

## **KAPITEL II**

# **STADIEN MITTLERER GRÖSSE**



# 1 EINLEITUNG

Der Themenblock der mittelgroßen Stadien mit einer Zuschauerkapazität von rund 30.000 Zusehern spielt für Österreich in den nächsten Jahren eine wichtige Rolle, da man gemeinsam mit der Schweiz die Fußball-Europameisterschaft 2008 austragen wird, was wiederum die Stadionbauten in den beiden Ländern ins Zentrum des Interesses rücken ließ.

Beide Staaten verpflichteten sich im Rahmen der Vergabe dazu, je vier Stadien, welche die UEFA-Kriterien erfüllen, zur Verfügung zu stellen.<sup>38</sup> Hierzulande wurden Wien, Salzburg, Innsbruck und Klagenfurt als Austragungsorte ausgewählt, in der Schweiz sind dies Basel, Bern, Zürich und Genf.

Für die nun folgenden Analysen betreffend mittelgroße Stadien wurden von uns vier Stadien ausgewählt,

das Stadion Salzburg Wals-Siezenheim,  
das Arnold Schwarzenegger-Stadion in Graz,  
das Stadion St. Jakob-Park in Basel/Schweiz und  
das Stade Chaban-Delmas in Bordeaux/Frankreich.

Die Auswahl von Salzburg und Graz begründet sich aus der besonderen Beziehung zur Fußball-EM 2008, da Salzburg Austragungsort sein wird und das Stadion bereits gebaut ist, Graz als zweitgrößte Stadt des Landes dagegen aber nicht für die EM berücksichtigt wurde (näheres dazu in Teil 3 dieses Berichtes).

Die Stadien in Basel und Bordeaux sollen dazu als Referenzprojekte dienen und im Vergleich zum „Österreichischen Weg“ andere Vorgehens-, Planungs-, und Durchführungsweisen aufzeigen.

Ziel dieses Teilberichtes soll es, wie der anderen Teile auch, sein, Handlungsanweisungen und Empfehlungen für die Planung, den Bau und den Betrieb eines Stadions zu formulieren, wobei der Schwerpunkt hier auf Stadien derartiger Größe liegt, wie sie in größeren österreichischen oder schweizerischen Landes- bzw. Kantonshauptstädten als die Maximalgröße eines Stadions angesehen werden.

---

<sup>38</sup> Quelle: FIFA, Zürich, 2003; Das wichtigste Kriterium neben der Sicherheitsbestimmungen ist das Vorhandensein von mindestens 30.000 Sitzplätzen um Gruppenspiele, 40.000 Sitzplätzen um Viertel- und Halbfinale und 50.000 um das Finale austragen zu dürfen.

An dieser Stelle möchten wir uns besonders herzlich bei

Dr. Friedrich Mair, Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 7,  
Dr. Horst Scheibl, Amt der Salzburg Landesregierung, Abteilung 7,

Dr. Josef List, Sportamt der Stadt Graz, Abteilung A 13,  
Dipl. Ing. Peter Wipfler, Stadtplanungsamt Graz, Abteilung A 14,

Rainer Luginbühl, Basel United Stadion Management AG  
Dipl. Architekt FH Robert Stern, Hochbau- und Planungsamt des Kantons Basel-Stadt, Haupt-  
abteilung Planung und

für die großzügige Unterstützung unserer Rechercharbeiten vor Ort bedanken.

## 2 STADION SALZBURG WALS-SIEZENHEIM

### 2.1 CHARAKTERISTIK DER STADT UND BESCHREIBUNG DES STADIONS

#### 2.1.1 Charakteristik<sup>39</sup>

##### Stadt Salzburg

Die Landeshauptstadt Salzburg ist mit 143.978 Einwohner und einer Fläche von 65,6 km<sup>2</sup> die viertgrößte Stadt Österreichs. Sie liegt im beckenartig erweiterten Salzachtal (Salzburger

Becken) am Nordrand der Alpen und ist von der Salzach durchquert. Eingerahmt wird die Stadt vom Kapuziner-, Mönchs- und Gaisberg. Rund 79 % der Beschäftigten arbeiten im Dienstleistungssektor.

**Abb. 51: Luftbild der Altstadt von Salzburg**



Quelle: Internet, [www.aeiou.at](http://www.aeiou.at)

Durch die Gründung der Salzburger Festspiele 1920 erhielt der einsetzende Fremdenverkehr einen enormen Aufschwung. Das Mozarteum und die wiederer-

richtete Universität sind die führenden Einrichtungen Salzburgs in Kultur und Wissenschaft; ein starkes Altstadterhaltungsgesetz und die Bewahrung eines Grünlandgürtels im Süden der Stadt kennzeichnen die jüngste Entwicklung. Da die städtische Wirtschaft vor allem von Handel und Dienstleistungsgewerbe lebt, entstanden kaum größere Industriebauten. 1997 wurde die Altstadt von Salzburg in der Kategorie Kulturdenkmal in die Welterbe-Liste der UNESCO aufgenommen (siehe Abb. 51).

Bezüglich der Landesstruktur lässt sich das Land Salzburg in zwei großräumige Funktionsbereiche gliedern, die als Salzburger Zentralraum und als ländlicher Raum bezeichnet werden. Diese Funktionsbereiche sind durch unterschiedliche raumstrukturelle Problemlagen gekennzeichnet, die in räumlicher Verflechtung miteinander in Beziehung stehen. Zum Salzburger Zentralraum gehören neben der Landeshauptstadt Salzburg, der Flachgau und der Tennengau mit der Bezirkshauptstadt Hallein. Zwei Drittel der Salzburger Landesbevölkerung leben

<sup>39</sup> Quelle: Internet, [www.aeiou.at](http://www.aeiou.at)

in diesem Zentralraum, der gegenwärtig zu den dynamischsten in Europa gehört. Die Bevölkerungsdichte liegt dabei beispielsweise in der Stadt Salzburg mit 2.172 Einwohner/km<sup>2</sup> deutlich höher als die des Landes mit 72 Einwohner/km<sup>2</sup>.<sup>40</sup>

### **Gemeinde Wals - Siezenheim**

Die Gemeinde Wals-Siezenheim gehört zum Salzburger Bezirk Salzburg-Umgebung und liegt an der Saalach, westlich von Salzburg. Östlich der Saalach erstreckt sich das Walser Feld. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 26,7 km<sup>2</sup> und die Gemeinde hat eine Einwohnerzahl von 11.201 (Stand: 2001). Im Gemeindegebiet befindet sich die Schwarzenberg-Kaserne, die 1951 von der amerikanischen Besatzungsmacht als „Camp Roeder“ errichtet wurde. In unmittelbarer Nähe des neuen Stadions Salzburg Wals - Siezenheim, befindet sich das Schloss Kleßheim. In den letzten Jahrzehnten ist es im Gemeindegebiet zu einer intensiven Ansiedlung von Gewerbebetrieben gekommen, wobei das Airport Center in Wals - Himmelreich hier stellvertretend genannt sei. Rund 65 % der Beschäftigten arbeiten im Dienstleistungssektor. Im Gemeindegebiet befindet sich auch das Schloss Kleßheim, welches im Besitz des Landes Salzburg steht und das Casino Salzburg und die Salzburger Tourismusschulen Kleßheim mit Internat beherbergt.

---

<sup>40</sup> Quelle: ÖSTAT, 2001

## 2.1.2 Beschreibung des Stadions Salzburg Wals-Siezenheim

### 2.1.2.1 Geschichte des Stadions<sup>41</sup>

*Das Stadion Lehen (im Salzburger Stadtteil Lehen, siehe Abb. 52) war bis zur Eröffnung des Stadion Wals – Siezenheim der Austragungsort der großen Sportveranstaltungen im Land Salzburg. Bereits seit Anfang der 90er Jahre wurde über eine Sanierung des Stadions und über Möglichkeiten der Stehplatzerweiterung nachgedacht. Da diese Erweiterungspläne jedoch den Zielen des Internationalen und Österreichischen Fußballverbandes widersprachen und bei Erweiterungen nur mehr Sitzplätze errichtet werden sollten, wurde*

**Abb. 52: Stadion Lehen in Salzburg**



Quelle: Internet, [www.austria-salzburg.at](http://www.austria-salzburg.at)

*der Vorschlag unterbreitet anstelle des Lehener Stadions einen anderen Standort zu suchen. Dies schien auch gerade deshalb sinnvoll, weil die Erweiterung des Lehener Stadions mit Sitzplätzen aufgrund der beengten Kapazität nicht möglich war und bei internationalen Spielen überhaupt nur mehr 5.000 Besucher Platz fanden. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen und des schlechten baulichen Zustandes des Stadions wurde von der Salzburger Landesregierung am 28. Mai 1997 beschlossen, einen Standort für ein neues Stadion zu suchen. In diesem Zusammenhang spielte auch die Bewerbung des Landes Salzburg um die Olympischen Winterspiele 2006 und die Absicht als Austragungsort im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung Österreichs und Ungarns für die Fußball EM 2004 hinein. Als diese beiden Großveranstaltungen nicht an Österreich vergeben wurden, bewarb sich Österreich abermals, diesmal gemeinsam mit der Schweiz, um die Fußball EM 2008 und bekam den Zuschlag. Salzburg wurde daraufhin, neben Wien (Ernst Happel - Stadion), Klagenfurt (Stadion Waidmannsdorf) und Innsbruck (Stadion Tivoli - Neu), zu einem der vier österreichischen Austragungsorte der Fußball EM 2008.*

<sup>41</sup> Quelle: Scheibl, 2003

### 2.1.2.2 Standortsuche<sup>42</sup>

*Im Rahmen einer umfassenden Standortuntersuchung, wurden 12 Standorte einer näheren Prüfung unterzogen. Bei dieser Untersuchung wurden folgende Standortkriterien ausgewählt und genauer beurteilt:*

Lage und Erreichbarkeit in der Region

Zu erwartendes Einzugsgebiet

Flächenform und topographische sowie geologische Eignung für die Errichtung einer Großsportanlage

Flächenbedarf für die Errichtung und eine eventuelle zukünftige Erweiterung unter dem Aspekt der Flächenverfügbarkeit

Verkehrstechnische Erschließung/Öffentlicher Verkehr, Straßenverbindungen, Parkmöglichkeiten, Radwege, Fußwege

Technische Erschließung mit Strom, Wasser, Kanal usw.

Kleinklima

Wasserhaushalt – mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers

Lage im Naturraum sowie mögliche Beeinträchtigungen von schützenswerten Naturräumen

Konkurrierende Nutzungen oder mögliche Sozialkonflikte

*Nach diesen Standortkriterien wurde nach Standorten in Salzburg und Umgebung gesucht. Die Suche ergab folgende zwölf Standorte:*

Areal der Trabrennbahn in Liefering

Auwaldfläche nördlich des bestehenden Messezentrums

Standort Liefering nördlich der Autobahn/Abfahrt Mitte

Standort Alpenstraße südlich des bestehenden Industriegebiets

Gewerbegebiet Rott in Salzburg

Stadionstandort im Gemeindegebiet Bergheim

Ehemalige Mülldeponie in Anif

Standort Urstein – Au

Fläche im Bereich des Grenzübergangs Walsertal

Stadionstandort Kasern in Salzburg

Sportanlage Liefering – Salzachsee

Fläche zwischen dem Gewerbegebiet Wals – Siezenheim sowie der Westbahn

---

<sup>42</sup> Quelle: Scheibl, 2003



Nach Abschluss der Untersuchungen stellten sich vier Standorte als die geeignetsten heraus bzw. als jene bei denen die Grundstücke verfügbar waren:

Stadionstandort Kasern in Salzburg

Sportanlage Lieferung – Salzachsee

Fläche zwischen dem Gewerbegebiet Wals – Siezenheim sowie der Westbahn

Standort Alpenstraße südlich des bestehenden Industriegebiets

*Der Standort Kasern fiel als möglicher Stadienstandort weg, da dies eine Absiedlung von 200 Kleingärten bedeutete hätte. Bei dem Stadienstandort Sportanlage Lieferung kam kein Beschluss des Gemeinderats zustande und gegen den Standort in der Alpenstraße sprach eine großflächige Rodung von mehreren Hektar Wald. Schlussendlich blieb also nur mehr der Standort zwischen dem Gewerbegebiet Wals – Siezenheim sowie der Westbahn für einen Stadienbau übrig, bei dem des weiteren die Gemeinde Wals – Siezenheim sich für die Errichtung des Stadions in ihrer Gemeinde bereiterklärte.*

*Im Rahmen einer Sitzung der Salzburger Landesregierung wurde, aufgrund der oben geschilderten Rahmenbedingungen, Wals – Siezenheim als Standort für die Errichtung eines Stadions beschlossen. Weiters wurde beauftragt ein Rahmenkonzept zu erarbeiten und mit der Projektentwicklung zu beginnen. Zur Umsetzung dieses Projekts wurde die Stadion Salzburg Wals - Siezenheim Errichtungsgesellschaft mbH gegründet (SWS).*

### 2.1.2.3 Daten und Fakten<sup>43</sup>

Das Fassungsvermögen des Stadions beträgt bei nationalen Spielen 18.332 Zuseher, die sich auf 13.444 Sitzplätze, 4.084 Stehplätze, 558 VIP – Plätze, 40 Presseplätze sowie 34 Rollstuhlplätze und 172 Skyboxen-Plätze aufteilen. Bei internationalen Spielen beträgt das gesamte Fassungsvermögen 16.516 Besucher, bedingt durch die Umrüstung der Stehplätze in Sitzplätze. Durch diese Maßnahme vergrößert sich die Sitzplatzanzahl auf 15.712 Besucher. Die restlichen Platzkategorien bleiben unverändert.

Die Außenabmessungen des Stadions Salzburg Wals – Siezenheim betragen 183m x 160m was einer Grundfläche von 29.280 m<sup>244</sup> entspricht, wobei die Fußballspielfeldgröße 105m x 68m (Gesamtrasenfläche 8.362m<sup>2</sup>) beträgt.

Die Gesamtnutzfläche des Stadions beträgt 13.980 m<sup>245</sup> und gliedert sich in die Nutzfläche des Stadion Betrieb West mit 7.280 m<sup>2</sup> (vom Fußballverein Austria – Salzburg genutzt) und der Fremdnutzung im Ostteil der Anlage mit 6.700 m<sup>2</sup>.

---

<sup>43</sup> Quelle: Scheibl, 2003

<sup>44</sup> Quelle: Kern, 2003, S.20

<sup>45</sup> Quelle: Kern, 2003, S.20

Dabei umfasst die Stadionausrüstung folgende Räumlichkeiten:

- Konferenzräume (bis zu 250 Personen)
- Sky Boxen (bis zu 25 Personen)
- Presserräumlichkeiten
- Vier Umkleidekabinen
- Kunstrasen
- Videowall (20m<sup>2</sup>)
- Flutlichtanlage (bis zu 1.400 Lux)
- Beschallungsanlage (bis zu 30.000 Watt)

Die Stellflächen des ruhenden Verkehrs befinden sich unmittelbar um das Stadion und beinhalten 2.025 PKW Stellplätze sowie 80 Bus Stellplätze.

Die Gesamtkosten der Errichtung des Stadions belaufen sich inklusive der Grundstückskosten auf 41,06 Millionen Euro.<sup>46</sup> Dabei wurde die Finanzierung zwischen den einzelnen Gebietskörperschaften aufgeteilt; der Bund beteiligte sich mit 8,36 Mio. Euro, das Land Salzburg mit 21,80 Mio. Euro, die Stadt Salzburg mit 7,27 Mio. Euro und schließlich bezahlte die Gemeinde Wals - Siezenheim 3,63 Mio. Euro.<sup>47</sup>

**Abb. 53: Das Stadion Salzburg in der Außenansicht**



Quelle: eigene Darstellung

<sup>46</sup> Quelle: Rechnungshof, 2001, S.34ff

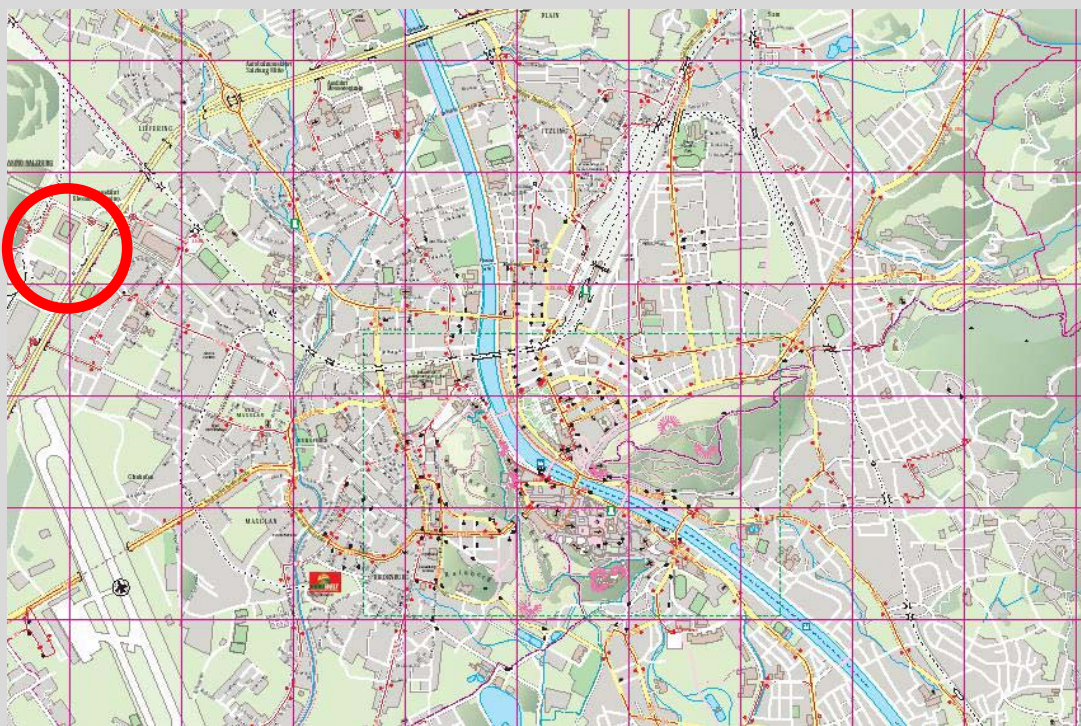
<sup>47</sup> Quelle: Rechnungshof, 2001, S.34ff

## 2.2 STANDORTBEDINGUNGEN

### 2.2.1 Lage des Stadions

Das Stadion liegt cirka 1 km nordöstlich des dörflich geprägten Ortskernes von Wals - Siezenheim zwischen dem Industriegleis vor der Mauer des Schlossparks Kleßheim und der A1, Westautobahn (siehe Abb. 54). Nördlich und südlich des Stadionstandortes dominieren Industrie- und Gewerbegebiete mit großvolumigen Gebäuden und Anlagen. Östlich der sechsspurigen Autobahn (A1, Westautobahn) liegt cirka 400 Meter vom neuen Stadion entfernt der Salzburger Stadtteil Taxham, ein Wohngebiet mit mehrgeschossigen Wohnhausanlagen, Infrastruktureinrichtungen sowie ein großes Einkaufszentrum mit hoher Kundenfrequenz (Euro Park).

