

ERGEBNIS UND PRÜFUNG ZUM DRITTLIGASTADION DIEBSTEICH

TOP 2

Hauptausschuss Bezirk Altona

08.12.2022

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Finanzbehörde

Behörde für Inneres und Sport

AGENDA

- 01 **Beschluss der Bezirksversammlung vom 31.03.2022**
- 02 **Ergebnis baulich-technische Machbarkeit - Säule I**
- 03 **Ergänzung: Aspekte der Stadtentwicklung**
- 04 **Ergebnis sportfachliche Machbarkeit - Säule II**
- 05 **Ergebnis finanzielle Machbarkeit - Säule III**
- 06 **Fazit**

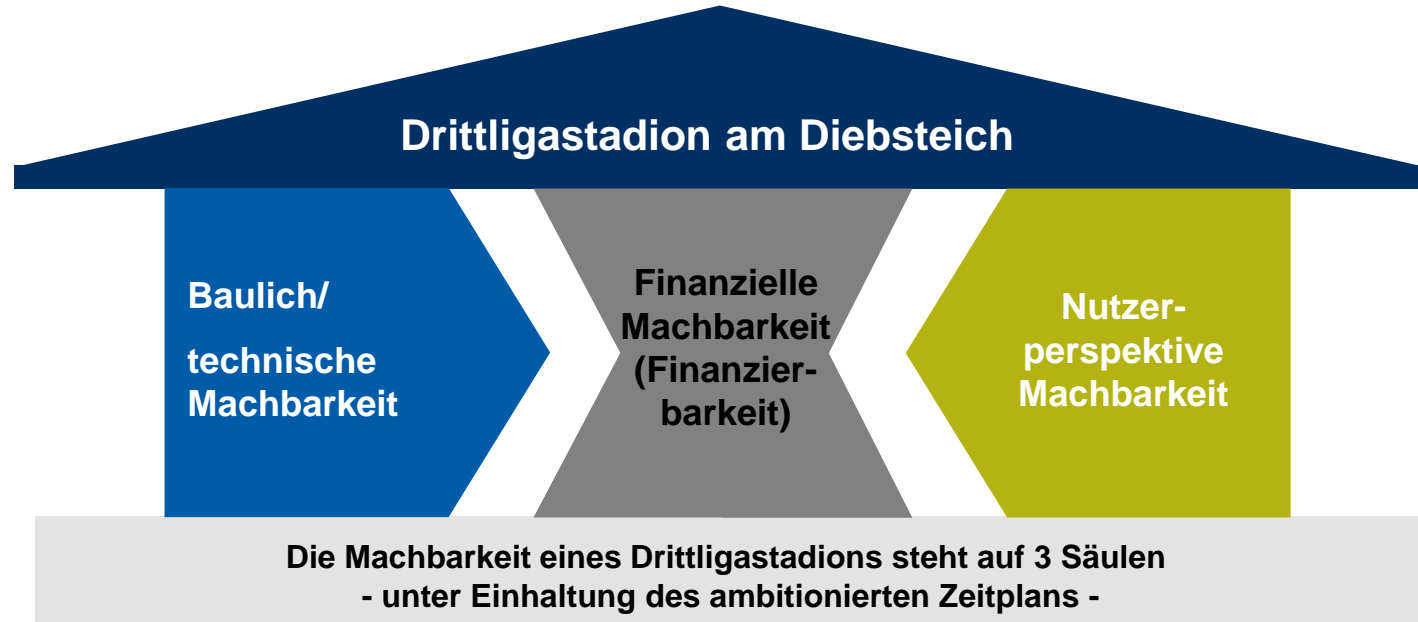
BESCHLUSS DER BEZIRKSVERSAMMLUNG VOM 31.03.2022



AUFTRAGSLAGE (1)

Mit Drs. 21-2963 B vom 31.03.2022 wurde seitens der Bezirksversammlung Altona der Wunsch nach Prüfung der Machbarkeit eines Drittligastadions am Diebsteich beschlossen. Die auf den benachbarten Grundstücken geplanten Nutzungen, wie die Musikhalle oder die Zuwegungen zum Bahnhof sollten dabei - Zitat - „in keiner Weise“ beeinträchtigt werden.

