.081	3.081	2.743	2.743	2.915
Standard-Sitzplätze	2.050	2.050	1.708	1.708	1.910
Businessseats	754	754	754	754	763
Logenplätze	162	162	162	162	162
Rollstuhlfahrer	10	10	14	14	10
Presseplätze	105	105	105	105	70
Kapazitäten Neubau	15.389	14.079	16.650	15.340	16.401
Businessseats II	680	680	680	680	650
Logenplätze	240	240	240	240	283
Stehplätze Heim	8.138	5.656	8.845	6.363	8.714
Standard-Sitzplätze	3.962	5.114	4.444	5.596	4.242
Stehplätze Gast	1.168	1.168	1.200	1.200	1.462
Standard-Sitzplätze Gast	869	869	887	887	1.020
Rollstuhlfahrer	166	176	177	187	30
Rollstuhlfahrer-Begleiter	166	176	177	187	0
Kapazität gesamt	18.470	17.160	19.393	18.083	19.316
Anteil Gäste	11,16%	12,01%	10,89%	11,67%	12,85%
Anteil Rollstuhlfahrer	0,95%	1,08%	0,98%	1,11%	0,16%
Anteil Stehplätze	50,38%	39,77%	51,80%	41,82%	52,68%





UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Grundkonzeption Tribünen – Eckgebäude Südwest/Südost (Varianten 2a/2b, beispielhafte Nutzungen)



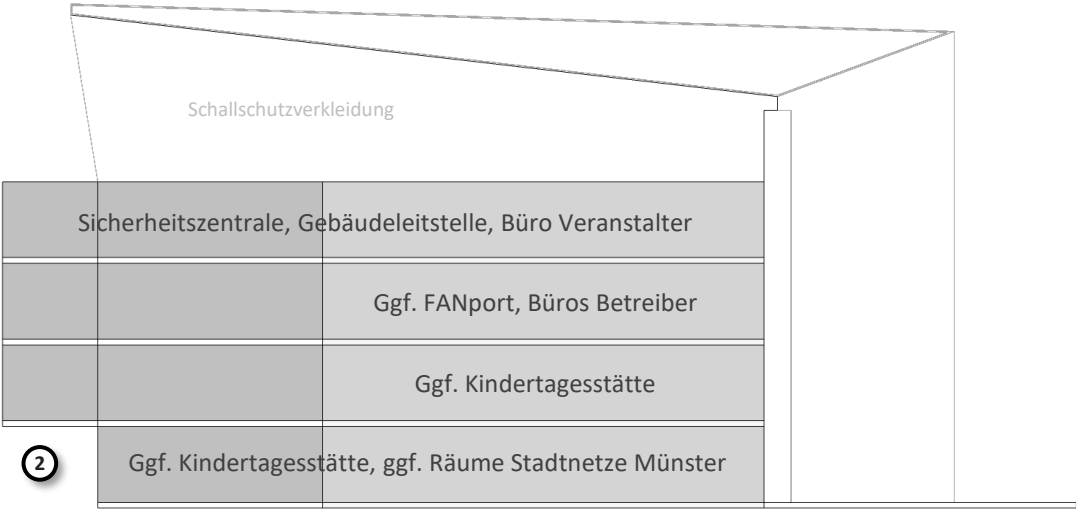
Eckgebäude Südwest

4 Etagen á 380 m² BGF

Nutzungen SC Preußen

ggf. Synergien zu benachbarten Sportvereinen umsetzen

2. OG höhengleich zu Umlauf Südtribüne (Anbindung/Entfluchtung Rollstuhlpositionen)



Eckgebäude Südost

4 Etagen á 380 m² BGF

Nutzungen Stadt Münster, ggf. Räume der Stadtnetze Münster

Stadionfunktionen Sicherheit, Anbindung Familienblock i V. m. KiTa

2. OG höhengleich zu Umlauf Südtribüne (Anbindung/Entfluchtung Rollstuhlpositionen)

① Zufahrt Innenraum, Eingang Offizielle/Mannschaften

② Ausfahrt Innenraum

Hinweis: Nutzungen teilweise unter dem Vorbehalt
bauplanungsrechtlicher Prüfung!







INHALT

01 Vorbemerkungen

02 Masterplan

03 Grundkonzeption Tribünen

04 Feinkonzeption Nordtribüne

05 Umbaubedarfe Südtribüne

06 Investitionskostenschätzung

07 Handlungsempfehlungen

08 Terminschiene/Meilensteine



UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Feinkonzeption Nordtribüne – Beispielhafter Grundriss Ebene 0 (Infrastruktur Public und Catering)