**Abb. 54: Stadtplan der Stadt Salzburg (mit Stadion)**



Quelle: Magistrat der Stadt Salzburg, 2000.

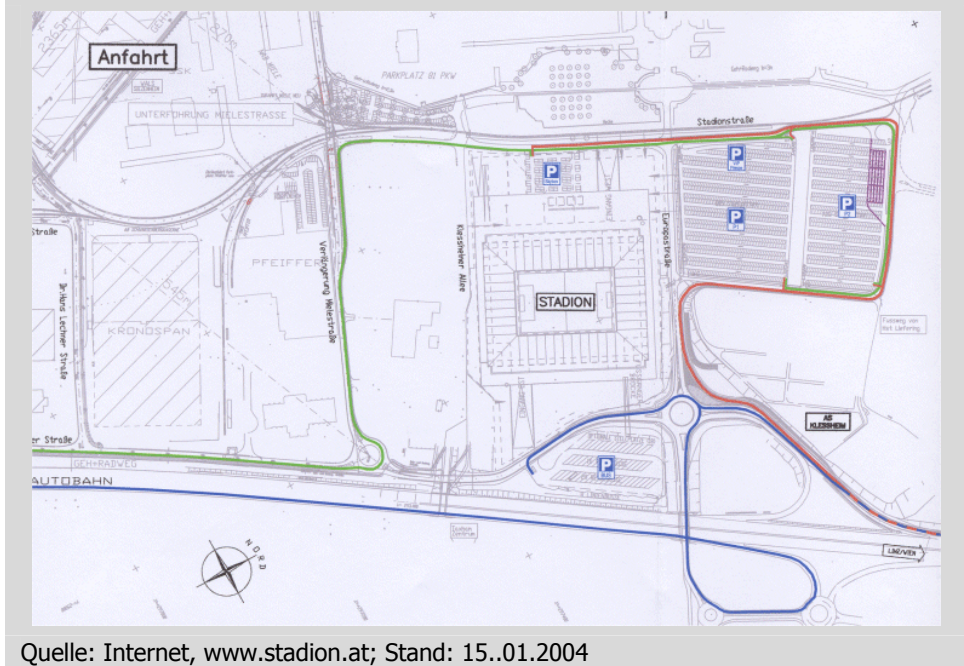
## 2.2.2 Erschließung des Stadions

### 2.2.2.1 IV - Erschließung

Die Erschließung des Stadions für den Individualverkehr (IV) erfolgt hauptsächlich über die Autobahnhalbanbindung im Bereich der Kröbenfeldstraße und der Mühlwegstraße. Hierbei wird der aus dem Westen und Süden kommende Verkehr über die bestehende Autobahnbegleitstraße entlang dem Gewerbegebiet zu den Parkplätzen geführt. Während der Veranstaltungen besteht eine direkte fußläufige Anbindung zwischen Parkplatz und Stadion, da der obere Abschnitt der Europastraße für den IV gesperrt wird.

Aus Richtung Norden erschließt eine Ausfahrtsspur zu den Parkplätzen des Stadions den IV um den Verkehr in Richtung Taxham / Stadt Salzburg nicht zu beeinträchtigen. Die Straße zwischen Stadion und Schloss Kleßheim ist verkehrsberuhigt, da vor Spielbeginn die Durchfahrt durch die Kleßheimer Allee und die Siezenheimer Straße gesperrt wird um die Zufahrt zu den Häusern ist gewährleistet (siehe Abb. 55).

**Abb. 55: Anfahrtsplan zum Stadion Wals-Siezenheim**



### 2.2.2.2 ÖV - Erschließung

Die Erschließung des Stadions für den ÖV erfolgt über die Buslinien der Salzburger Verkehrsbetriebe sowie über Rad- und Fußwege. Diese Busse verkehren jedoch nur im Fall einer Veranstaltung bis zum Stadion, ansonsten endet die Linie ca. 1 km vor dem Stadion, was eines der größten Mankos des Stadions überhaupt ist.

Die Anbindung an das überregionale Schienennetz erfolgt durch Zubringerbusse vom Hauptbahnhof, wobei jedoch ein einmaliges Umsteigen notwendig ist und die Fahrzeit aufgrund dessen relativ hoch ist.

Im NAVIS Konzept (Nahverkehrs – Infrastruktur – Programm – Salzburg) für die EM 2008 ist eine Haltestelle Lieferung an der Bahnstrecke Salzburg – München vorgesehen, wo die Nahverkehrszüge im Viertelstundentakt verkehren. Die Haltestelle befindet sich cirka 1 km vom Stadion entfernt. Sonderzüge können bis direkt zum Stadion (über das Gewerbegebiet) geführt werden.

### 2.2.3 Parkraumangebot

Im Stadionumfeld wurden im Rahmen der Verkehrs- und Freiraumplanung 2.025 PKW – Stellplätze errichtet, wobei im Wesentlichen nur die Fahrspur asphaltiert und die Parkflächen in Schotterterrassen ausgeführt wurden. Weiters gibt es 80 asphaltierte Busstellplätze. Es gibt vertragliche Vereinbarungen für die Benutzung von anderen Parkflächen entlang der Autobahn, wo bei Großveranstaltungen ein Shuttle – Dienst organisiert wird. Die Praxis der ersten Veranstaltungen hat des weiteren gezeigt, dass Besucher ihren PKW auch entlang der Gewerbestraße abstellen. Durch die großzügige Dimensionierung dieses Zufahrtsstreifens kommt es allerdings in diesem Bereich zu keinen Behinderungen des Verkehrs. Die Dimensionierung der Flächen für den ruhenden Verkehr kann mehr

**Abb. 56: Die Parkplatzsituation im Luftbild**



Quelle: Internet, [www.austria-salzburg.at](http://www.austria-salzburg.at)

als ausreichend bezeichnet werden. So hat die Landesplanung im UVP verfahren sogar ange-regt die Stellplatzanzahl auf 1.500 zu verringern. Dies bedingt dadurch, dass der Besetzungsgrad beim Besuch einer Sportveranstaltung höher ist als im Alltagsverkehr, nämlich bei ca. 3,5. Auch ist das Verhältnis der Besucherplätze des Stadions zu den Stellplätzen, das höchste innerhalb der EU.<sup>48</sup>

Bei der Versickerungsplanung wurde in Zusammenarbeit mit der Verkehrs- und Landschaftsplanung darauf Rücksicht genommen, dass möglichst wenig Flächen im Areal versiegelt wurden.

<sup>48</sup> Quelle: Gespräch mit Dr. Horst Scheibl, 03.11.2003

## 2.3 NUTZUNGSKONZEPT

### 2.3.1 Kernnutzungen

Die Kernnutzung des Stadions bezieht sich auf die Aktivfläche („activity area“) des Stadions (siehe Abb. 57). Alle zusätzlichen Ausstattungsmöglichkeiten vergrößern das Nutzungsspektrum<sup>49</sup>.



Beim Stadion Salzburg Wals – Siezenheim ist hierbei der strapazierfähige Kunstrasen in besonderem Maße hervorzuheben. Die Kernnutzung des Stadions ist in höchstem Maße von dem Mieter des Stadions abhängig, in diesem Fall der Fußballverein Wüstenrot Salzburg, dessen Heimstadion dies ist. Im Abstand von 14 Tagen finden die Heimspiele der Austria Salzburg im

Stadion Salzburg Wals – Siezenheim statt.

Neben den regelmäßigen Fußballspielen gibt es auch anderen Veranstaltungen im Stadion (z.B. Boxkämpfe, Motorradveranstaltungen oder Blasmusikfestivals). Bei diesen Veranstaltungen kommt der strapazierfähige Kunstrasen den Betreibern sehr zu gute, da der Rasen durch diese Veranstaltungen nicht beeinträchtigt werden kann. Des weiteren ist der Rasen im Winter sehr pflegeleicht, da dieser nur mit einem Schneepflug gereinigt werden muss.<sup>50</sup>

### 2.3.2 Mantelnutzungen

Die Fläche der Mantelnutzung beläuft sich auf eine Gesamtnutzfläche von 13.980 m<sup>2</sup>, die sich im wesentlichen in zwei Teile aufteilen lässt: die Nutzung des Stadionbetriebs West und die Nutzung des Betriebs Ost. Der Betrieb West wird vom Fußballverein Wüstenrot Salzburg genutzt. Hierfür stehen Flächen im Ausmaß von 7.280 m<sup>2</sup> zur Verfügung.<sup>51</sup>

Im Betrieb West sind folgende Nutzungen untergebracht:

<sup>49</sup> Quelle: HAHN, Alexander; SCHEIFLINGER, Martin; 2003, S. 33ff

<sup>50</sup> Quelle: Gespräch mit Dr. Horst Scheibl, 03.11. 2003

<sup>51</sup> Quelle: Kern, 2003, S.20

Ebene -2: Sportlerumkleidekabinen, Schiedsrichterkabinen, Sportgeräte, Lager, Technikraum, Aufwärmbereiche, Bus- und LKW Zufahrt

Ebene -1: Pressebereich, Lager und Technikraum

Ebene 0: Verteilerzone, VIP – Bereich, Fan – Shop, Kioske, Vereinsräumlichkeiten, WC – Anlagen für das Publikum, Behindertenbereich

Ebene +1: Sky Boxen, Geschäftsstelle des Vereins, Büro des Salzburger Fußballverbandes<sup>52</sup>

**Abb. 58: 3D Ansicht der Außenansicht des Stadions**



Quelle: Wimmer, Albert: EM Stadion Salzburg, 2002

Im Betrieb Ost stehen Flächen für Fremdnutzungen im Ausmaß von 6.700 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Diese Räumlichkeiten im Stadion können für Veranstaltungen wie Konferenzen, Seminare oder kleinere Empfänge in den Sky-Boxen gemietet werden. Der Fußballverein Wüstenrot Salzburg hat mit der Alleinvermietung dieser Flächen, die Firma Hitsch und Hölzl Immobilien, Salzburg beauftragt. Die Firma Hitsch und Hölzl Immobilien bietet in diesem Bereich des Stadions Flächen von 200 m<sup>2</sup> bis 5.500 m<sup>2</sup> mit unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten, zur Vermietung an. Die Erdgeschossflächen werden dabei um 8,26 €/m<sup>2</sup>, die Untergeschossflächen um 5 €/m<sup>2</sup> vermietet.<sup>53</sup>

### 2.3.3 Zukünftige Nutzungskonzepte<sup>54</sup>

Im Zuge der gemeinsamen Bewerbung der Schweiz und Österreichs für die Europameisterschaft Endrunde 2008, wird das Stadion Salzburg Wals – Siezenheim zu einem der vier österreichischen Austragungsorte. Dazu wird das bestehende Stadion mit einem gegenwärtigen Fassungsvermögen von 18.332<sup>55</sup> Besuchern auf ein Fassungsvermögen von 31.020<sup>56</sup> Besuchern aufgestockt (siehe Tab. 8). Die Aufstockung zum EM Stadion verursacht Kosten in der

<sup>52</sup> Quelle: Scheibl, 2003, S. 6

<sup>53</sup> Quelle: Hitsch und Hölzl Immobilien, 2002.

<sup>54</sup> Quelle: Wimmer, 2002.

<sup>55</sup> Quelle: Scheibl, 2003, S. 6

<sup>56</sup> Quelle: Wimmer, 2002, S. 2

Höhe von ca. 30 Mill. Euro.<sup>57</sup> Die Finanzierung erfolgt durch die öffentliche Hand, wobei die Aufteilung auf die verschiedenen Gebietskörperschaften noch nicht geklärt ist.<sup>58</sup>

Für die Abhaltung der Gruppenspiele der EM 2008 muss das Stadion um einen zusätzlichen Rang aufgestockt und entsprechend adaptiert werden um die Anforderungen des Pflichtheftes der UEFA zu erfüllen.

**Tab. 8: Erweiterung der Tribünenkapazität für die EM 2008**

Summe Plätze Tribüne Bestand	16.540
Erweiterung Medientribüne	910
Erweiterung Prestige Gäste/Supplier	800
Erweiterung Zuschauer	12.770
Gesamtkapazität	31.020

Quelle: Wimmer, Albert: EM 2008 – Stadion Salzburg Wals-Siezenheim, Wien, 2002, S. 2

Im Zuge der Erweiterung muss das Dach des Stadions um 9 Meter in der gleichen Achse gehoben werden, um den Einbau einer temporären Tribüne zu ermöglichen. Weiters muss die unter dem Dach befindliche Haustechnik adaptiert werden, die Beschallungs- und Videoüberwachungsanlage sowie die Sicherheitsbeleuchtung geändert werden und die Flutlichtanlage auf die höher gelegte Dachkante montiert werden. Die Stadionaufstockung verfügt über 19 Tribünenreihen. Im Bereich der Westtribüne, aufgrund der zu berücksichtigenden Sicht der Sky-Boxen zum Spielfeld, über 7 Reihen.

Die erforderlichen VIP Plätze (Ehrentribüne), die Plätze für Fotografen und die Plätze für Prestige Gäste / Supplier (teilweise auch in der aufgestockten Tribüne) werden im Bestand abgedeckt. Der bestehende Rang samt Infrastruktur, Ein- und Ausgängen (Ausnahme Bereich West) bleibt nach der Erweiterung unverändert funktionsfähig. Aufgrund der Abänderung des Westeingangs werden im Süden und Norden des Stadions weitere Eingänge geöffnet.

Der Etappenplan der Erweiterung des Stadions sieht folgendermaßen aus:  
(siehe folgende Seite)

<sup>57</sup> Quelle: Gespräch mit Dr. Horst Scheibl, 03.11. 2003

<sup>58</sup> Quelle: Gespräch mit Hofrat Ing. Dr. Friedrich Mair, 03.11. 2003



**Tab: 9: Bau- und Ausbauplan des Stadions**

Eröffnung des Stadions	08. März 2003
Auftragsvergabe, Vorplanung, Genehmigungen	April 2003 – September 2004
Planungsphase, Arbeitsvorbereitungen	Oktober 2004 – Dezember 2005
Umbauphase während Betrieb	Januar 2006 – Dezember 2006
Durchführung der EM 2008	Mai - Juni 2008
Rückbau	Oktober 2008 – Dezember 2009

Quelle: Wimmer, Albert: EM 2008 – Stadion Salzburg Wals-Siezenheim, Wien, 2002, S. 2

Nach der Durchführung der EM 2008 sollen die temporären Bauteile der Erweiterung des Stadions wieder abgebaut und für Stadion- bzw. Tribünenprojekte anderenorts wieder verwendet werden.