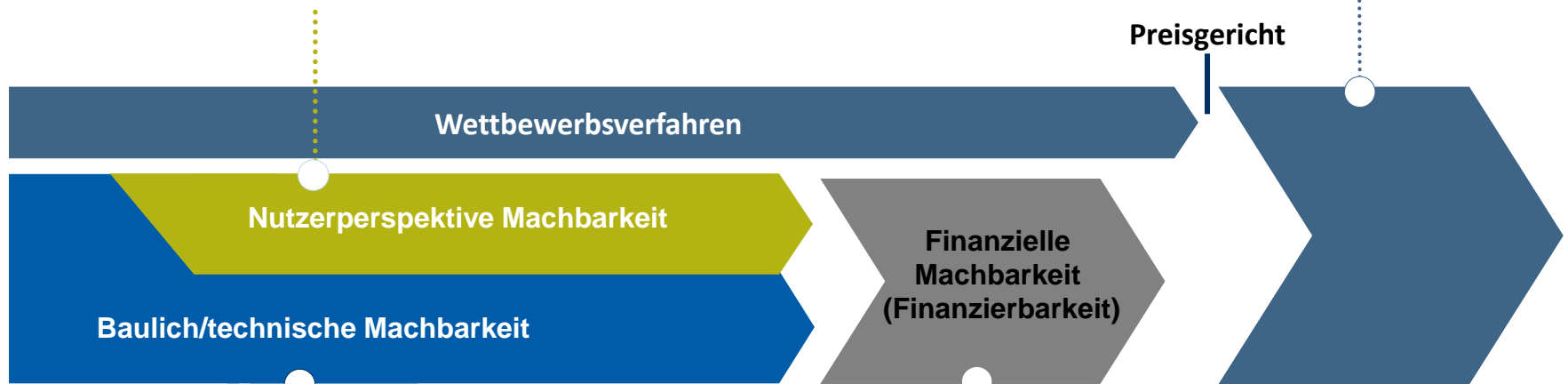
AUFTRAGSLAGE (2)



PROZESSABLAUF

Entwicklung & Aufstellung eines stabilen, langfristigen Nutzerprofils mit mehreren/weiteren Nutzern für das Drittligastadion.

In Abhängigkeit vom Ergebnis der Untersuchung - Integration von Drittligastadionanforderungen in Überarbeitungsphase des prämierten Siegerentwurfs.



Beauftragung & Durchführung einer technischen Machbarkeitsstudie für das Drittligastadion.

Aufstellen eines tragfähigen Business Plans zur Sicherstellung der Finanzierbarkeit für das Gesamtprojekt mit einem Drittligastadion.

ERGEBNIS BAULICH- TECHNISCHE MACHBARKEIT – SÄULE I



Prüfung der Baulich-Technische Machbarkeit durch Architektur Concept unter Beteiligung von Fachplanern für Verkehr, Schall- und Brandschutz sowie zuständiger Sicherheitsbehörden

Die baulich-technische Machbarkeit eines Drittligastadions mit 5.001 Besucher und Besucherinnen ist mit Einschränkungen gegeben. Verschiedene maßgebliche Konsequenzen sind im Ergebnis deutlich geworden:

- Minderung der vermietbaren Gewerbeflächen im Erdgeschoss um ca. 14% (ca. 1080m²)
- Vermehrte Einschränkungen/Abhängigkeiten des Veranstaltungsbetriebs durch Überlagerung der Betriebszeiten; Wechselwirkungen von Musikhalle/Stadion sind perspektivisch bei Betriebs- und Sicherheitskonzepten zu beachten; es entstehen Konflikte im Betriebsablauf
- Einschränkung der Freiraumnutzung durch Umzäunung der Freiflächen vor der Musikhalle für den TV-Compound an Spieltagen