Ebene 0 - Kioske und Hospitality Operation

4 x Public Kiosk (à ca. 45qm) & 2 x Signaturefläche, je Kiosk für ca. 1300 Gäste

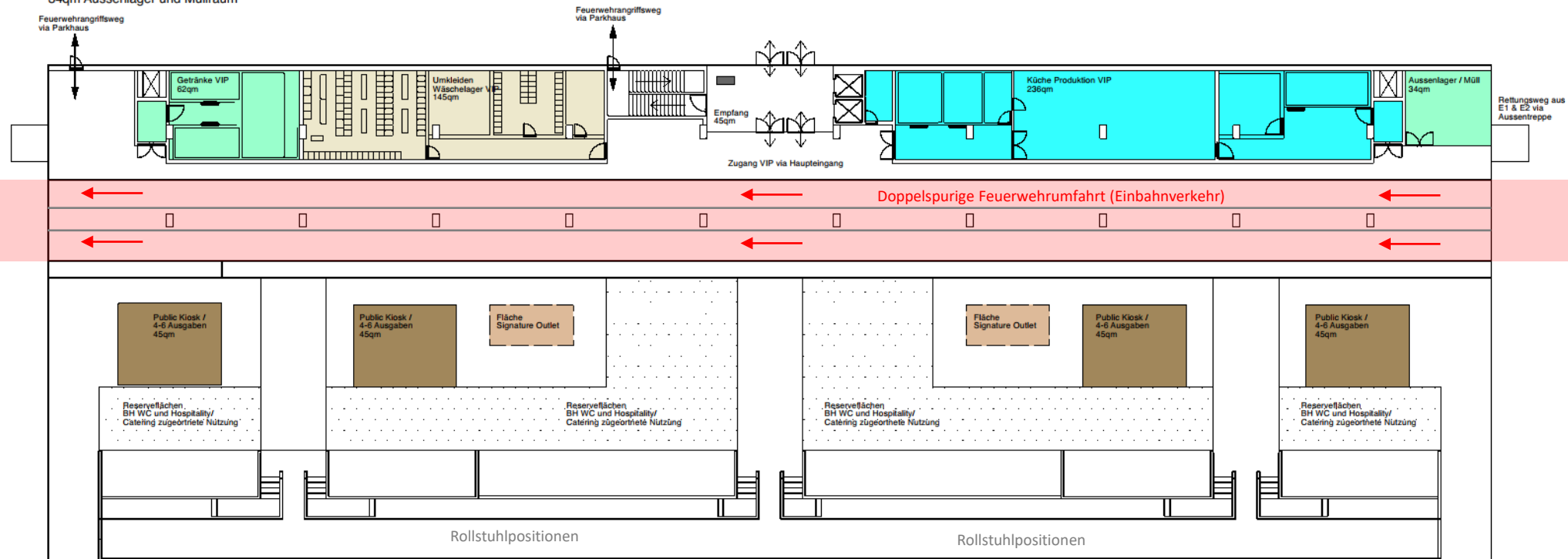
236qm Produktionsküche

145qm Mitarbeiter Umkleide / Sanitär / Kleidungslager

62qm Getränkelager

34qm Aussenlager und Müllraum

Hinweis: Im Untertribünenbereich aller neuen Tribünen befindet sich ausreichend Platz für WCs, barrierefreie WCs und Kioske. Dies gilt insbesondere auch für die Situation im Norden, wo durch die vergleichsweise kleine Anzahl Public-Sitzplätze entsprechend viel Platz für barrierefreie Toiletten zur Verfügung steht.





UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Feinkonzeption Nordtribüne – Beispielhafter Grundriss Ebene 1 (Business Club)

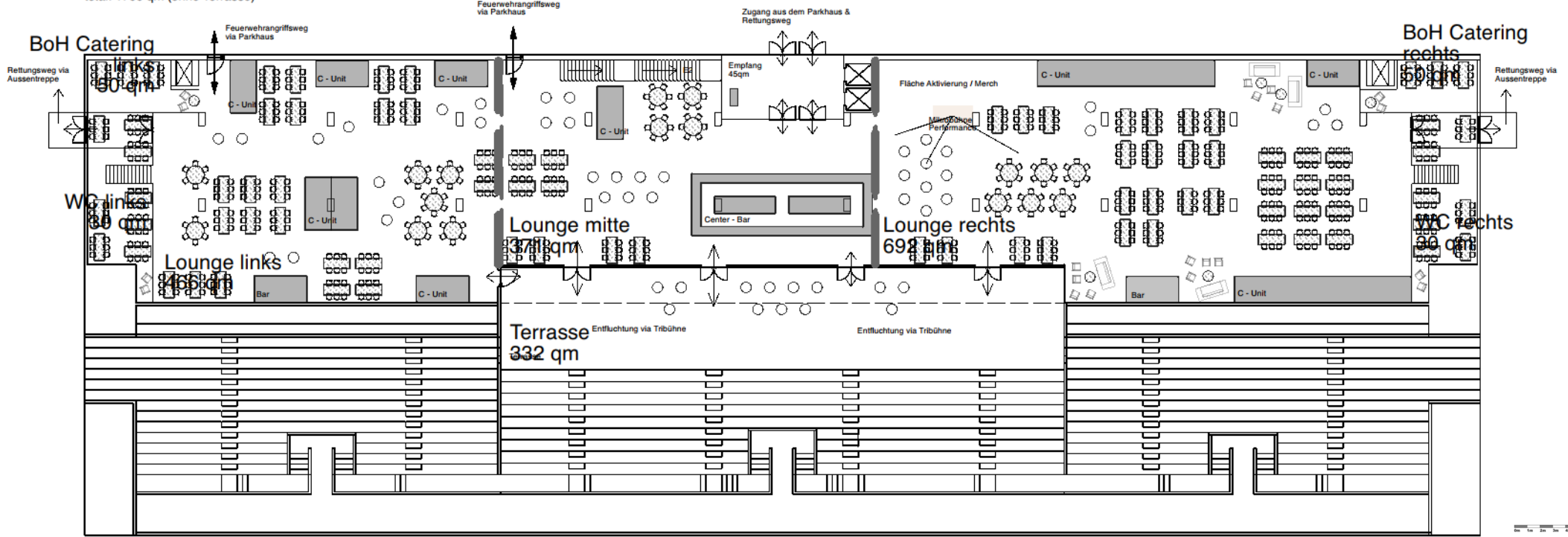
Ebene I - Business Club Flächenzuordnung

466 + 85qm Lounge & Empore links

371 qm Lounge mitte

692 + 85qm Lounge & Empore Lounge rechts

total: 1700 qm (ohne Terrasse)