## 2.4 RECHTLICHE ASPEKTE DES PROJEKTS

### 2.4.1 Planungsgrundlagen und Verfahrensablauf

Der Salzburger Landtag sprach sich in seiner Sitzung vom 28. Mai 1997 in Hinblick auf die zukünftigen Bewerbungen (damals noch Olympia 2006 und Fußball EM 2004) grundsätzlich für die Errichtung einer modernen leistungsfähigen Sportstätte – „eines multifunktionellen Stadions im Zentralraum Salzburg“ – aus.<sup>59</sup>

Im Oktober 1998 wurde die SWS Stadion Salzburg Wals – Siezenheim Errichtungsgesellschaft GmbH gegründet, die in den beiden folgenden Monaten die erforderlichen Kauf-, Tausch- und Baurechtsverträge mit Rechtswirksamkeitsklausel abschloss. Die SWS Stadion Salzburg Wals – Siezenheim Planungs- und Errichtungsgesellschaft mbH (SWS) wurde als Tochtergesellschaft der Land - Invest gegründet und war somit eine Enkelin des Landes Salzburg. Als solche hatte die SWS keine Gesellschaftssteuer zu bezahlen, die zum damaligen Zeitpunkt bei einer Tochtergesellschaft 1% ausgemacht hätte. Man spricht daher vom so genannten „Großmütterchen – Modell“.<sup>60</sup>

Die SWS verpflichtete sich darin, die notwendigen öffentlich-rechtlichen und privatrechtliche Voraussetzungen bis längstens 30. Juni 2000 zu erfüllen. Die Gemeinde Wals – Siezenheim änderte mittels Beschluss der Gemeindevertretung am 12. August 1999<sup>61</sup> das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) und in weiterer Folge den Flächenwidmungsplan (FWP) so ab, dass das Projekt eines Stadions verwirklicht werden konnte. Die Flächen des Stadionsprojektes

<sup>59</sup> Quelle: Rechnungshof, 2001, S. 34

<sup>60</sup> Quelle: Gespräch mit Hofrat Ing. Dr. Friedrich Mair, 03.11.2003

<sup>61</sup> Quelle: Gemeinde Wals – Siezenheim, 2000

(ca. 12 Hektar) wurden im FWP dabei von Grünland - ländliche Gebiete in Grünland - Sportflächen umgewidmet. Zum damaligen Zeitpunkt war die Gemeinde weiters verpflichtet mit den Grundeigentümern privatwirtschaftliche Verträge nach §14 S-ROG zu schließen. Die §14 Verordnung wurde allerdings später vom Verfassungsgerichtshof aufgehoben.<sup>62</sup>

Am 21. Mai 1999 wurde ein europaweiter zweistufiger Architektenwettbewerb für die Planung des Stadions ausgeschrieben, aus dem der Entwurf der Schuster Architekten GmbH Düsseldorf als Siegerprojekt vor dem Wiener Architekturbüro DI Albert Wimmer hervorging. Nach mehreren Besprechungen wurde die Generalplanergruppe ARGE Stadion Salzburg mit den Architekturbüros Schuster und Wimmer formiert. Am 28. April 2000 wurde als Projekt letztlich die Errichtung des Stadions – ohne multifunktionelle Mehrzweckhalle und ohne Themenpark, wie eigentlich ursprünglich geplant, eingereicht. Letztere waren anfangs Bestandteil des Architektenwettbewerbs.<sup>63</sup>

Aufgrund der gegebenen gesetzlichen Rahmenbedingungen und der damals bereits gültigen UVP-Richtlinie, musste für die Realisierung des Stadions eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. In dem UVP Verfahren wurde das Stadion als städtebauliches Großprojekt eingereicht, sowie der notwendige Parkplatz mit mehr als 1.500 PKW Abstellplätzen. Die UVP wurde unter großem Zeitdruck von den zuständigen Ämtern der Salzburger Landesregierung durchgeführt und die resultierenden Ergebnisse wurden in weiterer Folge bei der Planung berücksichtigt und eingearbeitet. Die UVP konnte in cirka vier Monaten positiv abgeschlossen werden und mit einer europaweiten Ausschreibung begonnen werden. Den Zuschlag erhielt der österreichische Generalunternehmer Porr/Alpine-Mayreder. Diese begannen im Oktober 2001 mit dem Bau, der im Februar 2003 fertiggestellt wurde.<sup>64</sup>

Die Betreiber des nahegelegenen Einkaufszentrums Europark beanspruchten das Stadionprojekt im UVP Verfahren, allerdings wurden ihren Bedenken in keiner gerichtlichen Instanz statt gegeben.

Gegenwärtig ist das Areal des Stadions als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Bedingt durch das in unmittelbarer Nähe befindliche Industriegebiet und den Verlauf der angrenzenden Tauernautobahn (A10) gibt es Zusagen seitens der Salzburger Landesregierung, dieses Landschaftsschutzgebiet aufzuheben. Allerdings besteht seitens des Naturschutz kein dringender Handlungsbedarf, da jährlich eine Abschlagzahlungen in der Höhe 436.000 Euro zu verrichten ist.

---

<sup>62</sup> Quelle: Gespräch mit Hofrat Ing. Dr. Friedrich Mair, 03.11. 2003

<sup>63</sup> Quelle: Rechnungshof, 2001, S. 18ff

<sup>64</sup> Quelle: Gespräch mit Hofrat Ing. Dr. Friedrich Mair, 03.11. 2003

## 2.4.2 Überörtliche Raumplanung

### 2.4.2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung<sup>65</sup>

Die Angelegenheit „Umweltverträglichkeitsprüfung“ ist gemäß Art. 11 Abs. 1 Z. 7 B-VG Bundesangelegenheit in Gesetzgebung, Landesangelegenheit in der Vollziehung. Zuständig für Sportarenen und somit UVP – Behörde in erster Instanz ist die Landesregierung.<sup>66</sup>

Ein UVP Verfahren ist laut §3 Abs. 1 UVP – G dann anzuwenden, wenn es in der taxaktiven Aufzählung im Anhang 1 zum UVP Gesetz angeführt ist. Aufgrund des UVP Gesetzes ist das Stadion Salzburg Wals – Siezenheim als städtebauliches Großprojekt, sowie der notwendige Flächen für den ruhenden Verkehr mit mehr als 1.500 PKW Abstellplätzen einem vereinfachten Verfahren zu unterziehen.

Für den Neubau des Stadions Salzburg Wals – Siezenheim wurde eine UVP unter direkter Anwendung der UVP – Änderungs- Richtlinie (Richtlinie des Rates vom 27.06.1985 Abl Nr. L 175, 40 vom 05.07.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten idF der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 03.07.1997 Abl Nr. L 73, 5 vom 14.03.1997) durchgeführt. Die SWS Stadion Salzburg Wals – Siezenheim Planungs- und Errichtungsgesellschaft mbH hat die Anträge entsprechend den einzelnen Materiengesetzen auf die Genehmigung zum Neubau des Stadion Salzburg Wals – Siezenheim gestellt und dazu Angaben vorgelegt.

Nach entsprechenden Forderungen von Gutachtern wurden Ergänzungen zu den Einreichunterlagen nach den Materiengesetzen und zur UVE vorgelegt. Die Unterlagen wurden durch die beteiligten Gutachter im Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens einer umfassenden und integrativen Gesamtschau geprüft. Dazu wurde ein Prüfungskatalog erarbeitet, welcher unter anderem den Untersuchungsrahmen und die Fragen an die Gutachter enthält. Die UVP beinhaltet weiters auch Vorschläge für Maßnahmen, durch die erhebliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt vermieden, verringert und soweit als möglich ausgeglichen werden sollen.

### Untersuchungsrahmen

Der Untersuchungsrahmen legte den Prüfungsumfang bzw. den Prüfungsrahmen fest und war Bestandteil des Prüfungskatalogs. In diesem sind die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens dargestellt. Es wurde bei der UVP besonders auf den integrativen Ansatz Wert gelegt, indem die UVP sämtliche Anforderungen wie Auswirkungen oder Kumulations- und Wechselwirkungen berücksichtigte.

<sup>65</sup> Quelle: Salzburger Landesregierung, 2000, S.3ff

<sup>66</sup> Quelle: Manhart, Verena; Peck, Stefan; 2003, S. 4ff

## Auswirkungen

Die Identifikation, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens wurden einer umfassenden und integrativen Gesamtschau in Hinblick auf folgende Aspekte unterzogen:

Mensch, Fauna, Flora  
Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft  
Sachgüter und kulturelles Erbe.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen wurde besonders folgenden Aspekten Rechnung getragen:

Dem Ausmaß der Auswirkungen (auf die betroffene Bevölkerung und das geographische Gebiet).  
Einem möglichen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.  
Der Schwere und Komplexität der Auswirkungen.  
Der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen.  
Der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität von Auswirkungen.

Aufgrund möglicher Ursachen und der Merkmale des Vorhabens wurden diese einer Prüfung unterzogen in dem man die Auswirkungen in fünf Kategorien unterschied:

Vorteilhafte A.  
Keine A.  
Vernachlässigbare nachteilige A.  
Merklich nachteilige A.  
Bedeutend nachteilige A.

Besonders nachteilige Auswirkungen wurden von dem Fachbereich Umweltmedizin (wegen der Lärmentwicklung bei Großveranstaltungen) und dem Fachbereich Naturschutz / Fauna und Flora / Landschaft (Landschaftsbild, Naturhaushalt) gesehen.

Merklich nachteilige Auswirkungen sahen die Fachbereiche Maschinenbau / Gewerbetchnik (Betriebsstör- bzw. Baustellenlärm) und Verkehrslärm (nachteilige Auswirkungen nur an Veranstaltungstagen). Weiters nachteilige Auswirkungen machte der Fachbereich Umweltmedizin im Bereich Luftschadstoffe geltend.

Keine Auswirkungen sahen die Fachbereiche Bautechnik / Boden, Bradschutz, Geologie / Boden, Gewässerschutz, Hydrographie und Wasserbautechnik.

Vorteilhafte Auswirkungen sahen die Fachbereiche Raumplanung / Sportstättenbau (positives Landschafts- und Freiraumkonzept) und Abfalltechnik (positive Auswirkungen im Abfallanfall im Vergleich zum Stadion Lehen).

Zusammenfassend bezüglich der Auswirkungen wird angemerkt, dass der Realisierung von erforderlicher Maßnahmen, besonders in Hinblick auf die sehr kritischen Beurteilungen, eine große Bedeutung zukommt.

[Die Aufzählung der Maßnahmen der einzelnen Fachbereiche würde den Rahmen dieser Arbeit übersteigen.]

#### **2.4.2.2 Raumordnungsrecht**

Die Raumordnung fällt nach der Generalklausel des Art. 15 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung in den Kompetenzbereich der Länder (soweit nicht Teile davon in den Kompetenzbereich des Bundes oder der Gemeinden fallen). Sie stellt somit ein typisches Beispiel für eine Querschnittsmaterie dar.

Bei der Planung auf Landesebene ist die Landesregierung zuständig und erstellt Landesentwicklungsprogramme (LEP). Der Bau des Stadions Salzburg Wals – Siezenheim steht in diesem Zusammenhang in keinem Widerspruch zum Salzburger Landesentwicklungsprogramm. Es weiterhin steht der Bau des Stadions in keinem Widerspruch zu anderen Sach- oder Entwicklungsprogrammen, im besonderen zum Regionalprogramm Salzburg - Stadt und Umgebungsgemeinden.<sup>67</sup>

Für die Planung auf Gemeindeebene (örtliche Raumplanung) ist aufgrund des Art. 118, Abs. 3 B-VG im eigenen Wirkungsbereich für die Vollziehung der örtlichen Raumplanung der Gemeinderat zuständig (siehe Kapitel 2.4.3 Örtliche Raumplanung).

#### **2.4.2.3 Gewerbebehördliche Genehmigung<sup>68</sup>**

Am 20.07.2000 Erteilte der Bezirkshauptmann Salzburg – Umgebung mittels Bescheid, nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens, die gewerbebehördliche Genehmigung für die Gewerbebetriebe des Stadion Wals – Siezenheim. Diese Gewerbebetriebe sind ein Gastronomiebetrieb (Catering und Imbissstände) samt technischen Einrichtungen im Erd- und Obergeschoss, sowie ein Verkaufsbetrieb (Fanshop) samt technischen Einrichtungen im Erdgeschoss. Die Erteilung des Bescheides ist an die Einhaltung der festgelegten Bedingungen, Auflagen und Fristen gebunden.

Rechtsgrundlage für den Bescheid waren folgende Gesetze:

§ 359 Abs. 4 Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994, i.d.g.F., i.V.m.

UVP Änderungsrichtlinie (Richtlinie des Rates vom 27.06.1985 Abl Nr. L 175, 40 vom 05.07.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten

<sup>67</sup> Quelle: Salzburger Landesregierung, 2000, S.14

<sup>68</sup> Quelle: Bezirkshauptmannschaft Salzburg – Umgebung, 2000

Projekten idF der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 03.07.1997 Ab Nr. L 73, 5 vom 14.03.1997)

§ 93 Abs. 2 Arbeitnehmerschutzgesetz, BGBl. Nr. 450/1994, i.d.g.F.

#### **2.4.2.4 Naturschutzrechtliche Bewilligung**

Am 24.07.2000 erteilte der Bezirkshauptmann Salzburg – Umgebung mittels Bescheid, unter Berücksichtigung der UVP im Sinne untenstehender EU – Richtlinie und nach einer mündlichen Verhandlung, die naturschutzrechtliche Bewilligung zur Errichtung eines Fußballstadions mit wirtschaftlichen und sonstigen Nebennutzungen sowie der damit verbundenen Anlagen, wie insbesondere Parkflächen, Verkehrswege, Kioske, Freizeitanlagen, usw. Das Fußballstadion wurde im Landschaftsschutzgebiet Siezenheimer – Au errichtet. Die Erteilung des Bescheides ist an die Einhaltung der festgelegten Bedingungen, Auflagen und Fristen gebunden.

Rechtsgrundlage für den Bescheid waren folgende Gesetze:

§§ 1 und 2 Siezenheimer – Au – Landschaftsschutzverordnung 1981

§§ 1, 2 Allgemeine Landschaftsschutzverordnung 1995

§§ 47 und 18 in Verbindung mit § 3 Abs. 3, 5, 6, sowie 44 des Salzburger Naturschutzgesetzes 1999

§ 50 Abs. 2, 54 und 55 des Salzburger Naturschutzgesetzes 1999

EU – UVP – Richtlinie 85/337/EWG und 97/11/EU

#### **2.4.2.5 Wasserrecht<sup>69</sup>**

Am 17.07.2000 erteilte der Landeshauptmann von Salzburg mittels Bescheid, nach Durchführung eines Vorprüfungsverfahrens, einer UVP im Sinne untenstehender EU – Richtlinie und zweier mündlicher Verhandlungen, die wasserrechtliche Bewilligung zur Beseitigung der vom geplanten Stadion in Wals – Siezenheim anfallenden Oberflächenwässer durch Versickerung in den Untergrund. Dem Bescheid liegt das Projekt von DI Huber Straschil zugrunde, sowie die wasserbautechnische, die hydrobiologische, die hydrogeographische, die amtsärztliche, die geologische und die landwirtschaftliche Beschreibung des Amtssachverständigen.

Rechtsgrundlage für den Bescheid waren folgende Gesetze:

§§ 99 und 120 des Wasserrechtsgesetzes 1959

UVP Änderungsrichtlinie (Richtlinie des Rates vom 27.06.1985 Abl Nr. L 175, 40 vom 05.07.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten idF der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 03.07.1997 Abl Nr. L 73, 5 vom 14.03.1997)

---

<sup>69</sup> Quelle: Salzburger Landesregierung, 2000, S.1ff

Am 01.07.2002 erteilte der Landeshauptmann von Salzburg mittels Bescheid, nach Durchführung eines Vorprüfungsverfahrens, und einer mündlichen Verhandlung, die wasserrechtliche Bewilligung zur Beseitigung der vom geplanten Stadion in Wals – Siezenheim anfallenden Oberflächenwässer durch Versickerung in den Untergrund und nach Retention in den Käferhamer Mühlbach, sowie zur Errichtung eines Nutzwasserbrunnens. Dem Bescheid liegt das Projekt von DI Huber Straschil zugrunde, sowie die wasserbautechnische, die hydrogeographische und Beschreibung des Amtssachverständigen für Gewässerschutz. Die Erteilung des Bescheides ist an die Einhaltung der festgelegten Bedingungen, Auflagen und Fristen gebunden.

Rechtsgrundlage für den Bescheid war folgendes Gesetz:

§§ 99 und 112 des Wasserrechtsgesetzes 1959

#### **2.4.2.6 Bewilligung als Veranstaltungsstätte<sup>70</sup>**

Am 24.07.2000 erteilte der Bezirkshauptmann von Salzburg – Umgebung mittels Bescheid, nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens und der UVP, sowie einer mündlichen Verhandlung, die Veranstaltungsstättengenehmigung für das Stadion Salzburg Wals – Siezenheim. Die Erteilung des Bescheides ist an die Einhaltung der festgelegten Bedingungen, Auflagen und Fristen gebunden.

Rechtsgrundlage für den Bescheid war folgendes Gesetz:

§§ 16 und 17 des Salzburger Veranstaltungsgesetzes

UVP Änderungsrichtlinie (Richtlinie des Rates vom 27.06.1985 Abl Nr. L 175, 40 vom 05.07.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten idF der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 03.07.1997 Abl Nr. L 73, 5 vom 14.03.1997).

#### **2.4.2.7 Baubehördliche Bewilligung<sup>71</sup>**

Am 17.07.2000 erteilte die Salzburger Landesregierung mittels Bescheid, nach Durchführung eines Vorprüfungsverfahrens, einer UVP im Sinne untenstehender EU – Richtlinie und einer mündlicher Verhandlungen, die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Stadions samt technischer Einrichtungen wie Lüftungsanlagen, Entrauchungsanlagen, Kälteanlagen, Eigenstromversorgungsanlagen, Beleuchtungs- und Lautsprechanlagen, Heizungsanlagen, Tiefgarage und Hauskanal. Dem Bescheid liegt eine Beschreibung des hochbautechnischen, verkehrstechnischen, geologischen, brandschutz- und feuerwehrtechnischen, verkehrstechnischen, sportstättenbautechnischen, umweltmedizinischen, abfalltechnischen und des was-

<sup>70</sup> Quelle: Bezirkshauptmannschaft Salzburg – Umgebung, 2000

<sup>71</sup> Quelle: Salzburger Landesregierung, 2000

serbautechnischen Amtssachverständigen vor. Die Erteilung des Bescheides ist an die Einhaltung der festgelegten Bedingungen, Auflagen und Fristen gebunden.

Aufgrund des § 3 Abs. 2 der Bau – Delegierungsverordnung 1998 für den Bezirk Salzburg – Umgebung – Flachgau überträgt die Gemeinde Wals – Siezenheim ihre Kompetenz über die baubehördliche Bewilligung, im Falle, dass der Landeshauptmann für die wasserrechtliche Genehmigung in 1. Instanz zuständig ist (§1 Abs. 3 Bau – Delegierungsverordnung 1998 für den Bezirk Salzburg – Umgebung – Flachgau), an die Salzburger Landesregierung.