- Durch das größere Einzugsgebiet und das veränderte Mobilitätsverhalten der Besucher und Besucherinnen ist mit einer Verlagerung der Wegeanteile vom Fuß- und Radverkehr zum Motorisierten Individualverkehr und ÖV zu rechnen, resultierend ändert sich der Modal Split (z.B. Erhöhung MIV Anteil, Erhöhung Fußgängerkehr vom Bahnhof und Verringerung Radverkehr).
- erhöhter funktionaler Stellplatzbedarf aufgrund des höheren MIV-Anteils -digitales Parkraummanagement sowie die Nutzung P+R Angebote werden zunehmend erforderlich.
- Die negativen Folgen des MIV-Anteils nehmen an Intensivität und Häufigkeit zu.
- Doppelnutzung der Stellplätze nur möglich bei ausreichender Unterscheidung Betriebszeiten (Pausenzeit ca. 3-4 Stunden).
- Erhebliche Einschränkung der Nutzerbelange von Altona 93 durch die Anforderungen der VstättVO und des DFB.

ERGÄNZUNG: ASPEKTE DER STADTENTWICKLUNG



- Ziel ist es auf dem ThyssenKrupp-Areal eine interessante Mischung aus Kultur und Sport zu planen, die dem gut erschlossenen Standort entspricht, das Quartier prägt, aber nicht überfordert.
- Eine großzügige Öffnung zum Platzbereich und eine einladende Geste mit der Möglichkeit, sich auf der öffentlich zugänglichen Plaza zu treffen, war ein wichtiger Teil der Botschaft an die Bürgerinnen und Bürger in der Bürgerbeteiligung. Diese Öffnung zum Stadtteil ist bei einem Drittligastadion nicht möglich.
- Die Menschen aus dem Diebsteich-Quartier und den angrenzenden Wohnquartieren und insbesondere die Kinder und Jugendlichen sollen sich über den Verein Altona 93 mit dem Stadion identifizieren und dieses auch nutzen können.

ERGEBNIS SPORTFACHLICHE UND NUTZUNGSKONZEPTIONELLE MACHBARKEIT - SÄULE II



- Bei Spielen mit großer Zuschauerzahl (Fußball-Länderspiele der Männer und Frauen) stehen Volksparkstadion und Millerntorstadion zur Verfügung
- Bei den derzeitigen Viert- (und Fünft-) Ligisten ist aktuell keine Perspektive bzw. sportliche Entwicklung in Richtung 3. Liga erkennbar
- Parameter zu den bisherigen Planungen für ein Stadion am Diebsteich an Altona 93 ausgerichtet
- Weitere Nutzungsoption durch FC St. Pauli und HSV (Frauen- und U23-Mannschaften) – Stadion bis 5.000 Zuschauende ausreichend
- Hamburg Sea Devils – perspektivisch ist eine positive Entwicklung vorstellbar → Stadion mit 5.000 Zuschauenden dann zu klein
- Hamburger Rugby-Verband und Hamburg Blue Devils – Nutzung mit max. 1.000 Zuschauenden

- Realisierung eines Fußball-Drittligastadions wäre ein erheblicher Mehraufwand → lediglich mit dem Ziel, die formalen Kriterien eines Stadions für den theoretischen Fall zu erfüllen, dass ein Hamburger Team in die 3. Liga aufsteigt.
- Da ein aktuell oder perspektivisch sich abzeichnender Bedarf für ein Drittligastadion nicht besteht, würde es sich bei der Realisierung eines solchen Stadions um eine rein spekulative Investition zugunsten des Profisports handeln.
- Es ist mit deutlich höheren Kosten gegenüber der bisherigen Planung zu rechnen, ohne zu wissen, ob es jemals einen Bedarf geben wird.