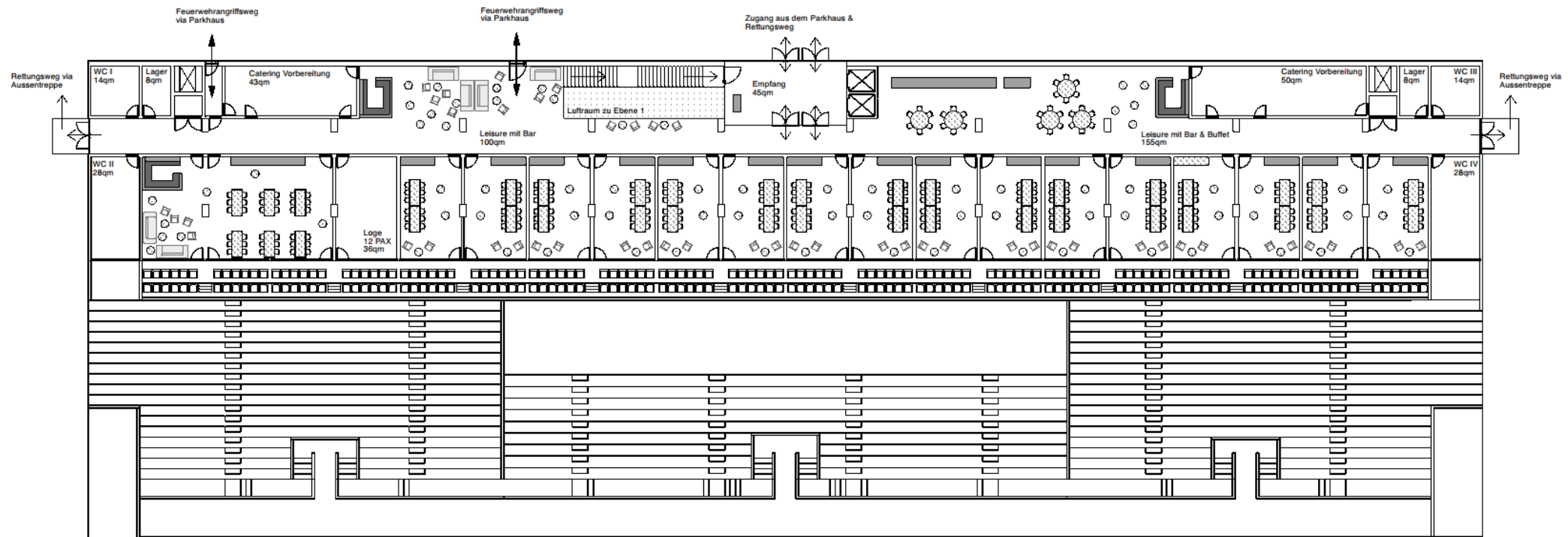


UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Feinkonzeption Nordtribüne – Beispielhafter Grundriss Ebene 2 (Logen)

Ebene II - Logen

17 x Loge à 12 PAX
1 x 3fach Loge à 36 PAX
total: 240 PAX





INHALT

01 Vorbemerkungen

02 Masterplan

03 Grundkonzeption Tribünen

04 Feinkonzeption Nordtribüne

05 Umbaubedarfe Südtribüne

06 Investitionskostenschätzung

07 Handlungsempfehlungen

08 Terminschiene/Meilensteine



UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Umbaubedarfe Südtribüne

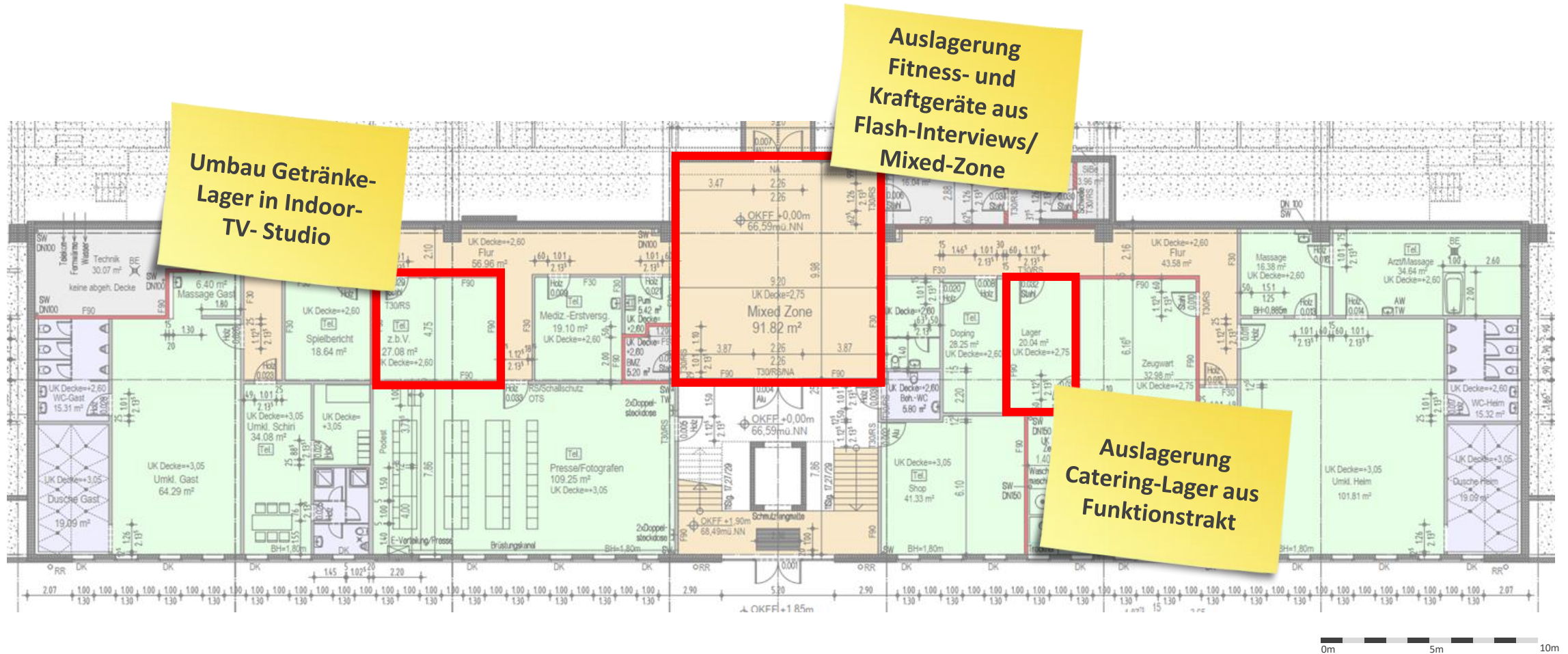
Aus den Lizenzierungsbedingungen der DFL für den Betrieb eines Stadions in der zweiten Bundesliga ergeben sich zahlreiche infrastrukturelle Anforderungen, insbesondere in den Bereichen **Sicherheit, Medien und Offizielle/Mannschaften**, die im Status quo der Südtribüne nicht vollständig erfüllt sind und daher entsprechende Umbaubedarfe auslösen:

1. Exklusivität des Kabinentrakts für Spieler/Offizielle: Auslagerung von Catering-Funktionen und Kraftraum SCP, Einrichtung TV-Studio
2. Vergrößerung der bestehenden Presse- und Medientribüne
3. Verlegung der (Haupt-)Kamerapositionen in den Süden, insbesondere zentrale Kameraposition sowie Positionen „16m links“ und „16m rechts“
4. Neubau der Sicherheitszentrale (idealerweise in einem Eckgebäude Südost), daher Umbau der freiwerdenden Flächen in der Südtribüne
5. Schaffung eines separaten Eingangs für Offizielle/Mannschaften zur Gewährleistung der Kreuzungsfreiheit mit Zuschauern/Medienvertretern
6. Erneuerung der Gebäudetechnik

Die einzelnen Umbaubedarfe sind auf den folgenden Seiten näher erläutert.

UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Umbaubedarfe Südtribüne – Einrichtungen für die Medien

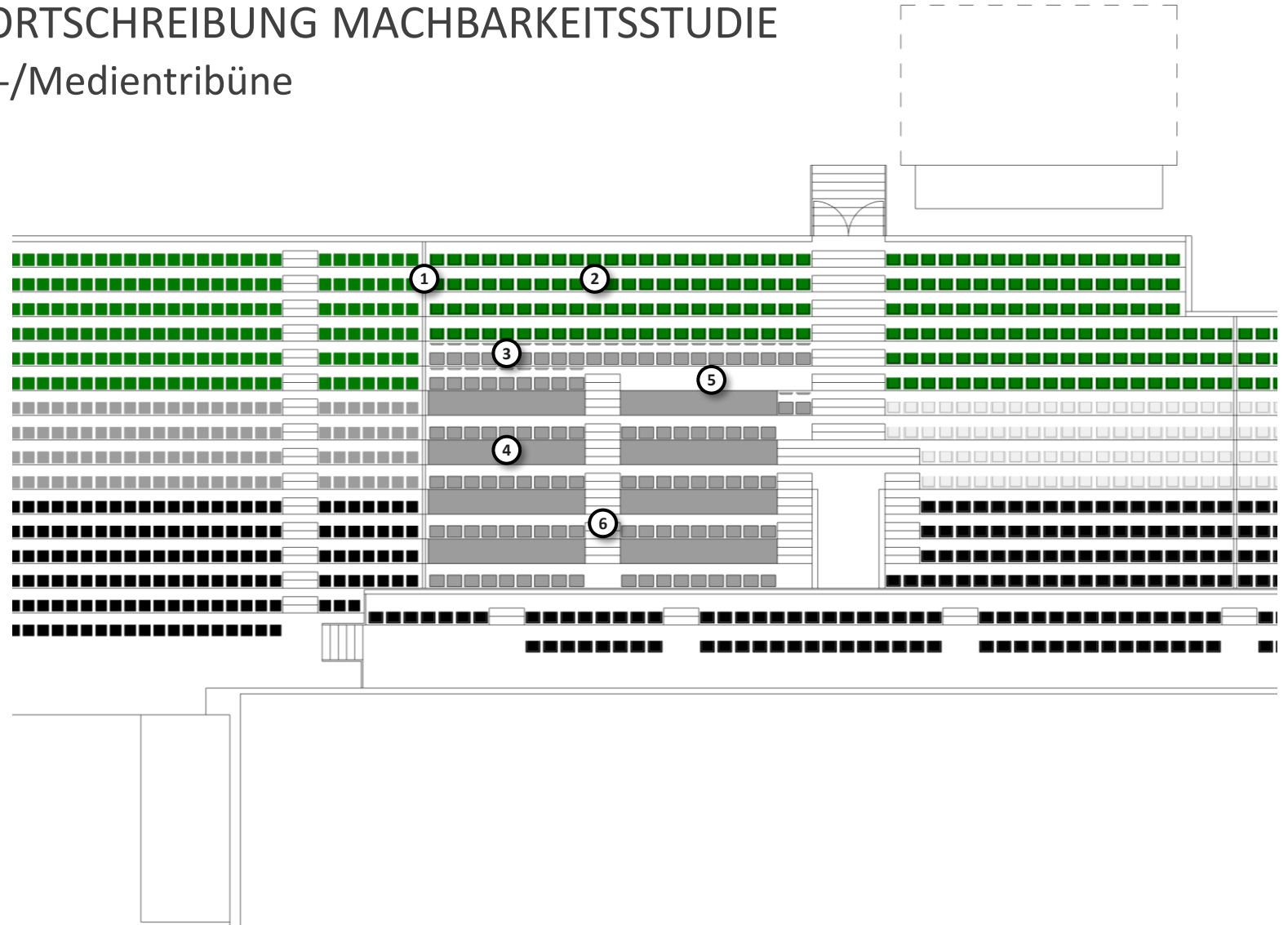




UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Umbaubedarfe Südtribüne – Presse-/Medientribüne

1. Blocktrennung 6,50 m nach Außen verschoben, um Verlust an Business Seats durch größere Medientribüne kompensieren zu können.
2. Neuordnung Business Seats. Abweichung zur SBauVO NRW (22 Plätze statt maximal 20 Plätze nebeneinander) vorbehaltlich behördlicher Genehmigung (gilt auch für Punkt 3)
3. 33 Pressesitze mit Schreibpult
4. 24 Kommentatorenpositionen á 3 Arbeitsplätze
5. Zusätzlicher Verteilergang in Tribüne
6. Zusätzlicher Stufengang Medientribüne (maximal 3 Positionen á 3 Arbeitsplätze nebeneinander!)