Rechtsgrundlage für den Bescheid waren folgende Gesetze:

§ 3 Abs. 2 der Bau – Delegierungsverordnung 1998 für den Bezirk Salzburg – Umgebung – Flachgau

§ 2 Abs. 1 und § 9 des Baupolizeigesetz 1997

Die einschlägigen Bestimmungen des Bautechnikgesetzes

UVP Änderungsrichtlinie (Richtlinie des Rates vom 27.06.1985 Abl Nr. L 175, 40 vom 05.07.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten idF der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 03.07.1997 Abl Nr. L 73, 5 vom 14.03.1997)

## 2.4.3 Örtliche Raumplanung

### 2.4.3.1 Räumliches Entwicklungskonzept (REK)<sup>72</sup>

Am 12.08.1999 beschloss die Gemeindevertretung von Wals – Siezenheim die Abänderung ihres Räumlichen Entwicklungskonzeptes im Vorfeld des Schloss Kleßheim (LSG „Siezenheimer Au“). In der Einleitung der Abänderung heißt es, dass sich seit der Beschlussfassung über das Räumliche Entwicklungskonzept im Jahre 1983 die Planungsvorstellungen des Landes und der Gemeinde für diesen Bereich grundlegend gewandelt haben.

Im 1993 beschlossenen REK waren für diesen Bereich nachfolgende Zielsetzungen formuliert: „Die Zielsetzung der Gemeinde ist die Erhaltung dieses Landschaftsbereichs und eines freien Vorfelds für den Kleßheimer Park in Richtung Osten. Alle Nutzungswünsche in diesem Gebiet sind diesem Ziel unterzuordnen....“.

Aufgrund der in Punkt 2.1.2.2 geschilderten Rahmenbedingungen wurde dieses Areal für die Errichtung eines Fußballstadions ausgesucht. Aufgrund der Beschlüsse der Bundes- und Landesregierung, sowie der Gemeinde Wals – Siezenheim, wird angeführt, dass an der Realisierung des Stadionprojekts ein erhebliches öffentliches Interesse besteht.

Nach der Zielsetzung der Abänderung des REK ist die raumordnungsmäßige Voraussetzung für ein Stadion am Standort Kleßheim zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt Grundflächen

---

<sup>72</sup> Quelle: Kruckenhauser, 1999



im Gesamtausmaß von ca. 125.000 m<sup>2</sup> als „Bauland - Sonderfläche für Stadion, Mehrzweckhalle, Freizeitnutzung und wirtschaftliche Nebennutzung samt Erschließungsfläche“ zu widmen. Es soll weiters für den gesamten Gebietsbereich, einschließlich des Landschaftsschutzgebietes, ein Gestaltungskonzept erstellt und realisiert werden.

#### **2.4.3.2 Flächenwidmungsplan**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung von Wals – Siezenheim, wurden die Flächen zur Errichtung des Stadions Salzburg Wals – Siezenheim von Grünland in „Bauland - Sonderfläche für Stadion, Mehrzweckhalle, Freizeitnutzung und wirtschaftliche Nebennutzung samt Erschließungsfläche“ umgewidmet.

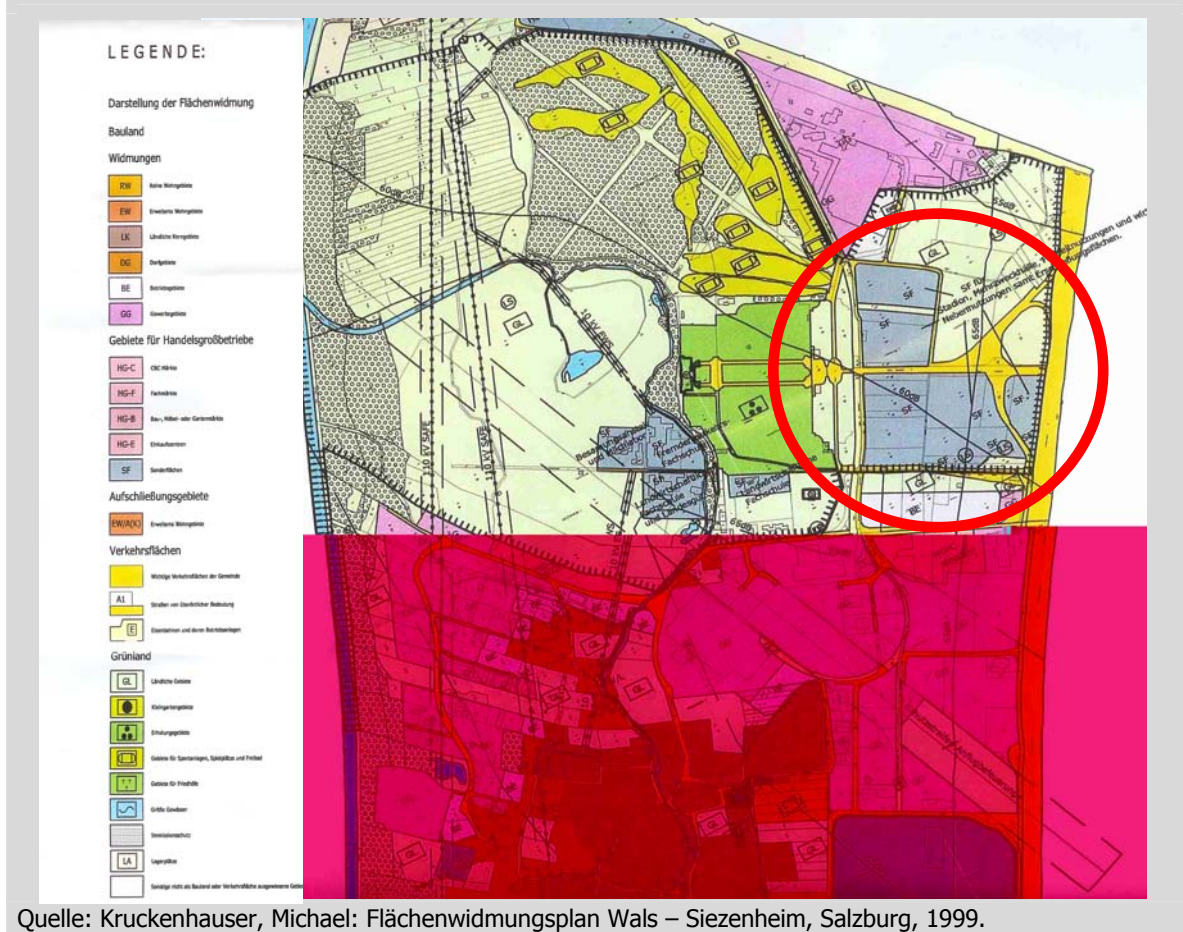
Dazu heißt es in § 17 Abs. 11 des Salzburger Raumordnungsgesetz 1998:

11. Sonderflächen; das sind Flächen für Bauten und Anlagen,

a) die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Vorhabens nicht unter die Z 1 bis 10 einordnen lassen (wie Kasernen, größere Kranken- und Kuranstalten);

b) die aufgrund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind oder für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist (wie Fernwärmeerzeugungsanlagen, zentrale Abwasserreinigungsanlagen, Tankstellen, Liftstationen, bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland).

Bei der Ausweisung solcher Gebiete ist der jeweilige Verwendungszweck festzulegen.

**Abb. 59: Ausschnitt des Flächenwidmungsplans der Gemeinde Wals – Siezenheim**

### 2.4.3.3 Bebauungsplan

Für das Gebiet war aufgrund der Streulage und der Widmung als „Bauland - Sonderfläche für Stadion, Mehrzweckhalle, Freizeitnutzung und wirtschaftliche Nebennutzung samt Erschließungsfläche“ vom Gesetz her kein Bebauungsplan nötig.

### 2.4.3.4 Bauplatzerklärung

Die Bauplatzerklärung durch den Bürgermeister ist die zwingende Voraussetzung, dass in weiterer Folge die Baubehördliche Bewilligung erteilt werden kann. Anders formuliert: ohne die vorherige die Bauplatzerklärung kann keine Baubehördliche Bewilligung erteilt werden.

Im Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Wals – Siezenheim stellt dieser fest, dass folgende Grundstücke der KG Lieferung für die Bebauung geeignet sind und erklärt dies nach Maßnahmen des bautechnischen Gutachtens vom 15.06.2000 zu je einem Bauplatz.

Bauplatz 1: Stadion mit Mehrzweckhalle (GP 1219/1 u.a., Fläche: 68.741 m<sup>2</sup>)

Bauplatz 2: Busparkplatz (WC – Anlage, Buswartehäuschen usw., GP 2604/3 und 2605/1, Fläche: 12.276 m<sup>2</sup>)

Bauplatz 3: PKW – Parkplatz (WC – Anlage, Parkplatzbeleuchtung, GP 2609 u.a., Fläche: 19.820 m<sup>2</sup>)

Bauplatz 4: PKW – Parkplätze (WC – Anlage, Parkplatzbeleuchtung, GP 2594, Fläche: 16.487 m<sup>2</sup>)

Die Erteilung des Bescheides ist an die Einhaltung der festgelegten Bedingungen, Auflagen und Fristen gebunden.

Rechtsgrundlage für den Bescheid waren folgende Gesetze:

§§ 12, 19 und 26 Bebauungsgrundlagengesetz

Einschlägige Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998

#### **2.4.4 Die Rolle der Raumplanung im Planungsverfahren**

Natürlich ist es sehr schwer die explizite Rolle der Raumplanung im Planungsverfahren zu beurteilen, da die Raumplanung eine Querschnittsmaterie ist und sich dadurch viele unterschiedliche Kompetenzen und Zuständigkeiten ergeben. Man könnte also bis zu einem gewissen Grad behaupten, dass alle Materien die mit der Errichtung des Stadions Salzburg Wals – Siezenheim zu tun haben, Raumplanungsbezug haben.

Tatsächlich wird man aber bei der Behandlung dieser Frage auf den Einfluss der „klassischen“ Instrumente der überörtlichen und örtlichen Raumplanung eingehen- also ROG, LEP, Sachprogramme und Regionalprogramme zum einen und REK und FWP zum anderen näher eingehen.

Bei der Standortsuche für ein neues Stadion wurden erfreulicher Weise alle Kriterien, die für eine professionelle Standortsuche (also eine der Kernkompetenzen der Raumplanung) angewendet werden, berücksichtigt, und die Standorte nach diesen Kriterien ausgeschieden bzw. ausgesucht. Das Ergebnis war dann allerdings ernüchternd, da die Standortwahl schlussendlich auf den einzigen Standort fiel, bei dem die Entscheidungsträger der Gemeinde bereit waren, ein Stadion in ihrem Gemeindegebiet zu errichten.

In den Stellungnahmen der Fachabteilung Raumplanung des Amtes der Salzburger Landesregierung für die UVP wurde festgestellt, dass die Realisierung des Landschafts- und Freiraumkonzeptes als Grundlage für diesen Standort anzusehen ist, da nur so die positive Neustrukturierung des Gesamtareals zu erwarten ist. Aus Sicht der Landesplanung und des Sportstättenbaus wurde die Errichtung des Stadions in diesem Areal inklusive der notwendigen Landschafts- und Freiraumgestaltung unter „Vorteilhafte Auswirkungen“ eingestuft.<sup>73</sup> Des weiteren wurden nur vernachlässigbare Einwände gegen das Projekt zur Geltung gebracht. Die Landesplanung stand dem Bau des Stadions sehr positiv gegenüber.

---

<sup>73</sup> Quelle: Salzburger Landesregierung, 2000, S.12

Das Projekt der Errichtung stand des weiteren in keinem Widerspruch zum Salzburger Raumordnungsgesetz, zum Landesentwicklungsprogramm oder zu einem der Sachprogramme. Des weiteren sah der Regionalverband Salzburg – Stadt und Umgebungsgemeinden keinen Widerspruch zum Regionalprogramm. Das heißt aus Sicht der überörtlichen Raumplanung gab es keine Einwände gegen das Projekt, wodurch es schwer zu beurteilen ist, ob die Raumplanung hier im Planungsverfahren eine große Rolle gespielt hat.

In der örtlichen Raumplanung, auf Gemeindeebene, wurde das Räumliche Entwicklungskonzept für die Errichtung des Stadions abgeändert, was mit einem „erheblichen öffentlichen Interesse“ begründet wurde. Angesichts der politischen Bereitschaft zur Umsetzung des Projektes und der Widerspruchsfreiheit zu übergeordneten Gesetzen und Zielsetzungen, ist die Änderung des REK und in weiterer Folge des Flächenwidmungsplans aus raumplanerischer Sicht durchaus vertretbar.

Die Rolle der Raumplanung im klassischen Sinn, war bei der Errichtung des Stadions nicht besonders groß, weil einerseits die Landesplanung keine groben Einwände gegen das Projekt hatte und andererseits die Errichtung des Stadions auf dem Standort Kleßheim dem Zielen der Raumplanung nicht widersprach. Im Sinne der Raumplanung als Querschnittsmaterie wurde jedoch in den einzelnen Materiengesetzen sehr wohl auf das Projekt Einfluss genommen.

## **2.5 FINANZIERUNG UND BETRIEBSFORM**

---

### **2.5.1 Finanzierungsmodell des Stadionprojekts**

Die Errichtungskosten des Stadions belaufen sich auf 41,1 Mio. Euro. Für den Ankauf der Liegenschaften (inkl. Nebenkosten, wie Steuern, Gebühren und Honorare) ergaben sich Kosten von 15,4 Mio. Euro. Aufgrund dessen, dass nicht alle Grundstücke des circa 12 Hektar großen Areals zum Verkauf standen, wurden für die restlichen Grundstücksflächen (circa 6 Hektar) Baurechts- und Pachtverträge auf die Dauer von 99 Jahren festgelegt. Dadurch werden jährlich wertgesicherte Kosten in der Höhe von 196.220 Euro anfallen.<sup>74</sup>

Der relativ hohe Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten ist darauf zurückzuführen, dass die Betreiber des Europark (räumlich nur durch die A10 getrennt) im Standort des Stadions Wals – Siezenheim, potentielles Gewerbegebiet für die Erweiterung ihres Einkaufszentrums sahen. Von Seiten des Europark wurde Druck auf die Grundeigentümer ausgeübt, ihre Grundstücke nicht an die Errichtungsgesellschaft des Stadions zu verkaufen. Dem Bürgermeister der Gemeinde Wals – Siezenheim gelang es durch Verträge die Optionen für die Errichtungsgesellschaft auf den Standort zu sichern. Diese Optionen erstreckten sich auf Kauf, Tausch, Pacht bzw. Baurecht für die Errichtung des Stadions auf dem Standort. Auf-

---

<sup>74</sup> Quelle: Rechnungshof, 2001, S.34ff

grund dieser unterschiedlichen Interessenslagen, stellen sich die Grundstückskosten vergleichsweise hoch dar.<sup>75</sup>

Die Errichtungskosten pro Zuschauerplatz belaufen sich daher, bei Errichtungskosten von 41,1 Mill. Euro und einem Fassungsvermögen von 18.332 Besuchern, somit auf circa 2.340 Euro pro Zuschauerplatz.

Die Finanzierung des Stadions erfolgte ausschließlich durch die öffentliche Hand. Hierbei gab es eine Aufteilung zwischen dem Bund (8,36 Mio. Euro), dem Land Salzburg (21,80 Mio. Euro), der Stadt Salzburg (7,27 Mio. Euro) und der Gemeinde Wals – Siezenheim (3,64 Mio. Euro), sowie einem Baukostenbeitrag des Fußballvereins Wüstenrot Salzburg.<sup>76</sup>

## 2.5.2 Form der Stadionbetriebsgesellschaft

100%iger Eigentümer des Stadions ist die Stadion Salzburg Wals – Siezenheim Planungs- und Errichtungsgesellschaft mbH (SWS), die eine Tochtergesellschaft der Salzburger Gesellschaft für Baulandsicherung mbH (Land Invest) ist. Die SWS wird repräsentiert durch die beiden Geschäftsführer, Baudirektor Hofrat Dipl.-Ing. Alfred Denk und Hofrat Ing. Dr. Friedrich Mair. Die Land - Invest wiederum ist eine privatwirtschaftliche Einrichtung zum treuhänderischen Grundstückerwerb für Gemeinden und im 100% Eigentum des Landes Salzburg. Das Land Salzburg gab eine Patronatserklärung ab, wonach sich die Land – Invest verpflichtet, die SWS derart finanziell auszustatten, dass sie jederzeit ihren Verbindlichkeiten und vertraglichen Verpflichtungen nachkommen kann. Das Land Salzburg wiederum überweist der Land – Invest die Mittel für die Erfüllung seiner Aufträge.<sup>77</sup>

Betreiber des Stadions ist der Fußballverein Wüstenrot Salzburg, der seit November 2002 die gesamte Sportanlage von der SWS gemietet hat. Im Mietvertrag zwischen den beiden Vertragsparteien wurden insbesondere folgende Punkte vereinbart:

Sämtliche Anlagenteile des Sportes und der Betreuung (Restaurant, Gastronomie, Fanshop, Büros, Sky Boxen, Verkehrsflächen etc.) werden vom Fußballverein Austria Salzburg geführt.

Die jährlich eine Miete beträgt 480.000 Euro (das entspricht einer Monatsmiete von 40.000 Euro), allerdings steht die Anlage im Jahr 2003 dem Verein kostenlos zur Verfügung, 2004 sind 50% der Miete zu entrichten und ab 1. Jänner 2005 ist die volle Miete fällig.

Die Kautions für das Stadion beträgt 1,5 Mio. Euro.