Ergebnis: Mit der Realisierung eines Fußball-Drittligastadions würde eine allein auf den Fußball-Wettbewerb ausgerichtete Sportinfrastruktur geschaffen, für die ein nachvollziehbarer Bedarf nicht dargestellt werden kann und deren fußballbezogener Standard für andere Sportnutzungen nicht relevant bzw. erforderlich wäre.

ERGEBNIS FINANZIELLE MACHBARKEIT - SÄULE III



- Die finanzielle Machbarkeit einer möglichen Drittligastadionumsetzung war im Kontext der finanziell-wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtprojektes der Bebauung des ThyssenKrupp Areal („Gebietsentwicklung Waidmannstrasse 26“) zu betrachten.
- Für die Errichtung eines Drittligastadions im Vergleich zu einer Regionalligastadionumsetzung fallen zusätzliche Planungs- und Baukosten in Höhe von schätzungsweise 30 Mio. Euro an, die die Gesamtberechnung kostenseitig unmittelbar belasten.
- Die Mehrkosten entstehen durch die notwendige Schaffung von zusätzlichen Verkehrs- und Nutzflächen (z.B. Rettungswege, Polizeiwache und Sicherheitszentrale/Befehlsstelle.) sowie durch die höheren Anforderungen der Drittligatauglichkeit mit umfangreicheren funktionalen, räumlichen und technischen Anforderungen sowie Sicherheitsanforderungen.

- Bei einer Drittligastadion-Umsetzung entfallen ca. 1.000 qm mietetragsrelevante Gewerbefläche ersatzlos, die Gesamtberechnung wird zusätzlich ertragsseitig belastet.
- Letztlich sind keine zusätzliche Mieterträge durch potenzielle Nutzer für ein Drittligastadion zu erwarten, um die Tragfähigkeit eines Gesamtprojekts finanziell stützen zu können*

➔ Diese Gegebenheiten und Rahmenbedingungen führen daher unmittelbar zu dem Ergebnis, dass die Tragfähigkeit des Gesamtprojektes durch ein Drittligastadion deutlich belastet wird.

* Eine Mehrbelastung der jetzigen Mietinteressenten u.a. HamburgMusicHall GmbH und Altona 93 war laut Bezirksversammlungsbeschluss (Drs. 21-2963 B) vom 31.03.22 ausdrücklich unerwünscht.

FAZIT

06



UMSETZUNG DRITTLIGASTADION AM DIEBSTEICH



FAZIT:

- Ein „kleines“ Drittligastadion mit 5.001 oder nur wenig mehr Plätzen ergibt sportfachlich keinen Sinn. Ein konkreter Bedarf besteht nicht. Die Beispielbarkeit für einen größeren Nutzungskreis ist aufgrund des limitierten Platzangebotes nicht gegeben. Stattdessen würden der Stadtteilbezug des Stadions und eine gute, seitens der Stadt zugesicherte Lösung für Altona 93 aufgegeben.
- Der Aufwand für Sicherheits- und Verkehrsbelange bei einem Drittligastadion steigt immens, und die negativen Folgen treten verstärkt auf.
- Der Abstimmungsbedarf hinsichtlich Terminplanung zwischen Musikhalle und einem Drittligastadion steigt. Insbesondere die Anliefersituation und der Betrieb der Musikhalle wird bei paralleler Nutzung erschwert. Die Betreiberfrage für ein Drittligastadion ist nicht geklärt, insofern ist auch nicht geklärt wer als verantwortlicher Ansprechpartner für die HamburgMusicHall GmbH und im Quartier auftritt.

- Zudem sind Widerstände gegen die Planung eines Drittligastadion seitens der Anwohnenden zu erwarten, da eine Öffnung zum Stadtteil bei einem Drittligastadion nicht möglich ist.
- Eine Realisierung eines Drittligastadions hat zudem einen erheblichen negativen Einfluss auf die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projekts.

Vor dem Hintergrund der genannten Erkenntnisse wird an der Planung eines Regionalligastadions auf dem ThyssenKrupp Areal mit Altona 93 als Hauptnutzer festgehalten.