Die sich ergebenden Kapazitätsänderungen auf der Südtribüne sind in den Kapazitätsberechnungen im Kapitel „Grundkonzeption Tribünen“ entsprechend erhalten.

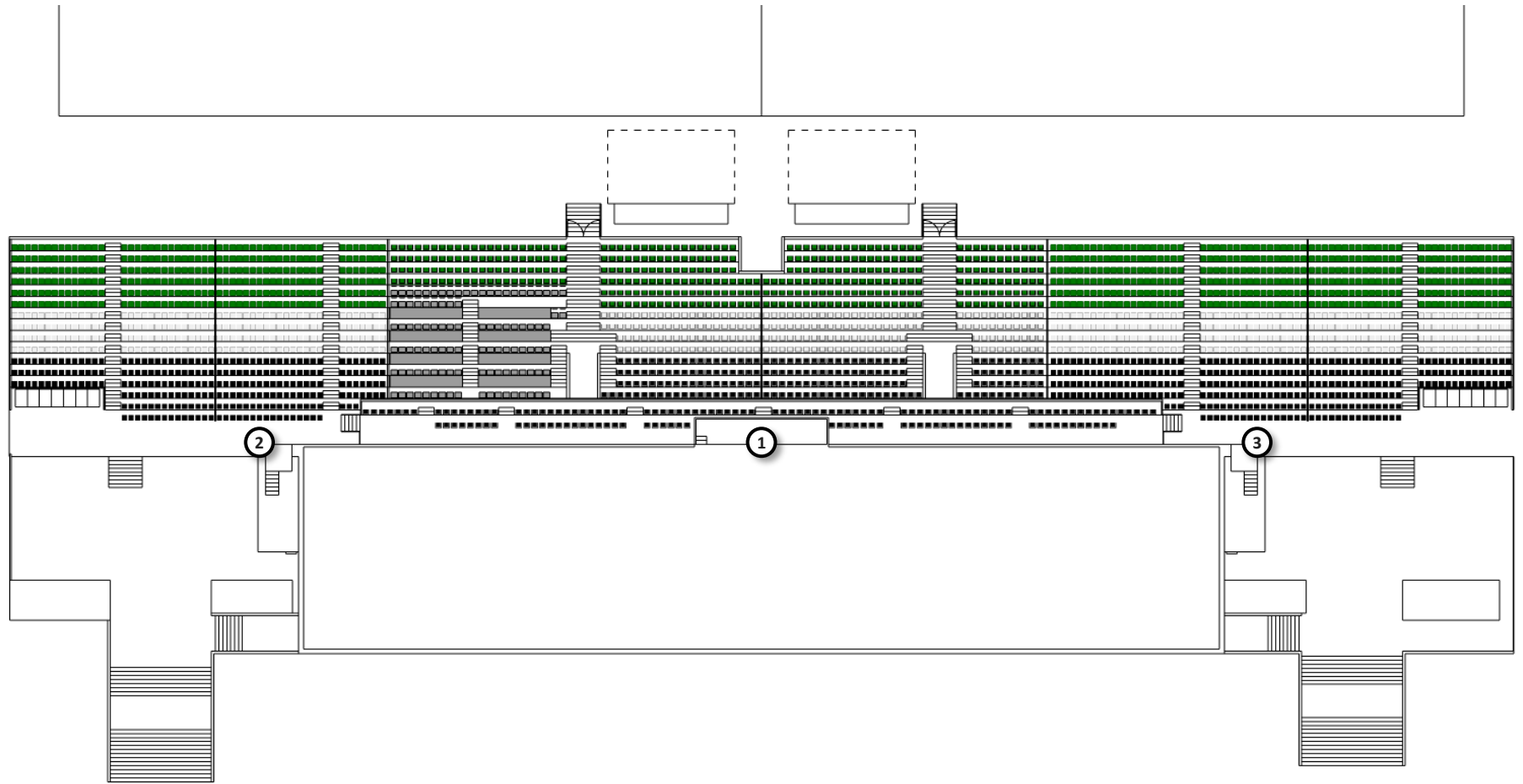


UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Umbaubedarfe Südtribüne – Kamerapositionen

1. TV-Hauptkamerapodest
(8 x 2 m), Zugang über Dach
Funktionsgebäude Süd neu
zu schaffen
2. TV-Kamerapodest 16er links
(2 x 2 m), ggf. auf Dach
Bestandskiosk, Zugang neu
zu schaffen
3. TV-Kamerapodest 16er rechts
(2 x 2 m), ggf. auf Dach
Bestandskiosk, Zugang neu
zu schaffen

Kameraposition von der Höhe
analog zur Studie AS+P (Erfüllung
Anforderung Winkel usw. gegeben)