Im Fall von internationalen Bewerbungsspielen (UEFA-Cup, Champions-League) wird der Verein das Land Salzburg mit zehn Prozent der Brutto-Zuschauereinnahmen beteiligen.

<sup>75</sup> Quelle: Gespräch mit Hofrat Ing. Dr. Friedrich Mair, 03.11.2003

<sup>76</sup> Quelle: Rechnungshof, 2001, S.34ff

<sup>77</sup> Quelle: Rechnungshof, 2001, S.34ff

Die öffentliche Hand gewährt keinerlei Subventionen, weder für den laufenden Betrieb, noch für sonstige Veranstaltungen oder Kosten.<sup>78</sup>

## **2.6 MARKETING UND STADTENTWICKLUNG**

---

### **2.6.1 Stadtmarketing in Zusammenhang mit dem Stadion**

Das Stadion Salzburg Wals – Siezenheim wurde nicht unter dem Aspekt des Stadtmarketings errichtet und spielt dementsprechend eine sehr geringe, bis gar keine Rolle im Zusammenhang mit dem Stadion. Die Lage des Stadions außerhalb des Stadtgebiets in der Nachbargemeinde Wals – Siezenheim erschwert auch die zukünftige Assoziation des Stadions mit der Stadt Salzburg. Hier wäre ein Standort innerhalb der Stadt Salzburg ein positiver Impuls, besonders im Hinblick auf die EM 2008, gewesen. Aufgrund der genannten Umstände (siehe Kapitel 2.1.2.2 Standortsuche) kam es in diesem Zusammenhang zu keiner Standortentscheidung innerhalb der Stadt Salzburg.

Die zeitgemäße Architektur und der Nahbereich zum Schloss Kleßheim mit dem Casino Salzburg bzw. zum Einkaufszentrum „Euro Park“ eröffnen allerdings hier mögliche Perspektiven für die Zukunft.

### **2.6.2 Konzepte der Stadtentwicklung**

Das Stadion Salzburg Wals – Siezenheim spielt im Zusammenhang mit dem Konzept der Stadtentwicklung keine Rolle, wird also nicht als Auslöser für die Entwicklung eines Stadtteils oder dgl. genutzt. Dies ist augenscheinlich deshalb der Fall, weil das Stadion außerhalb des Stadtgebietes in der Nachbargemeinde Wals – Siezenheim liegt (siehe Kapitel 2.6.1). Die Errichtung des Stadions erfolgte auf einer Freifläche zwischen der A1, der Westautobahn, dem Schlosspark des Schlosses Kleßheim und bestehenden Gewerbe bzw. Industriegebieten. In diesem Zusammenhang kann also nicht von einem Impuls für die Stadtentwicklung gesprochen werden, noch eine solche in Zukunft erwartet werden. Auch für die Gemeinde Wals – Siezenheim stellt das Stadion keinen Impuls dar. Durch die Lage am Rand des Gemeindegebiets und dadurch bedingte Entfernung vom Ortszentrum, liegt einerseits der Grund für die fehlende Möglichkeit der Einbindung in ein Stadtmarketing Konzept, andererseits in der Tatsache das Wals – Siezenheim eine 11.200 Einwohner Gemeinde ist und eben keine Landeshauptstadt.

---

<sup>78</sup> Quelle: [www.austria-salzburg.at/verein/stadion/neu/Ein%20Blick%20zur%FCck.asp](http://www.austria-salzburg.at/verein/stadion/neu/Ein%20Blick%20zur%FCck.asp)

## 2.7 PROJEKTBEWERTUNG

---

*In den folgenden Unterpunkten 2.7.1 bis 2.7.6 werden die Stärken und Schwächen des Stadions analysiert und gegliedert nach den Hauptanalysekapiteln 2.1 bis 2.6, wiedergegeben.*

### 2.7.1 Standortbedingungen

Aufgrund der oben dargestellten Rahmenbedingungen beschloss die Salzburger Landesregierung einen Standort für ein neues Stadion, auch im Hinblick auf die Bewerbung für die Fußball Europameisterschaft, im Salzburger Zentralraum zu suchen. Die Standortsuche wurde auf professionellem Niveau durchgeführt. Die Wahl auf den Standort Kleßheim fiel dann wegen der Verfügbarkeit der benötigten Flächen.

Als Schwachpunkt der Standortentscheidung ist die Lage außerhalb des Stadtgebietes sowie die Fokussierung der verkehrlichen Erschließung auf den Individualverkehr zu sehen. Als problematisch ist weiters die Beeinträchtigung der Sichtachse zum Schloss Klessheim zu sehen, der durch die Absenkung des Stadions und das Herausrücken aus der unmittelbaren Sichtachse Rechnung getragen wurde.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit für potentielle Stadionstandorte fiel letztlich die Entscheidung auf den einzig verfügbaren Standort, was zur Folge hat, dass bezüglich eines optimalen Standortes Abstriche gemacht werden mussten.

### 2.7.2 Erschließung, Parkraum

Durch die unmittelbare Lage an der A1, der Westautobahn mit ihren sechs Spuren, und mit einem eigenen Autobahnhalbanschluss, sowie der Nahbereich zur Stadt Salzburg, kann die Erschließung und Erreichbarkeit für den IV als äußerst positiv bewertet werden.

Weniger positiv kann die Erschließung durch den ÖV bewertet werden. Diese ist nur über zwei Buslinien gegeben, die zusätzlich nur im Falle einer Veranstaltung bis zum Stadion geführt werden, ansonsten enden sie ca. 1 km davor beim Einkaufszentrum Euro Park. Zusätzlich wird der Weg zum Hauptbahnhof durch ein Einmaliges Umsteigen verlängert und Verkompliziert. In Planung ist (vor allem in Hinblick auf die EM 2008) eine Bahnhaltestelle Lieferung an der Bahnstrecke Salzburg – München, die sich ca. 1 km vom Stadion entfernt befinden soll. Über ein bestehendes Gewerbegleis könnten die Züge bis vor das Stadion geführt werden.

Das Parkraumangebot für PKW (2.025 Stellplätze) und für Busse (80 Stellplätze) ist im Verhältnis zu den Besucherplätzen des Stadions, das höchste in der EU. Die Parkplätze befinden sich im unmittelbaren Stadionumfeld, womit die Parkraumsituation als in hohem Maße ausreichend bezeichnet werden kann. Negativ muss hierbei der hohe Flächenverbrauch der Stellplätze beurteilt werden. Bei einer derart großen Anzahl von Parkplätzen im unmittelbaren Umfeld des Stadions, welches gegenwärtig noch dazu als Landschaftsschutzgebiet aus-

gewiesen ist, wäre es zielführender gewesen sich eine flächensparendere Anordnung des ruhenden Verkehrs zu überlegen. Die reine Verfügbarkeit des Grundes und die kostengünstigere Errichtung von Stellplätzen in der Fläche rechtfertigen nicht den hohen Flächenverbrauch.

### **2.7.3 Nutzungsmöglichkeiten**

Als Kernnutzung sind vor allem die Fußballheimspiele der Austria Salzburg zusehen. Positiv ist in diesem Zusammenhang der Kunstrasen zu sehen, der durch seine Strapazierfähigkeit eine Vielzahl anderer Nutzungen möglich macht (z.B.: Boxkämpfe, Motorradveranstaltungen oder Blasmusikfestivals). Leider sind internationale Spiele auf dem Kunstrasen, trotz Zusagen der zuständigen UEFA Beauftragten, noch nicht möglich. Eine baldige Änderung dieses Reglement ist aber in Aussicht.<sup>79</sup>

Die Fläche der Mantelnutzung beläuft sich auf eine Gesamtnutzfläche von 13.980 m<sup>2</sup>, und ist in zwei Teile aufgeteilt. Positiv ist dabei, dass die Austria – Salzburg den Betrieb Ost für Fremdnutzungen vermietet um so auch andere Nutzungen und somit Auslastungen zu ermöglichen. Der Betrieb West steht für die sportlichen Einrichtungen, sowie für die Geschäftsstelle zur Verfügung.

In Hinblick auf die EM 2008 und der somit zukünftigen Nutzung ist positiv anzumerken, dass der Bau so geplant wurde, dass das Stadion auf ein Fassungsvermögen von 31.020 Plätze erweitert werden kann. Nach der EM 2008 sollen diese Teile wieder Rückgebaut werden.

### **2.7.4 Marketing und Stadtentwicklung**

Das Stadion wurde nicht unter dem Aspekt der Stadtentwicklung oder des Marketing errichtet und hat aufgrund dessen im Bereich des Marketing und der Stadtentwicklung keine Funktion. Weiters wurde das Stadion, aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit, außerhalb des Stadtgebietes errichtet und kann somit keine Impulse für eine positive Stadtentwicklung geben. Die Lage außerhalb des Stadtgebietes stellt auch aus marketingtechnischen Gründen ein Defizit dar, da die Assoziation mit der Stadt Salzburg dadurch nur schwer herzustellen ist.

### **2.7.5 Rolle der Raumplanung im Planungsprozess**

Bei der Standortsuche für das neue Stadion wurden die Wünsche der Raumplanung sehr wohl berücksichtigt, die Wahl fiel dann auf den einzigen Standort, wo die Flächen verfügbar waren. Die Stellungnahmen der Landesplanung zum Projekt waren durchwegs positiv und die Errichtung stand des Weiteren in keinem Widerspruch zum Salzburger Raumordnungsgesetz, zum Landesentwicklungsprogramm oder zu einem der Sachprogramme. Des Weiteren sah der Regionalverband Salzburg – Stadt und Umgebungsgemeinden keinen Widerspruch zum Regionalprogramm.

---

<sup>79</sup> Gespräch mit Dr. Horst Scheibl, 03.11. 2003



## 2.7.6 Finanzierungsmodell

Die Errichtungskosten des Stadions beliefen sich auf 41,1 Mio. Euro, wobei sich alleine für den Ankauf der Liegenschaften Kosten von 15,4 Mio. Euro ergaben. Diesen hohen Kosten sind vor allem auf Interessen von benachbarten Gewerbe- und Industriebetrieben zurückzuführen, die großen Druck auf die Grundeigentümer ausübten. Die Finanzierung erfolgte ausschließlich durch die öffentliche Hand, wobei es gelang alle Gebietskörperschaften, auch die Stadt Salzburg, mit einzubinden. Positiv ist zu beurteilen, dass die Errichtungskosten pro Besucherplatz mit circa 2.340 Euro (30.850 ATS), im europäischen Mittelfeld liegt und die budgetierten Kosten eingehalten werden konnten.<sup>80</sup>

## 2.7.7 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

Nachfolgend zusammengefasst noch einmal die wichtigsten Stärken und Schwächen des Stadions.

<b>Tab. 10: Die wichtigsten Stärken und Schwächen des Stadions</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
Positive Bewertung der überwiegenden Zahl der Standortkriterien.	Nahbereich zum Schloss Klessheim und Beeinträchtigung der Sichtachse.
Unmittelbare Nähe zum Salzburger Zentralraum und großes Einzugsgebiet.	Fehlende Verfügbarkeit potentieller Stadionstandorte.
Sehr gute Anbindung des Individualverkehrs, ausreichend Parkplätze für Kfz.	Unzureichend ausgebaute ÖV-Verbindungen ins Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof.
Vielfältige Kernnutzungsmöglichkeiten durch strapazierfähigen Kunstrasen.	Derzeit keine internationalen Fußballspiele aufgrund der Regelung bezügl. des Kunstrasens.
Mantelnutzung vorhanden, wenn auch nur sehr kleinteilig.	Stadion spielt in der Stadtentwicklung überhaupt keine Rolle, liegt sogar außerhalb des Stadtgebiets.
Vorrausschauende Planung in Hinblick auf die Erweiterung für die EM 2008.	Großer Flächenverbrauch der Parkplätze durch eindimensionale Errichtung
Einbindung der Landesplanung in allen Planungsphasen.	
Quelle: eigene Darstellung	

<sup>80</sup> Gespräch mit Hofrat Ing. Dr. Friedrich Mair, 03.11.2003

## 3 ARNOLD-SCHWARZENEGGER STADION, GRAZ

### 3.1 CHARAKTERISTIK DER STADT UND BESCHREIBUNG DES STADIONS

Graz ist nicht nur in Österreich ein Begriff sondern auch über die Grenzen bekannt. Durch die Automobilindustrie und nicht zuletzt durch die Ausföhrung der Kulturhauptstadt Europas 2003 ist Graz vielen Leuten ein Begriff.

**Abb. 60: Wappen der Stadt Graz**



Quelle: Stadt Graz, [www.info-graz.at](http://www.info-graz.at)

#### 3.1.1 Charakteristik der Stadt Graz

Graz ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Steiermark und die zweitgrößte Stadt Österreichs. Sie ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Bundeslandes.

Graz hat ca. 226.244 Einwohner, davon cirka 20.000 Studenten. Die Stadt liegt auf 360m Seehöhe und erstreckt sich über 127,57 km<sup>2</sup>.

Geografisch gesehen liegt Graz am Ostrand der Zentralalpen und zu beiden Seiten des Flusses Mur. Der Hausberg der Grazer ist der Stöckl mit 1446m Höhe.

Den größten Teil der Stadtfläche nehmen Gärten (31,6 %), Wälder (24,8%) und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung (21,6 %) ein, Grünflächen machen also 78% des Gemeindegebietes aus. Die Bauflächen nehmen rund 9,7 % der Stadtfläche ein, gefolgt von den Verkehrsflächen, die 7,6 % bedecken. Den Rest stellen sonstige Flächen (3,5 %) und Gewässer (1,2 %) dar.

Die Bevölkerungsdichte beträgt 1.774 Einwohner je km<sup>2</sup>. Im Vergleich mit anderen Städten in Österreich (Linz und Innsbruck) zeigt sich, dass Graz hier keine wesentlichen Extreme aufweist.

Graz	1.774 Einw./km <sup>2</sup>
Linz	1.912 Einw./km <sup>2</sup>
Innsbruck	1.081 Einw./km <sup>2</sup>

Das Wahrzeichen der Stadt ist der Grazer Uhrturm auf dem Schlossberg und besitzt vier Riesenzifferblätter. Jedoch hat das Wahrzeichen der Stadt noch eine kleine Besonderheit. Die Zeiger der Uhr sind vertauscht d.h. ist es 6 Uhr, zeigt die Uhr des Turmes halb 12 an.

**Abb. 61: Übersichtskarte Österreichs mit Graz**

### 3.1.2 Beschreibung des Arnold Schwarzenegger-Stadions

#### 3.1.2.1 Geschichte des Stadions

1929 sollte das Sportplatzareal zum ersten Mal ausgebaut werden und den Straßenbahnern als Sportstätte dienen. Später ging dieser Sportplatz in das Eigentum des Sportvereins Wacker über und anschließend wurde die Anlage von Steyr Daimler Puch als Werksportanlage genutzt.

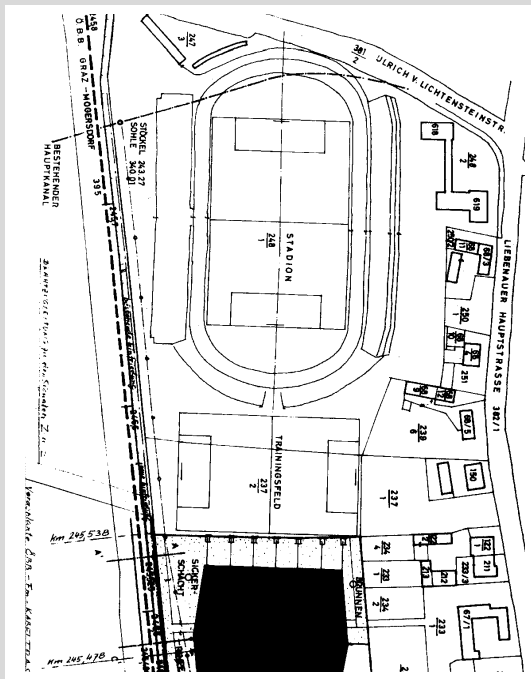
Nach dem Zweiten Weltkrieg verödete das Sportplatzareal und im Jahre 1950 gab die Republik Österreich durch die Bundessportverwaltung den Bescheid zur Errichtung eines Bundessportplatzes in Graz Liebenau (siehe Abb. 62). Ursprünglich war die Anlage nur als Leichtathletikstadion geplant, wurde aber im Lauf der Zeit zu einem Fußballplatz mit englischen Rasen, sowie Verwaltungsgebäuden, Hallenbad und Kunsteisbahn erweitert. Das Fassungsvermögen wurde zu diesem Zeitpunkt von 10.000 auf 16.000 Zuschauer erweitert. Anlässlich der zweiten Union - Bundesspiele, an welchen 12.000 in- und ausländische Sportler teilnahmen, wurde das Bundesstadion Graz-Liebenau seiner Bestimmung übergeben, obwohl es zum damaligen Zeitpunkt auch Spekulationen über einen anderen Standort in Graz - Eggenberg für ein Grazer Stadion gab. Schussendlich fiel die endgültige Standortentscheidung doch auf den heutigen Standort Graz - Liebenau. Wie auf dem alten Plan ersichtlich, stellten sich die Rahmenbedingungen sehr ähnlich dar wie heute.

Das Stadion, welches anfangs eine Leichtathletikhalle war, sowie die Eishalle und der Trainingsplatz, der heute allerdings überdacht ist, sind hier bereits erkennbar.

Der Startschuss für das Projekt Schwarzenegger-Stadions fiel 1994, als die Verhandlungen mit dem Bund betreffend einer vertraglichen Übertragung des Bundesstadions Liebenau in

das Eigentum der Stadt Graz abgeschlossen wurden und die Zustimmung der Mitfinanzierung zum Sanierungs- bzw. Neubaukonzept erfolgte.

**Abb. 62: Übersichtskarte des Bundessportzentrums Liebenau**



Quelle: Sportzentrum Graz-Liebenau, Stehlik, 1997

Im Jänner 1995 beschloss die Steirische Landesregierung einstimmig die Förderung von 30% der Gesamtsanierungs- und Neubaukosten des Sportareals. Teil des Sportareals sollte demnach auch ein Stadion mit 15.000 Sitzplätzen sein, welches auch für internationale Spiele genutzt werden können musste. Davor war jedoch eine öffentliche Ausschreibung – ein Wettbewerb nötig.

Am 1. Dezember 1994 beschloss der Grazer Gemeinderat die Übernahme des ehemaligen „Bundesstadions Liebenau“ in das Eigentum der Stadt Graz sowie die finanzielle Beitragsleistung (20% der Gesamtkosten) zum Umbau- und Neubaukonzept.

Eine Investorengruppe, die mit den Geschäftspartnern GRANIT Hoch- und Indust-

riebau GesmbH sowie der Architektengruppe TEAM A GRAZ den Architekten-Wettbewerb gewann, plante und errichtete schließlich das Sportzentrum Liebenau.

Ziel des Wettbewerbes war ein Neubau des Fußballstadions und die bestmögliche multifunktionale Nutzung aller umgebenen Flächen im Zuge dieses Neubaus durch Errichtung von Parkgaragen, eines Einkaufszentrums mit Themenschwerpunkt Sport, eines Fitnesszentrums sowie Büro- und Wohnflächen.

Insbesondere sollte die Hötzingdorfstraße als wichtige Verkehrsader von Graz-Süd-Ost an ihrem südlichen Ende einen städtebaulich markanten Abschluss erfahren.

Am 9. Juli 1997 wurde das Stadion vor 15.400 Zusehern mit einem Stadtderby Sturm Graz – GAK eröffnet, wobei das Spiel mit 4:0 endete.

### 3.1.2.2 Daten und Fakten

Das Stadion verfügt über 15.400 überdachte Sitzplätze, davon 300 VIP-Plätze und 60 Behindertenplätze. Das Spielfeld misst 72 x 105 m und ist mit einer Rasenheizung ausgestattet, des weiteren befinden sich auf einer Verkehrsfläche von 15.000 m<sup>2</sup> 640 Parkplätze wobei 480 überdacht sind.

### 3.1.2.3 Weitere Stadien in der Grazer Umgebung

An das Arnold Schwarzenegger Stadion ist eine Eis – und Mehrzweckhalle und eine überdachte Eisfläche angebunden. Sie bilden einen Art Sportzentrum, die in der Stadt Graz einzigartig ist. Weiters existieren die ursprünglichen Fußballstadien der beiden Bundesligavereine Sturm Graz und GAK heute noch. Die „Gruam“ (Sturm Graz) und das alte Casino Stadion (GAK) werden heute hauptsächlich noch als Trainingsplatz und Spielstätte für Nachwuchs- und Amateurmansschaften genutzt. Da beide Vereine gegenwärtige neue Trainingszentren errichten, werden diese alten Stadien in absehbarer Zeit ihre Bedeutung verlieren. Für die beiden alten Stadien existieren jedoch konkrete Nachnutzungskonzepte, die sowohl für die „Gruam“ wie auch für das Casino Stadion Wohnbauprojekte vorsehen.

## 3.2 STANDORTBEDINGUNGEN

Die Standortsuche ist eine der Kernkompetenzen der Raumplanung und stellt daher einen zentralen Punkt dieser Arbeit dar. Im Falle des Arnold Schwarzenegger Stadions stellt sich die Auswahl des Standorts relativ einfach dar, da sich ursprünglich an diesem Ort das Stadion Liebenau befand. Beim Bau des Arnold Schwarzenegger Stadions wurde keine neue Standortsuche durchgeführt, da der ursprüngliche Standort des Stadions Liebenau als positiv bewertet wurde, auch im Hinblick auf die finanziellen Vorteile des Standorts (siehe Kapitel Finanzierung und Verfahren).

### 3.2.1 Lage des Stadions

Das alte Stadion wurde 1995 abgerissen und durch ein neues ersetzt. Das Stadion befindet sich im Süden der Stadt Graz und liegt im Stadtteil Liebenau am Ende zweier wichtiger Verkehrsadern der Stadt (siehe Abb. 63). Durch den Verkehr und die Veranstaltungen kommt es zu erheblichen Lärmemission. Im Süd-Westen des Stadions schließen Wohnnutzungen an, wodurch es beim Neubau des Stadions zu einer Bürgerinitiative Liebenau kam, die versuchte die Neuerrichtung zu verhindern.

**Abb. 63: Lage des Stadions im Stadtgebiet**



Quelle: Stadt Graz, Internet, [www.graz.at](http://www.graz.at)

### **3.2.2 Erschließung**

#### **3.2.2.1 IV-Erschließung**

Das Stadion liegt direkt an einem Autobahnzubringer, der an die Südautobahn A2 anschließt. Auch der Knoten Webling ist in unmittelbarer Nähe und ermöglicht einen Anschluss an die A9. An das Zentrum ist das Stadion für den motorisierten Individualverkehr mit der Münzgraberstraße und der Conrad von Hötzendorfstraße angebunden.

#### **3.2.2.2 ÖV-Erschließung**

Der öffentliche Verkehr erschließt das Stadion mit einer Straßenbahnhaltestelle an der Conrad von Hötzendorfstraße die 10 Minuten ins Zentrum benötigt. Auch der Ostbahnhof ist in unmittelbarer Nähe und stellt für die Zukunft eine eventuelle Möglichkeit dar, eine Schnellbahn zum Stadion zu leiten.

### **3.2.3 Parkraumangebot**

Für den ruhenden Verkehr steht eine Tiefgarage mit 640 Pkw Abstellplätze zur Verfügung, die jedoch bei Veranstaltungen nicht ausreichend sind. Aufgrund der relativ hohen Stellplatzgebühren weichen viele Besucher mit ihren PKW in die angrenzenden Wohngebiete aus, wodurch es an Spieltagen zu massiven Parkplatzproblemen im Umkreis des Stadions kommt.

## **3.3 NUTZUNGSKONZEPT**

---

Die Nutzungsmöglichkeiten im Stadion unterscheiden sich im generellen in eine Mantel- sowie in eine Kernnutzung. Über die Nutzungen lässt sich ziemlich klar die Multifunktionalität eines Stadions definieren.

### **3.3.1 Kernnutzungen**

Seit der Eröffnung des Stadion 1997 fanden nur reine Fußballveranstaltungen statt. Mit dem SK Sturm Graz und dem GAK spielen zwei Bundesligavereine im Schwarzenegger Stadion und so werden nationale wie auch internationale Spiele durchgeführt.

Das Stadion war so konzipiert, dass Konzertbühnen aufgebaut werden können, doch ist es durch den dichten Spielbetrieb sowie durch die kleine Dimensionierung des Stadions nicht möglich, ein Konzert durchzuführen. Die immer größer werdenden Konzertbühnen finden keinen Platz und das Stadion würde im Fall einer Veranstaltung viel zu wenige Konzertbesucher fassen, um einen finanziellen Erfolg zu garantieren.

### 3.3.2 Mantelnutzungen

Für die Betreiber ist es heutzutage möglich, aus einem großen Auswahlpektrum möglicher Nutzungen, für den Mantel die passende auszusuchen. Diese müssen jedoch schon bei der Planung berücksichtigt werden, um eine bestmögliche Nutzung zu garantieren. Natürlich spielt bei diesem Punkt auch die Lage eine große Rolle.

An der Ostseite des Stadions, unter den Tribünen, auf Spielfeldebene, befinden sich die Spielerumkleiden, die Presserräumlichkeiten, Ordner und Polizeiräume, sowie über den Tribünen die Reporterkabinen und Pressesitzplätze.

Der VIP-Bereich liegt in der gegenüberliegenden Tribüne, ist mit einem Restaurant ausgestattet und verfügt über eine Panoramaglaswand, sodass sich vom Inneren des VIP Bereiches das Spielgeschehen verfolgen lässt.

Nordseitig, dem Stadionplatz zugewandt, sind die Bereiche der Stadionverwaltung und des Sportamtes der Stadt Graz gelegen, sowie die Fan - Cafes der beiden Bundesligavereine SK Sturm Graz und des GAK. Des weiteren befindet sich im Mantel des Stadions ein Wettbüro.

Der Raum unter den südseitigen Tribünen nimmt ein Fitness-Center auf zwei Ebenen mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf, während die Westseite des Stadions durch ein unter die Tribünen geschobenes, offenes, zweigeschossiges Garagengebäude genutzt ist.

In unmittelbarer Nähe zum Stadion befinden sich, wie schon mehrfach erläutert, ein Einkaufszentrum und ein Büroturm. Diese Mantelnutzungen waren Teil des Gesamtkonzeptes und wurden gleichzeitig mit dem Stadion errichtet, deshalb werden sie von uns auch als Mantelnutzungen des Stadions bezeichnet, obwohl sie baulich voneinander getrennt sind.

### 3.3.3 Zukünftige Nutzungskonzepte

Die Nachnutzung ist bei vielen Stadien ein wesentlicher Punkt bei der Planung und sollte daher nicht vernachlässigt werden.

Bei der Planung des Stadions war eine Ausrichtung einer Europameisterschaft gemeinsam mit Ungarn angedacht. Dazu benötigt man jedoch Stadien mit einem Fassungsvermögen von mindestens 30.000 Besuchern. Doch wurde das Stadion nur mit 15.400 Plätzen geplant und errichtet. Als die Bewerbung für die Europameisterschaft mit der Schweiz vor der Tür stand, musste Graz als Spielort absagen, da man nicht in der Lage ist auf 30.000 Plätze aufzustocken. Begrenzt von Eisenbahnlinie, Büroturm, Einkaufszentrum und Eisfläche, ist es nicht möglich, die Zuschauer im Fall einer Aufstockung, bei Notfällen aufgrund von fehlenden Sicherheitsflächen rechtzeitig aus dem Stadion zu bringen (siehe Abb. 64).

Da der internationale Fußballverband gewisse Sicherheitsstandards verlangen, und auch die Stadt Graz verständlicherweise nicht bereit ist ein neues Stadion zu bauen, ist Graz kein Austragungsort der Europameisterschaft 2008.

**Abb. 64: Umfeldsituation des Stadions**

## 3.4 RECHTLICHE ASPEKTE DES PROJEKTS

### 3.4.1 Planungsgrundlagen

Das Land verfügt über das Raumordnungsgesetz (ROG) 1974 sowie über sektorale und regionale Entwicklungsprogramme. Diese ROG aus dem Jahr 1974 ist ein stark hierarchisch gegliedertes System von Planungsinstrumentarien an deren Spitze das Landesentwicklungsprogramm steht. Im überörtlichen Bereich kann von einer ausgewogenen „top-down“ Planung gesprochen werden. Es wird jedoch bei der Planung von regionalen Entwicklungsprogrammen oder in Kleinregionen versucht eine „bottom-up“ Planung zu installieren.

In Fall von Graz wären hier zwei Entwicklungsprogramme herauszugreifen die mit der Errichtung des Stadions in Verbindung stehen:

Das Entwicklungsprogramm für das Sportwesen (LGBl. Für die Stmk Nr.66/91) sowie durch die Errichtung eines Einkaufszentrum das Entwicklungsprogramm für die Versorgungsinfrastruktur (LGBl. Für die Stmk Nr. 35/88, 53/89).

### 3.4.2 Überörtliche Planung

Da die Planung und Errichtung des Schwarzenegger Stadions schon fast 10 Jahre zurückliegt, war es nicht sehr einfach an aussagekräftiges Material zu kommen. Leider ist man bei diesem Punkt an Mitarbeiter der Landesregierungen und Stadtplanungsämtern angewiesen,



doch war man von Seiten der Steirischen Landesregierung nicht bereit uns über den Planungsprozess Auskunft zu erteilen.

Leider kann ich daher zu den Punkten Umweltverträglichkeitsprüfung, Raumordnungsrecht, gewerbebehördliche Genehmigung, Naturschutzrechtliche Bewilligung, Wasserrecht, Baubehördliche Bewilligung und Bewilligung als Veranstaltungsstätte keine Auskunft geben.

Die einzige Information die wir erhalten haben, war, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, doch konnte uns keine Begründung genannt werden.

### **3.4.3 Örtliche Planung**

Die Gemeinde hat einen Spielraum für eine selbstbestimmte Politik der räumlichen Entwicklung, dies verleiht ihr das Recht zur eigenständigen Wahrnehmung der örtlichen Raumplanung, des weiteren fungiert sie als Baubehörde.

Die wichtigsten Instrumente der örtlichen Raumplanung sind das örtliche Entwicklungskonzept/Stadtentwicklungskonzept, der Flächenwidmungs- und der Bebauungsplan.

#### **3.4.3.1 Stadtentwicklungskonzept**

Stadtentwicklungskonzepte legen die Entwicklungsvorstellungen einer Stadt fest. Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und unter Bedachtnahme auf überörtliche Planungen hat jede Gemeinde ein Entwicklungskonzept aufzustellen.

Entwicklungsplanung auf kommunaler Ebene soll dazu führen, dass man nach einem gründlichen Abwägen von möglichen Zielen und den dazugehörigen Maßnahmen zu einer realistischen Leitlinie für die Entwicklung einer Gemeinde kommt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Graz stand nicht im Widerspruch zur Planung und Errichtung des neuen Stadions. Zum damaligen Zeitpunkt war das Stadtentwicklungskonzept 2.0 rechtskräftig. Leider stand es uns nicht zur Verfügung.

### 3.4.3.2 Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan ist eine Verordnung des Gemeinderates und hat das Gemeindegebiet entsprechend den Gegebenheiten der Natur und unter Berücksichtigung der abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung der Gemeinde sowie der Ziele der örtlichen Raumplanung zu gliedern und nach Bestimmungen der Länder Widmungsarten festzulegen.<sup>81</sup>

Der Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz wurde vom Gemeinderat in seinen Sitzungen am 9.4., 29.10. und 26.11.1992 beschlossen und im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz am 17.12.1992 kundgemacht.

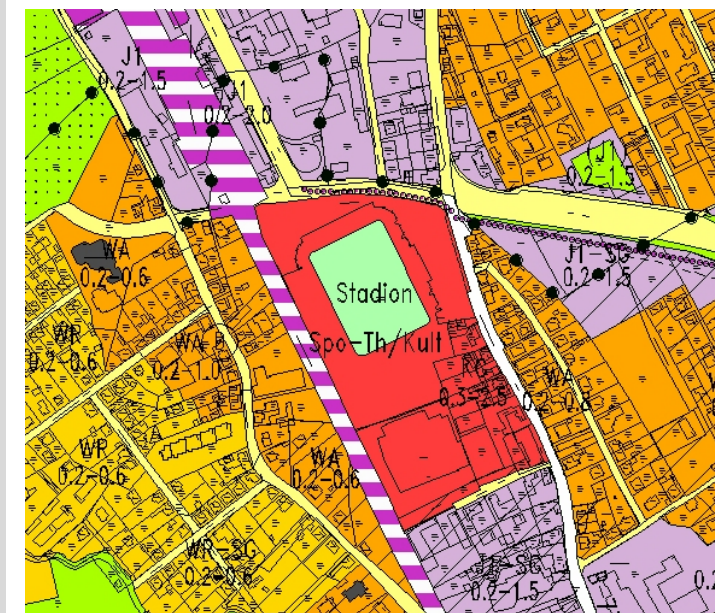
Das Planungsgebiet ist diesem Flächenwidmungsplan 1992, zweite Änderung, als Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – ausgenommen Einkaufszentrum 1<sup>n</sup> ausgewiesen (EKZ Typ I – Einkaufszentren mit Lebensmittel im Warensortiment). Das Spielfeld und Tribünen im Süden und Westen sind als Anlage für Sportzwecke, mit der Möglichkeit der Errichtung eines Hallenbauwerkes gewidmet.

Gemäß Verordnung zum Flächenwidmungsplan – Änderung 1994, ist die Errichtung von PKW – Stellflächen im Freien, in Tief- und Hochgaragen zulässig; ebenso die Errichtung von Verkehrsflächen für öffentlichen und privaten Verkehr.

Gemäß Verordnung zum Flächenwidmungsplan – Änderung 1994, wird die Verkaufsfläche aller Geschäftsbauten zusammengerechnet auf 11.000 m<sup>2</sup> beschränkt.<sup>82</sup>

Wie in Abb. 65 zu erkennen ist, ist nur das Spielfeld als Anlage für Sportzwecke, mit der Möglichkeit der Errichtung eines Hallenbauwerkes, gewidmet. Die umgebenden roten Flächen liegen im Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – ausgenommen Einkaufszentrum 1.