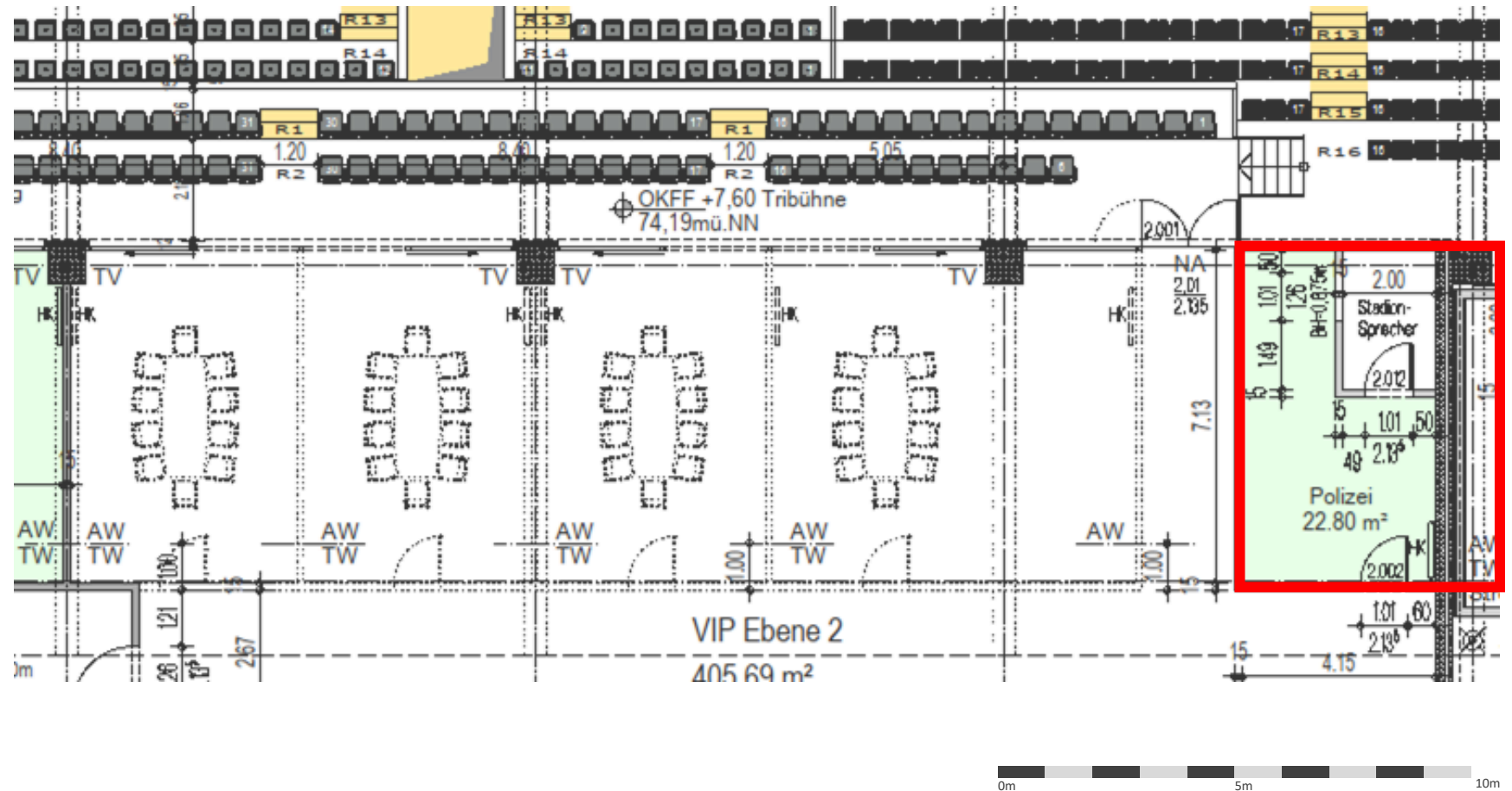
UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Umbaubedarfe Südtribüne – Umbau Sicherheitszentrale in weitere Hospitalityfläche

Die vorhandene Sicherheitszentrale am östlichen Ende der Südtribüne könnte künftig in das Eckgebäude Südost umziehen.

Der frei werdende Raum kann analog zu den vorhandenen Logen umgebaut werden und zu Hospitality- oder anderen Zwecken genutzt werden.

Die heutige Sicherheitszentrale verfügt allerdings nicht über eigene zugeordnete Logenplätze auf der Tribüne.





Schaffung eines neuen Zugangstunnels von der Innenraumzufahrt am Eckgebäude Südwest





The floor plan shows a complex layout of rooms and technical areas. Key features include:

- Top Left (Red Box):** A small area containing technical equipment, labeled 'SW DN100', 'Technik 30.07 m²', 'keine abgeh. Decke', and 'SW DN100'.
- Yellow Callout:** A yellow box with the text 'Erneuerung der Gebäudetechnik' (Renewal of Building Technology) is placed over the central part of the plan.
- Central Area:** A large 'Mixed Zone' of 91.82 m² is highlighted in orange. Other rooms include 'Mediz.-Erstversg.' (19.10 m²), 'Pum.' (5.42 m²), 'Lager' (28.04 m²), 'Zeugwart' (32.98 m²), 'Shop' (41.33 m²), and 'Dusche-Gast' (19.09 m²).
- Right Side:** Rooms include 'Arzt/Massage' (34.64 m²), 'WC-Heim' (15.32 m²), 'Dusche-Heim' (19.09 m²), and 'Umkl. Heim' (101.81 m²).
- Technical Details:** The plan includes numerous technical specifications such as 'UK Decke' (ceiling), 'F90' (fire rating), 'T30/RS' (sound insulation), 'Schallschutz' (sound protection), and '2x Doppelstockdose' (double socket).
- Scale and Orientation:** A scale bar at the bottom indicates 0m to 10m. A north arrow is located near the center of the plan.



INHALT

01 Vorbemerkungen

02 Masterplan

03 Grundkonzeption Tribünen

04 Feinkonzeption Nordtribüne

05 Umbaubedarfe Südtribüne

06 Investitionskostenschätzung

07 Handlungsempfehlungen

08 Terminschiene/Meilensteine



UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Investitionskostenschätzung - Prämissen

Modul Stadion (Variante 2a, andere Varianten unwesentlich abweichend, Totalunternehmermodell)

- Inklusive Umbau Südtribüne, Neubau West-, Nord- und Osttribüne, Polizeiwache/Verwahrstelle, Parkflächen und Zuwegungen, Eingänge, Ordnungsdienstgebäude, Greenkeeping/Außenlager, Zaunanlagen
- Exklusive: Abrisskosten, Altlasten, Parkhaus Nord, Parkhaus Süd, Eckgebäude Südwest/Südost, Kosten für energetische Maßnahmen (Photovoltaik, Energieeffizienzhausstandards, Umrüstung Pumpwerk), Küchentechnik, Ausbau der neuen Hospitality-Bereiche Nordtribüne, Ausbau Eventloge, Ausbau Logen (jeweils Übergabe veredelter Rohbau der VIP-Bereiche)

Modul Ausbau Hospitality-Bereiche (ohne die 17 Einzel-Logen)

- Business Club rückwärtige Hospitality-Bereiche Logenebene und Eventloge ca. 1.900 m²
- Gehobener Ausbaustandard, inklusive IT- und Veranstaltungstechnik, feste und lose Möblierung

Modul Eckgebäude Südwest

- 4 Etagen á 380 m² (Variante 2a/2b) = 1.520 m² BGF, mittlerer Ausbaustandard

Modul Eckgebäude Südost

- 4 Etagen á 380 m² (Variante 2a/2b) = 1.520 m² BGF, mittlerer Ausbaustandard



UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Investitionskostenschätzung - Prämissen

Parkhaus Nord

- 1.850 Stellplätze gesamt, davon circa 350 Stellplätze unterirdisch

Bürogebäude Hammer Str.