**Abb. 65: Planausschnitt Flächenwidmungsplanes Stadion Liebenau**



Quelle: Internet, geodaten.graz.at; Stand: 01.2004

<sup>81</sup> Quelle: Deutsch-Österreichisches Handbuch der Planungsbegriffe

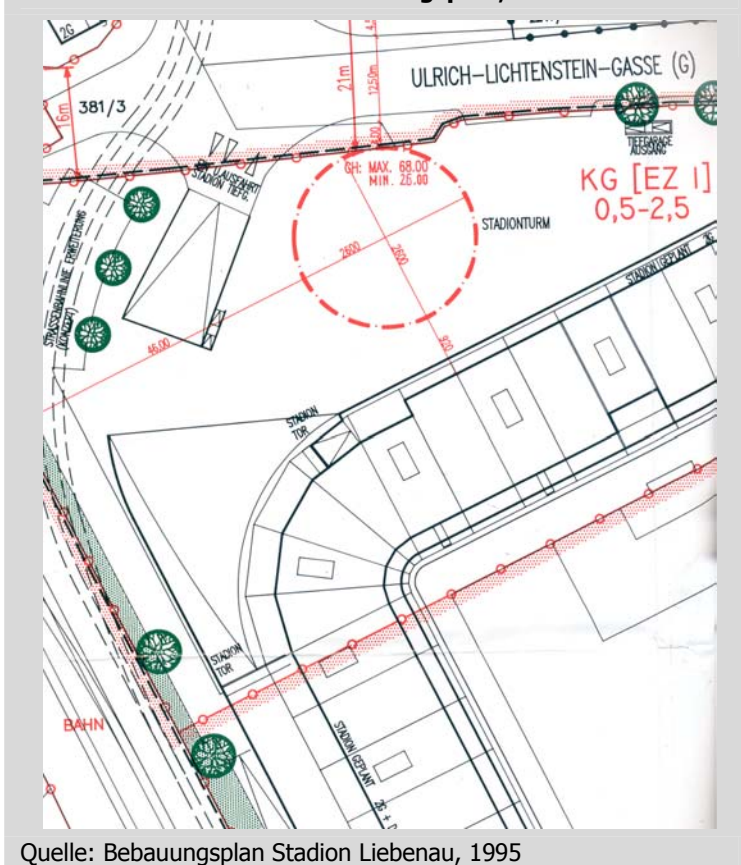
<sup>82</sup> Quelle: Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan, 1995

### 3.4.3.3 Bebauungsplan

Jede Gemeinde hat nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes mit der Bebauungsplanung zu beginnen und durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen.<sup>83</sup> Bebauungspläne legen Siedlungs- und Bauformen fest.

Das Stadtplanungsamt Graz hat das Ergebnis des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfes (Gestaltungskonzept) in einem Bebauungsplan (Rechtsplan) umgesetzt.

**Abb. 66: Planausschnitt Bebauungsplan, 1995**



Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Zonen unterschiedlicher Gebäudehöhen wurden die charakteristischen Elemente des Gestaltungskonzeptes unter Einräumung eines gewissen Spielraumes für die weitere Planung festgeschrieben.

Die Begründung lautete, dass das Planungsgebiet einen wichtigen Grazer Stadtbereich am Ende der städtebaulich noch aufzuwertenden Südostachse umfasst, welches vom Jakominiplatz ausgehend über die Jakoministraße und die Conrad von Hötzendorfstraße bis zum Stadion reicht. Gleichzeitig bildet das Planungsgebiet gleichsam das „Osttor“ zur Stadt Graz am Ende des östlichen Autobahnzubringers.

Im daneben in 0 ersichtlichen

Planausschnitt des Bebauungsplanes ist deutlich zu erkennen, wie der Siegevorschlag übernommen wurde.

Der Turm ist deutlich durch die Baugrenze zu erkennen. Weiters wurde eine Gebäudehöhe von 68 Meter maximal bis 26 Meter minimal angegeben.

### 3.4.3.4 Die Rolle der Raumplanung im Planungsprozess

Die Aufgabe und Stellung der Raumplanung im Grazer Planungsprozess ist sicher nicht als sehr hoch einzuordnen. Wie am Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan zu erkennen ist, wurde der Siegevorschlag des Wettbewerbes übernommen. Auch über den Bebauungsplan und den Flächenwidmungsplan hinaus, sollte die Stellung der Planer von größerer Bedeutung

<sup>83</sup> Quelle: § 27, Steirermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 (i.d.g.F.)

sein. Es gibt viele sich überschneidende Planungsgebiete, die sich natürlich alle beeinflussen und so einen Erfolg oder Misserfolg einer Planung ausmachen. Das Siegerkonzept, dass die Vorgaben der Stadt und des Landes erfüllte.

## **3.5 FINANZIERUNG UND BETRIEBSFORM**

---

### **3.5.1 Finanzierungsmodell des Stadionprojekts**

Die Gesamtkosten des Stadions betragen rund 20,3 Mio. €, wobei darin keine Grundstückskosten enthalten sind, da das Grundstück vom Bund auf die Stadt Graz übertragen wurde, aber nur unter der Bedingung, dass ein neues Stadion zu errichten ist, welches von der Stadt 20 Jahre genutzt werden muss.

Die Stadt Graz kaufte die beiden alten Spiel- und Trainingsgelände des SK Sturm Graz und des GAK. Im Gegenzug erklärten sich beide Vereine bereit, ihre Heimspiele im neuen Arnold Schwarzenegger Stadion auszutragen. Die Kosten für den Ankauf der alten Spiel- und Trainingsgelände sind nicht in den Gesamtkosten inkludiert. Des Weiteren verpflichtete die Stadt Graz die beiden Vereine mit einer Jahressumme von 3 Mio. Schilling zur Abhaltung ihres Spielbetriebs im Arnold Schwarzenegger Stadion.

Die Kostenaufteilung der Finanzierung des Stadions erfolgte nach folgendem Schlüssel:

Stadt Graz	20 %
Land Steiermark	30 %
Bund	50 %

Hätte das Stadion mehr gekostet, hätte die Stadt und das Land die restliche Finanzierung übernehmen müssen, da der Bund nur einen Fixanteil von 10 Mio. € übernahm.

### **3.5.2 Form der Stadionbetriebsgesellschaft**

Betreiber des Stadions ist die Vermögensverwertung- und Verwaltungs- GmbH Stadion Graz Liebenau, die wiederum eine 100 % Tochtergesellschaft der Stadt Graz ist. Diese verwaltet nicht nur das Schwarzeneggerstadion sondern auch die Eishalle Liebenau. Nach Auskunft des Geschäftsführers SR Dr. Josef List, schreibt das Stadion schwarze Zahlen und ist somit das profitabelste Stadion in Österreich. Dieser Umstand ist sicherlich auch auf die Nutzung von zwei Erstligavereinen zurückzuführen, die alle ihre Meisterschaft-, Pokal- und Europapokal-spiele im Schwarzeneggerstadion durchführen. Die beiden Fußballklubs sind im Stadion nur Mieter, die das Stadion für Termine reservieren können, jedoch sonst keinerlei Rechte haben.

## **3.6 MARKETING UND STADTENTWICKLUNG**

---

Heutzutage wird bei der Errichtung eines Großprojektes oft auf das Marketing, sowie die Möglichkeit der Stadtentwicklung geachtet. Stadien erfüllen dieses Aufgabenprofil sehr gut, da ihr Bekanntheitsgrad über die Grenzen eines Landes reicht und so Stadtviertel aufgewertet oder beeinflusst werden können.

### **3.6.1 Stadtmarketing im Zusammenhang mit dem Stadion**

Zum Arnold Schwarzenegger Stadion ist zu sagen, dass es nicht als Vorzeigestadion geplant war. Um ein Stadion einen gewissen Stellenwert zu verleihen, ist eine gewisse Größe oder interessante Nutzungsmöglichkeit nötig.

Höchstens der Name des Stadions ist vielleicht vielen bekannt, da es den Namen eines Weltstarts trägt.

### **3.6.2 Konzepte der Stadtentwicklung**

Wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan im Punkt Ausgangslage zu entnehmen ist, wurde vom Stadtsenat beschlossen, unter der Federführung der Abt. 13 – Sportamt, einen einstufigen, öffentlichen Investoren-Architekten-Wettbewerb auszuschreiben. Ziel des Wettbewerbes war der Neubau des Fußballstadions Liebenau und die bestmögliche multifunktionale Nutzung aller umgebenden Flächen im Zuge dieses Neubaus, durch Errichtung von Parkgaragen, eines Einkaufszentrums mit Themenschwerpunkt Sport, eines Fitnesszentrums sowie von Büro- und Wohnflächen. Insbesondere sollte die Conrad von Hötzendorfstraße als wichtigste Verkehrsader von Graz-Süd-Ost an ihrem südlichen Ende einen städtebaulich markanten Abschluss erfahren.<sup>84</sup>

Grundidee des Entwurfes vom TEAM A Graz war es, die komplexen Anforderungen des Wettbewerbsprogramms mit einem Stadion für 15.000 Zuschauer samt Nebenräumen, Büro- und Einkaufszentrum sowie Garagenbauwerk, in ein überschaubares, leicht zu realisierendes Konzept zu bringen, welches bauliche Überschneidungen vermeidet und zu einprägsamer, zeichenhafter Form führt.

Die Hauptelemente des Projektes:

---

<sup>84</sup> Quelle: Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan, Graz, 1995

**Abb. 67: Stadionturm**

Quelle: Internet, [www.team-a-graz.at](http://www.team-a-graz.at)

**Abb. 68: Vorplatz an der Hötzendorfstraße**

Quelle: Internet, [www.architekturtage.at](http://www.architekturtage.at)

**Abb. 69: Innenansicht Arnold Schwarzenegger-Stadion**

Quelle :Internet, [www.team-a-graz.at](http://www.team-a-graz.at)

Stadion, Zentrum und Stadionturm sind so aneinanderggeführt, dass sie weitgehend unabhängig voneinander errichtet werden können. Nach Aussage des Architektenteams sollte so ein kräftiges, markantes städtebauliches Ensemble am Ende der Südostachse von Graz entstehen. Dieses besteht aus dem flächig ausgebreiteten Stadion, dem linear organisierten Zentrum und dem vertikalen Merkzeichen des Stadionturmes.

Trotz der Knappheit des zur Verfügung stehenden Areals, sollte dabei an keiner Stelle das Gefühl von Enge aufkommen. Im Bereich des Hauptzuganges am Ende der Conrad-von-Hötzendorf Straße entstand durch die Errichtung

desgrundflächensparenden Turmes auch eine großzügig bemessene Freifläche, der Stadionplatz, welcher zur Verteilung der Zuschauer am Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs dient. Der Turm als weithin sichtbares Zeichen steht am Ende der Conrad-von-Hötzendorf-Straße, das Zentrum mit seiner geschwungenen Fassade markiert den Eingang zur Stadt am östlichen Autobahnzubringer.<sup>85</sup>

Sicherlich versuchte man, mit dem Stadionkomplex einen städtebaulichen Akzent zu setzen, um einen Stadtteil, dessen Struktur und Qualität lange Zeit vernachlässigt wurde, wieder aufzuwerten.

<sup>85</sup> Quelle: Stadion Liebenau, Stehlik, 1997

## **3.7 PROJEKTBEWERTUNG**

---

Unter diesem Punkt möchten wir aus den eben analysierten Punkte die Stärken und Schwächen herausfiltern. Sie sollen einen Überblick über die wesentlichen Punkte sein um danach für die Schlussfolgerung und Empfehlungen ein solides Fundament darstellen.

### **3.7.1 Standortbedingungen**

Bei der Planung des Stadions wurde keine Standortdiskussion durchgeführt, was in einem modernen Planungsprozess heute sicherlich nicht mehr möglich wäre. Der Standort stellt eines der wichtigsten Kriterien für das Gelingen eines Projektes dar, eine gründliche Standortsuche ist deshalb unumgänglich. Sicherlich mag die Finanzierung ein Vorteil für diesen Standort dargestellt haben, jedoch hätte ein anderer Standort bei eingehender Standortprüfung, andere Standortfaktoren (Nutzung, Marketing....) höher bewertet.

### **3.7.2 Erschließung, Parkraum**

Wenn man den Standort des Schwarzenegger Stadions analysiert, ist sicherlich die positive Erschließung bezüglich Individualverkehr und öffentlichen Verkehr zu nennen. Das Stadion ist bestens an hochrangige Straßenverkehrsadern und recht gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, nur die Anbindung an das überregionale Bahnnetz ist als schlecht zu bewerten, da der Hauptbahnhof am anderen Ende der Stadt liegt und nur durch Umsteigen erreicht werden kann.

Weiters sieht die Situation beim Parkraum sehr schlecht aus. Zu viele Zuschauer kommen mit dem eigenen PKW, parken allerdings nicht in der errichteten Parkgarage. Sie suchen sich im Umkreis des Stadions einen Parkplatz, was auf die hohe Stellplatzgebühren zurückzuführen ist. Dies führt in den nahe gelegenen Wohnsiedlungen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer Parkplatznot. Von der Betriebsleitung des Stadions hat man für die Anrainer kaum Verständnis, da die Verkehrs- und Lärmbelastung auch ohne Stadion enorm sind und die wenigen Veranstaltungen auch zu bewältigen sind.

### **3.7.3 Nutzungsmöglichkeiten**

Der Wille eventuelle Konzertveranstaltungen durchzuführen ist zwar als positiv anzumerken, doch ist die Dimensionierung des Stadions für heutige Konzertbühnen zu klein. Hiermit ist die Kernnutzung des Stadions nicht als multifunktional zu bezeichnen.

Bei der Mantelnutzung wurde versucht verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zu kombinieren. Das angeschlossene Einkaufszentrum liegt zwar angrenzend dem Stadion, ist aber in dieses nicht ganz integriert. Es wurde auch von einer eigenen Investorengesellschaft finanziert und betrieben. Auch ist die Auslastung des Einkaufszentrums und des Fitnesscenters ist nicht zufrieden stellend. Man liegt hinter den Prognosen zurück, obwohl schon sechs Jahre seit der Fertigstellung vergangen sind. Auch die Nachnutzung des Stadions ist nicht ganz klar, da das

Stadion nicht ausbaubar und so für die Europameisterschaft (da aufgrund von Platzmangel die Sicherheitsstandards der internationalen Fußballverbände nicht eingehalten werden können) nicht geeignet ist.

Bei der Planung des Stadions war die Bewerbung einer Ausrichtung der Europameisterschaft mit Ungarn in Arbeit und so ist unklar wie es möglich war, sich die Option, in der zweitgrößten Stadt Österreichs Spiele auszutragen, nicht offen zu lassen.

### **3.7.4 Rolle der Raumplanung im Planungsprozess**

Über die rechtlichen Aspekte ist zu sagen, dass der Planungsprozess sehr zügig vor sich ging. Das Stadion wurde vom Bund, Land und der Stadt sehr unterstützt und so als erstes Stadion der neuen Generation in Österreich errichtet, und in geplanter Bauzeit errichtet. Die Stellung der Raumplanung im Planungsprozess ist als nicht gerade hoch einzustufen. Wie im Bebauungs- und im Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, wurde der Siegevorschlag des Wettbewerbes eindeutig umgesetzt. Somit konnte auch die Situation angrenzender Wohnhäuser vor dem Bau des Stadions nicht geklärt werden.

### **3.7.5 Finanzierungsmodell**

Die Errichtungskosten für das Stadion waren mit rund 20 Mio. € sehr günstig, Stadien die heute errichtet werden, sind erheblich teurer. Es gibt keine Angaben über die Erhaltungskosten, doch nach Aussage der Betriebsgesellschaft schreibt das Stadion schwarze Zahlen, wobei die Betreibergesellschaft den Umzug der beiden Grazer Vereine teuer erkaufen musste. Die Vereine erhielten rund 220.000 € pro Jahr (von 1997 bis 2003) und des Weiteren wurden die alten Spielstätten von der Stadt Graz erworben. Diese Kosten wurden allerdings nicht in die Errichtungskosten inkludiert.

### **3.7.6 Rolle des Stadions in der Stadtentwicklung**

Beim Grazer Stadion wurde versucht durch den Bau des Stadions einen markanten städtebaulichen Akzent zu setzen. Das Konzept bestehend aus Stadion, Zentrum und Stadionturm soll das durch den Verkehr stark belastete Stadtgebiet aufzuwerten und neue Perspektiven zu eröffnen.

Leider ist jedoch die Ausführung anders ausgefallen als geplant. Erstens ist der Turm mit der geringsten Höhe gebaut worden und auch die Auslastung des Turmes und des Einkaufszentrums ist nicht gerade die beste. Das so genannte Zentrum ist während der veranstaltungsfreien Zeit nahezu ausgestorben. Daher würde wir anmerken, dass die Idee eines Wettbewerbes sicher die richtige war, doch die Ausführung etwas zu wünschen übrig lässt. Mit den günstigsten Errichtungskosten alleine erreicht man leider kein multifunktionales Stadion.



### 3.7.7 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

Nachfolgend zusammengefasst noch einmal die wichtigsten Stärken und Schwächen des Stadions.