- 3-6 Vollgeschosse, 7.650 m² BGF, mittlerer Ausbaustandard

Parkhaus Süd

- 775 Stellplätze gesamt, keine unterirdischen Stellplätze

Übergeordnetes

- Kosten der Gesamtbaumaßnahme der Kostengruppen 200 (Erschließung), 500 (Freianlagen) und 700 (Baunebenkosten), die sich nicht eindeutig zu 100 % einem der anderen Module zuweisen lassen.

Es handelt sich um eine Investitionskostenschätzung in Anlehnung an DIN 276 (analog Kostenrahmen), wie sie üblicherweise bei Machbarkeitsstudien erstellt wird. Bei einer Investitionskostenschätzung empfehlen wir einen Rahmen für Unwägbarkeiten von ca. 15 % (+/-) zu berücksichtigen. Dies ist in den folgenden Kostenangaben noch nicht eingerechnet.

Alle folgenden Kostenangaben sind Netto-Werte zur Preisbasis 2021.

Siehe auch die Ausführungen zur Kostenindexierung auf der übernächsten Seite.



UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Investitionskostenschätzung – Nach Modulen (alle Angaben Netto zur Preisbasis 2021)

Kostengruppe	Stadion Grundvariante mit Logen	Ausbau Hospitality	Eckgebäude SW 1.520 m² BGF	Eckgebäude SO 1.520 m² BGF	Parkhaus Nord 1.850 Stellplätze	Büros Hammer Str. 7.650 m² BGF	Parkhaus Süd 775 Stellplätze	Übergeordnet
KG 100 (Grundstück)								Kein Ansatz
KG 200 (Erschließung)							Kein Ansatz	EUR 3.500.000
KG 300 (Hochbau)	EUR 24.000.000	EUR 1.600.000	EUR 1.600.000	EUR 1.600.000	EUR 15.500.000	EUR 9.250.000	EUR 4.650.000	
KG 400 (TGA)	EUR 14.400.000	EUR 700.000	EUR 825.000	EUR 825.000	EUR 4.500.000	EUR 4.000.000	EUR 1.350.000	
KG 500 (Freianlagen)	EUR 2.400.000		EUR 50.000	EUR 100.000	EUR 750.000		EUR 100.000	EUR 1.000.000
KG 600 (Ausstattung)	Nicht enthalten	EUR 1.200.000	Nicht enthalten	Nicht enthalten	EUR 500.000	Nicht enthalten	EUR 200.000	
KG 700 (Baunebenkosten)	EUR 7.200.000	EUR 900.000	EUR 650.000	EUR 650.000	EUR 2.000.000	EUR 3.300.000	EUR 600.000	EUR 1.500.000
Summe	EUR 48.000.000	EUR 4.400.000	EUR 3.125.000	EUR 3.175.000	EUR 23.250.000	EUR 16.550.000	EUR 6.900.000	EUR 6.000.000



UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Investitionskostenschätzung – Preisindexierung

Bei Wahl eines Realisierungsmodells mit einem Totalübernehmer empfehlen wir prinzipiell eine Baupreisindexierung, die einen transparenten Umgang mit Baupreissteigerungen über die Zeit ermöglicht. Baupreissteigerungen sind insbesondere durch die derzeit beobachtbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie ein wachsender Unsicherheitsfaktor in der Baupreiskalkulation infrage kommender Anbieter und können dazu führen, dass hohe Risikoaufschläge für Baupreissteigerungen kalkuliert werden oder eine Angebotslegung gänzlich unterbleibt.

Ein mögliches Modell zur fairen Berücksichtigung von Baupreisänderungen ist die monatsgenaue Anpassung der Baukosten anhand der vierteljährlichen Veröffentlichung „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes zwischen zwei fest definierten Zeitpunkten:

Stichtag 1: Vertragsabschluss

Stichtag 2: 18 Monate nach Erteilung Baugenehmigung (Laufzeit natürlich in Abhängigkeit der Vergabe von Bauleistungen des letzten Bauabschnitts)

Nachteil dieses für beide Seiten grundsätzlich sehr transparenten und fairen Modells ist jedoch eine gewisse Kostenunsicherheit hinsichtlich eventueller zukünftiger Baupreisänderungen, die bei der Fassung politischer Beschlüsse keine genaue Fixierung des Budgets erlaubt.



INHALT

01 Vorbemerkungen

02 Masterplan

03 Grundkonzeption Tribünen

04 Feinkonzeption Nordtribüne

05 Umbaubedarfe Südtribüne

06 Investitionskostenschätzung

07 Handlungsempfehlungen

08 Terminschiene/Meilensteine



UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Handlungsempfehlungen

- Umsetzung der Grundriss-Variante 2a (Eckgebäude 380 m² BGF/Etage, Stehplätze Nordost)
 - Höchste erreichbare Kapazität, insbesondere Bestätigung der Stehplatz-Kapazitäten im Heimbereich aus der AS+P-Studie
 - Für angedachte Nutzungen optimale Größe der Geschossflächen in den Eckgebäuden
 - Optimale Quoten Gästeanteil und Anteil Rollstuhlpositionen
- Ggf. Realisierung des Eckgebäudes Südwest als Investorenmodell außerhalb des Stadionprojekts mit separater Verpachtung an den SC Preußen. Das Gebäude würde jedoch im Entwurf von den Wettbewerbsteilnehmern im Vergabeverfahren analog des Eckgebäudes Südost gestalterisch mit entworfen.
- Das Bürogebäude zur Hammer Straße wird bei Realisierung des Eckgebäudes Südwest inklusive Büroflächen für den SC Preußen nicht vorrangig mit weiteren Büronutzungen mit Sportbezug marktfähig vermietbar sein. Wir empfehlen, auch Büro- oder anderweitige Nutzungen ohne Sportbezug zu ermöglichen und die Attraktivität dieses Teilmoduls für Investorenmodelle deutlich zu erhöhen.
- Wir empfehlen, den FANport stattdessen im Eckgebäude Südost unterzubringen, auch wenn er dann am Spieltag innerhalb des Sicherheitsrings verortet ist. Der Zutritt zum FANport kann mit entsprechenden Akkreditierungen auch am Spieltag hinreichend gut geregelt werden.
- Nächster Schritt: Ausschreibung der Projektsteuerung für das Projekt inklusive Durchführung des Vergabeverfahrens für das angestrebte Realisierungsmodell nach Beschlussfassung des Rates zu den Eckpunkten der TU-Ausschreibung.



INHALT

01 Vorbemerkungen

02 Masterplan

03 Grundkonzeption Tribünen

04 Feinkonzeption Nordtribüne

05 Umbaubedarfe Südtribüne

06 Investitionskostenschätzung

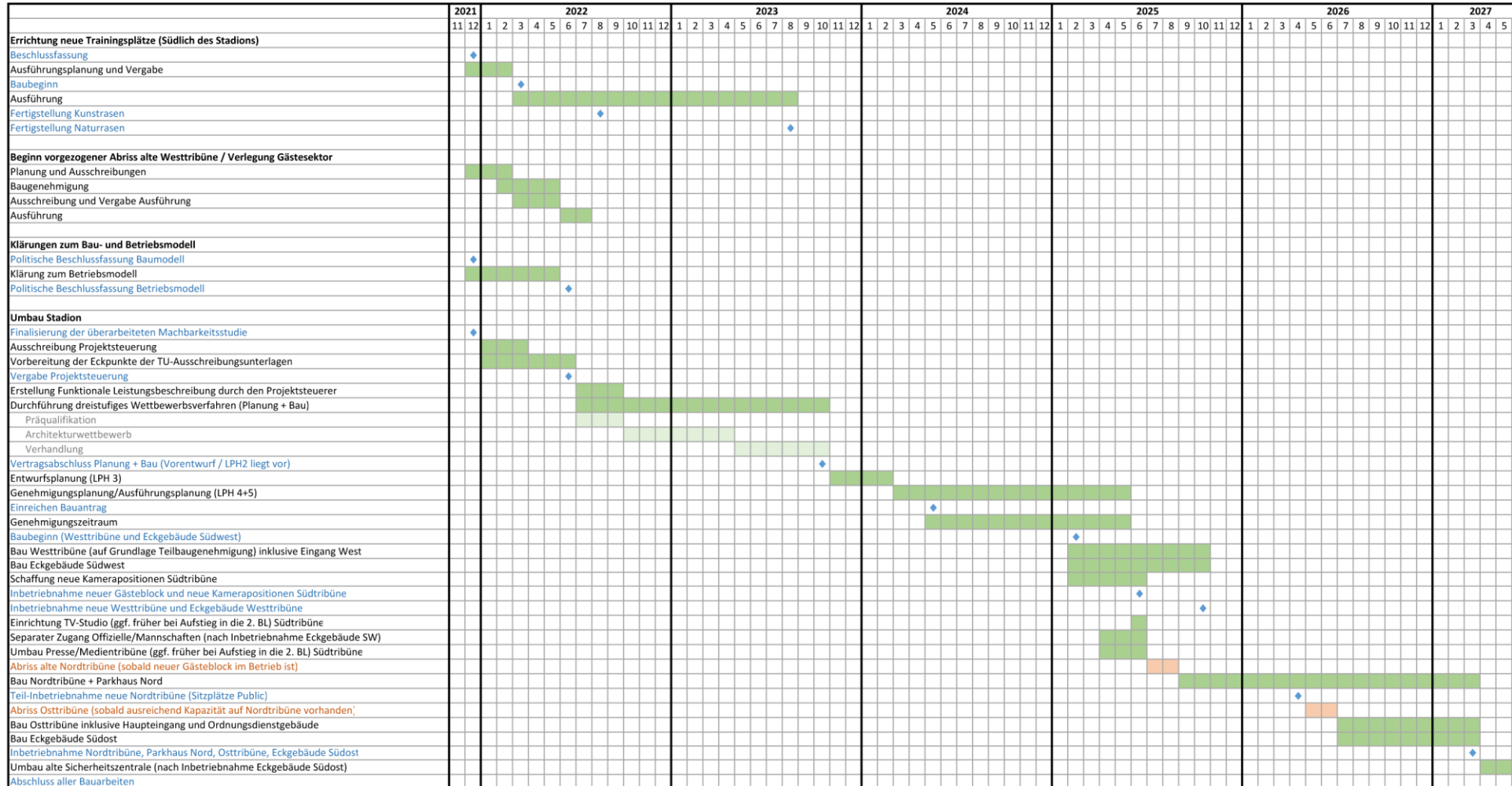
07 Handlungsempfehlungen

08 Terminschiene/Meilensteine



UMBAU STADION MÜNSTER – FORTSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Terminschiene/Meilensteine auf Basis unserer Handlungsempfehlungen



//// KONTAKT



Arne Sebastian Fritz
Associate Partner

Head of Sports and
Entertainment

Telefon: +49 40 514944-6325
Mobil: +49 172 7699137

E-Mail: arne-
sebastian.fritz@dreso.com

Ludwig-Erhard-Straße 1
20459 Hamburg



ERFOLGREICHE GEBÄUDE

LEBENSWERTE STÄDTE

RENDITESTARKE PORTFOLIOS

LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR

ZUKUNFTSWEISENDE BERATUNG



DREES &
SOMMER