<b>Tab. 11: Die wichtigsten Stärken und Schwächen des Stadions Graz</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
Sehr gute verkehrliche Anbindung für den Individualverkehr.	Es fand keine Diskussion über mögliche andere Standorte statt.
Multifunktionale Mantelnutzung vorhanden, dessen Auslastung ist jedoch relativ gering.	Fehlende Parkflächen und unzureichendes Verkehrskonzept bei Veranstaltungen.
Relativ günstige Errichtungskosten und gute Auslastung durch zwei Vereine.	Eine Straßenbahnlinie als Anbindung an das städtische ÖV-Netz ist zuwenig.
Versuch der Aufwertung des Stadtteils durch Einkaufszentrum und Stadionturm.	Stadion ist aus Sicherheitsgründen nicht erweiterbar, daher kommt es auch für die EM 2008 nicht in Frage.
	Es ist keine multifunktionale Kernnutzung möglich.
	Raumplanung brachte sich zuwenig in den Planungsprozess ein.
Quelle: Eigene Darstellung	

## 4 SANKT JAKOB-PARK, BASEL

### 4.1 CHARAKTERISTIK DER STADT UND BESCHREIBUNG DES STADIONS

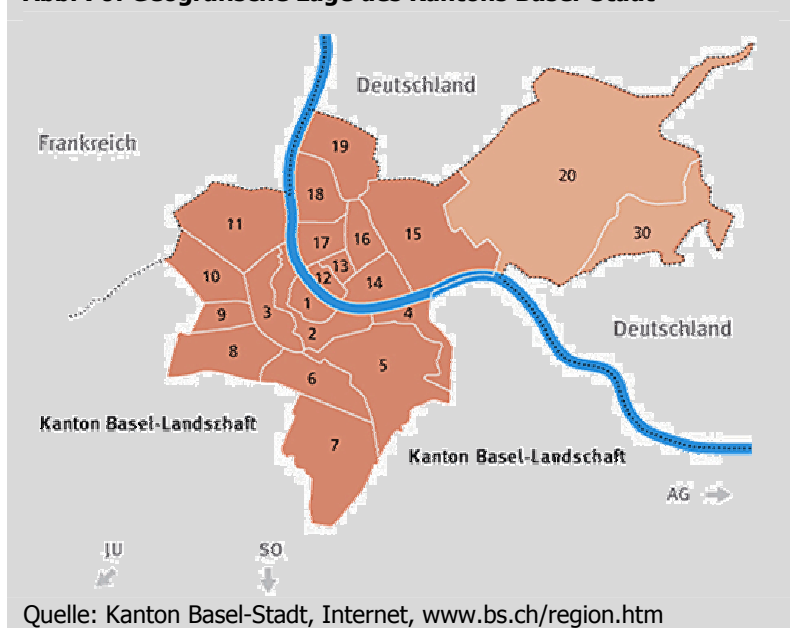
#### 4.1.1 Charakteristik der Stadt Basel

Die Stadt Basel ist Teil des Halbkantons Basel-Stadt, welcher einer der 26 Kantone der Schweizerischen Eidgenossenschaft ist. Der Kanton besteht aus der Stadt Basel und nur zwei weiteren Gemeinden, Riehen und Bettingen, weshalb man auch von einem Stadtkanton spricht.

Der Kanton Basel-Stadt ging 1833 aus der Trennung des damaligen Standes Basel in die beiden Halbkantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft hervor. Die Stadt Basel verfügt über keine eigenen Behörden, d. h. ihre Aufgaben werden durch die Kantonsverwaltung wahrgenommen.

Der Kanton liegt im äußersten Nordwesten der Schweiz direkt am Dreiländereck Schweiz, Deutschland und Frankreich und ist nur 37 km<sup>2</sup> groß (siehe Abb. 70). Der Kanton hat insgesamt 188.300 Einwohner, die Stadt Basel ohne die beiden Landgemeinden hat 166.360 Einwohner (Stand November 2003)<sup>86</sup> bei einer Stadtfläche von nur 23,9 km<sup>2</sup>. Damit ist Basel hinter Zürich (362.000 Einwohner) und Genf (178.000 Einwohner) die drittgrößte Stadt der Schweiz noch vor der Hauptstadt Bern, die 128.000 Einwohner zählt sowie Lausanne, welches mit 125.000 Einwohnern auf Platz fünf liegt.<sup>87</sup>

Abb. 70: Geografische Lage des Kantons Basel-Stadt



Die sehr kleine Fläche des Stadt Basel bedingt natürlich eine sehr hohe Bevölkerungs- und Bebauungsdichte. Diese Besonderheit soll durch die Zahlen in 0 verdeutlicht werden.

<sup>86</sup> Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt

<sup>87</sup> Quelle: Bundesamt für Statistik, Neuchatel

**Tab. 12: Bevölkerungsdichten in Salzburg, Graz, Wien, Basel und Bordeaux**

	Einwohner (Stand 1.1.2002)	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner/km <sup>2</sup>
Salzburg	142.600	65,65	2.172
Graz	226.200	127,56	1.773
Wien	1.547.248	414,89	3.729
Basel	166.300	23,95	6.952
Bordeaux	218.948	44,55	4.915

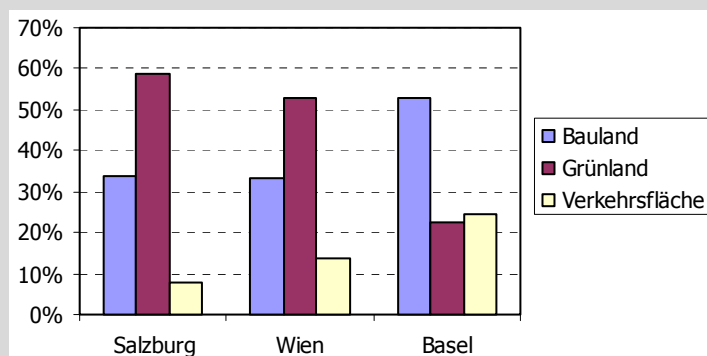
Quelle: Statistik Austria und statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt

In manchen Stadtteilen steigt Einwohnerdichte sogar auf unglaubliche 25.600 Personen/km<sup>2</sup>,<sup>88</sup> der dichtest bevölkerte Bezirk Wiens hat dagegen bei insgesamt größeren Gebäudehöhen nur 24.000 Einwohner/km<sup>2</sup> zu verzeichnen.<sup>89</sup> Nicht nur die Bevölkerungsdichte, sondern auch die Verteilung der Flächennutzungen in der Stadt zeigen das gleiche Bild eines stark verdichteten Stadtgebietes. In 0 und 0 sind die detaillierten Zahlen dazu dargestellt.

**Tab. 13: Verteilung der Flächennutzung auf die Stadtfläche**

	Salzburg		Wien		Basel	
	Fläche in ha	Anteil in %	Fläche in ha	Anteil in %	Fläche in ha	Anteil in %
Bauland	2.224	33,9	13.792	33,2	1.265	52,8
Grünland	3.842	58,5	22.000	53,0	542	22,6
Verkehrsfläche	502	7,6	5.697	13,7	588	24,6
Summe	6.568	100	41.489	100	2.395	100

Quelle: Statistische Ämter der Städte Salzburg und Wien sowie des Kantons Basel-Stadt

**Abb. 71: Verteilung der Flächennutzung auf die Stadtfläche**

Quelle: Statistische Amt des Kantons Basel-Stadt,  
Internet, [www.statistik.bs.ch](http://www.statistik.bs.ch)

<sup>88</sup> Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt; Höchste Bevölkerungsdichte im 17. Stadtbezirk Matthäus

<sup>89</sup> Quelle: Stadt Wien, Magistratsabteilung 66, 5. Bezirk Margareten

Trotz dieser enorm hohen Dichten und dem verhältnismäßig geringen Anteil an Grünflächen in der Stadt, besonders im Unterschied zum etwa gleich großen Salzburg, ist die Lebensqualität in Basel durchaus mit der in Salzburg und auch in Graz vergleichbar, was zusätzlich folgende Details zeigen: Die Finanzkraft der Bewohner des Kantons liegt bei einem Index von 158 (Gesamtschweiz=100) und die Arbeitslosenquote beträgt nur 2,8%.<sup>90</sup>

Man hat es also scheinbar mit der Erfahrung vieler Jahrzehnte des Umgangs mit beengten Platzverhältnissen geschafft, die vorhandene Fläche optimal zu nutzen, ohne das dabei die Qualität der Stadt gelitten hätte. Die Stadt entwickelte sich quasi in sich selbst, die Nutzungen wurden zwar verdichtet, die Zahl der Grünflächen konnte aber konstant gehalten werden.

## 4.1.2 Beschreibung des Stadions St. Jakob-Park

### 4.1.2.1 Geschichte des Stadions

Die Geschichte des Basler Fußballstadions begann 1952, als die Stadt im Hinblick auf die WM 1954 den Bau eines Stadions auf dem Gelände zwischen St. Jakob-Strasse und dem Bahndamm am Ufer der Birs bewilligte (siehe Kapitel 4.2).

Das Volk ergriff jedoch die Möglichkeit des Referendums und stimmte mit 51,2% gegen den Bau des Stadions. Im Anschluss an diese Volksabstimmung gründete sich eine Genossenschaft, die ein stark abgespecktes Stadion (siehe Abb. 72) schließlich auf eigene Rechnung erstellte, welches am 25. April 1954, gerade rechtzeitig zur WM, eröffnet wurde. Zum Halbfinale der Weltmeisterschaft Österreich – Deutschland kamen übrigens 68.000 Zuschauer, die nach wie vor größte Zahl, die in der Schweiz jemals in einem Stadion zu verzeichnen war.

**Abb. 72: Luftaufnahme des alten Stadions St. Jakob**



Quelle: Stadiongenossenschaft Basel United

Bis zum Jahre 1967 wurde das Stadion nur für Länderspiele genutzt, als jedoch der erste Höhenflug des FC Basel einsetzte, übersiedelte der Verein in das „Joggeli“, wie es von den Baslern genannt wird, ein. In den 80er Jahren reduzierte der Schweizerische Fußballverband die Kapazität des alten Stadions aufgrund der Heysel-Katastrophe vom Mai 1985, und der damit ver-

<sup>90</sup> Quelle: Schweizerisches Bundesamt für Statistik, Neuchâtel, 2002

bundenen erhöhten Sicherheitsvorschriften, auf zuletzt 36.000 Zuschauer. Die Stadiongenossenschaft als Hausherr, erkannte schon bald danach, dass das Stadion nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an eine moderne Sportstätte entsprach.<sup>91</sup>

Die Suche nach Privatinvestoren, ohne die ein Neubau unmöglich schien, blieb bis 1989 ohne Erfolg, dann präsentierten die Immobiliengesellschaft Unifinanz und die Architekten Wirth ein Konzept, mit der auch beim neuen Stadion geltenden Nutzungsform. Diese basierte damals darauf, dass die Stadiongenossenschaft weiterhin die bisherige niedrige Miete zu entrichten hätte, die kommerziellen Nutzer des Stadions jedoch durch ihre Mieten den sportlichen Teil der Überbauung zu finanzieren hätten. Als der Grosse Rat (das Parlament des Kantons Basel-Stadt) am 20. September 1995 den Bebauungsplan für das neue Stadion St. Jakob verabschiedete (vgl. § 101 BPG Basel-Stadt), stand jedoch schon fest, dass sich das Projekt der Unifinanz aufgrund der fehlenden Finanzierbarkeit nicht durchführen ließ. Das zuständige Baudepartement des Kantons hatte zu diesem Zeitpunkt jedoch schon eine „Ersatzvariante“ mit der Winterthur-Versicherung als Hauptinvestor im Ärmel, welche die Errichtung einer Seniorenresidenz beinhaltete, und gestaltete die Bauvorschriften deshalb schon im Vorhinein so, dass sie auch für ein späteres Projekt verwendet werden konnten.

Der schon angesprochene Bau einer Seniorenresidenz, anstelle der sonst üblichen Bürobauten, erwies sich unter dem Strich als eines der großen Stärken des Projekts, zusätzlich erwies sich das Engagement der beiden Architekten Herzog und de Meuron, die sich auch für die neue Allianz-Arena und das Olympiastadion Peking 2008 verantwortlich zeigen, als Glücksgriff.

Am 26. Oktober 1996 stimmte die Raumplanungskommission des Grossen Rates dem Anliegen der Stadioneerbauer zu und sprach sich für die Wohnnutzung und auch für eine Abweichung von der Parkplatzverordnung aus, welche nur 290 anstatt der heute 720 errichteten Parkplätze vorgesehen hätte.

Die Einsprache des VCS (Verkehrsclub Schweiz) gegen die Abweichung von der Parkplatzverordnung wurde zwar von der Kommission behandelt, jedoch die Chance, ein Stadion quasi zum Nulltarif zu erhalten, wurde als „einmalig“ angesehen, sodass der Einspruch abgelehnt wurde. Wenig später stimmte der Grosse Rat für das Neubau-Projekt St. Jakob-Stadion mit samt den vorgesehenen Senioren-Residenzen und dem Einkaufszentrum. Die Abweichung von der Parkplatzverordnung wurde eine Woche später separat abgesegnet.

Danach sprachen die Projektführer von einem baldigen Baubeginn, der dann erfolgen sollte, wenn man alle kommerziellen Nutzer, und besonders ein großes Kaufhaus, welches mehrere tausend m<sup>2</sup> Verkaufsfläche belegen sollte, beieinander hätte. Und genau dieser fehlende Investor war es, der den schnellen Baubeginn verzögerte. Das Abspringen verschiedener Warenhäuser und ein erneuter Einspruch des VCS gegen das Baugesuch verzögerten den Baubeginn schließlich doch länger als man sich seitens der Erbauer erhoffte.

Erst im April 1998 hatte man den Warenhauskonzern „Manor“ gefunden, der bereit war knapp 9.000 m<sup>2</sup> des Einkaufszentrums, verteilt auf drei Stockwerke, zu beziehen. Diese Vorgaben des Kaufhauses erforderten jedoch Planänderungen der Untergeschosse, was einen weiteren Grobatsbeschluss nötig machte. Dieser neuerliche Beschluss wurde schließlich am

---

<sup>91</sup> Quelle: FC Basel Fanclub Union Blau-Rot

14. Oktober 1998 gefällt. Ökologisch inspirierte Parteien und der VCS verzichteten auf ein Referendum (mit 2.000 Unterschriften innerhalb von sechs Wochen wäre eine Volksabstimmung nötig geworden<sup>92</sup>), sodass die Baugenehmigung Ende November 1998 rechtskräftig wurde.

Beim Bau des Stadions gab es dann keine besonderen Verzögerungen mehr, sodass 2 ½ Jahre nach dem Spatenstich das neue Stadion am 15. März 2001 vor ausverkauftem Haus mit 33.400 Zuschauern feierlich eröffnet wurde. Die Eröffnung des Einkaufszentrums erfolgte einige Monate später im Oktober 2001, die Altersresidenz „Tertianum“ folgte im Mai 2002.

**Abb. 73: Luftbild St. Jakob-Park, Basel**



Quelle: Herzog & de Meuron: „St. Jakob, Campus des Sports“, Basel, 05.2003

#### 4.1.2.2 Daten und Fakten

Das Projekt St. Jakob-Park Basel umfasst heute:

eine Fußballarena mit 31.539 Zuschauerplätzen (bei internationalen Spielen 30.640), davon 1.100 VIP-Plätze und 131 Logenplätzen in 11 Skyboxen.

eine Altersresidenz mit 107 Wohnungen im „Schild“ vor dem Stadion,

ein Einkaufszentrum mit knapp 16.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoss und zwei Untergeschossen,

Büroflächen mit 4.200 m<sup>2</sup>,

ein Fitness-Center,

eine Tiefgarage mit 720 Stellplätzen und 360 überdachte Fahrradabstellplätze und

eine Solarstromanlage mit 1.200 m<sup>2</sup> Fläche auf dem Dach des Stadions.

<sup>92</sup> Quelle: § 29 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt

Die Zuschauerzahlen im Stadion bewegten sich aufgrund des neuen Stadions und der Erfolge des FC Basel in den letzten Jahre steil nach oben, die Spiele sind heute allesamt sehr gut besucht und nicht selten ausverkauft. Der Zuschauerschnitt der bisherigen neun Heimspiele in der laufenden Meisterschaft beträgt 29.900 Besucher, was eine Auslastung von über 95% bedeutet.

#### 4.1.2.3 Weitere Stadien mittlerer Größe in der Basler Umgebung

Die Schweiz verfügte vor dem Bau des St. Jakob-Parkes über kein modernes, den UEFA-Vorschriften entsprechendes Stadion mehr, die Vergabe der Fußball-Europameisterschaften 2008 löste aber auch im Rest der Schweiz einen Bauboom neuer Stadien aus. Zusätzlich zum vorhandenen St. Jakob-Park hat die Schweiz drei weitere Standorte für die EM 2008 anzubieten. Diese sind

das neu erbaute, 250 km entfernte Stadion Stade de Geneve in Genf mit einer Kapazität von ebenfalls 30.000 Zusehern,

das in Bau befindliche, 100 km entfernte Stadion Wankdorf in Bern mit einer Kapazität von 30.000 Zusehern und

das in Endstadium der Planung befindliche, 85 km entfernte Stadion Zürich, welches ebenfalls 30.000 Zuseher Platz bieten wird.

Ein weiteres Stadion mit mehr als 20.000 Zusehern Kapazität befindet sich im 250 km ent-

fernten Sion, ein weiteres Stadion mit Platz für 20.000 Zuseher ist in St. Gallen, 150 km von Basel geplant, und soll Ende 2005 eröffnet werden. Im nah gelegenen Ausland befindet sich Umkreis von 200 km das 20.000 Zuseher fassende Stadion in Freiburg/ Deutschland, weitere Stadien sind nicht vorhanden (siehe Abb. 74).

**Abb. 74: Weitere Stadionstandorte um Basel**



Quelle: eigene Erhebung

## 4.2 STANDORTBEDINGUNGEN

### 4.2.1 Lage des Stadions

Als das alte Stadion sich wie schon erwähnt, in immer schlechterem Zustand präsentierte und eine dringende Sanierung notwendig wurde, kamen sehr schnell Pläne für einen kompletten Neubau anstatt einer Sanierung zum Vorschein.

Zu Beginn der Planungen wurde seitens des Baudepartements des Kantons kurzzeitig nach einem anderen Standort, als den des alten Stadions gesucht, aufgrund der schon erwähnten Platzverhältnisse in der Stadt kam man jedoch sehr bald auf den alten Standort als „den Besten unter vielen Schlechten“, zurück. Die Nachteile des Standortes werden im folgenden eingehend erläutert.

**Abb. 75: Lage des St. Jakob-Parks im Stadtgebiet**



An ein Ausweichen in den Nachbarkanton Basel-Landschaft wurde laut Baudepartement niemals gedacht, dies wäre wohl auch politisch nicht durchsetzbar gewesen, und das obwohl die Kantonsgrenze praktisch quer durch die Stadt verläuft.



Der Standort liegt am westlichen Ende der Stadt, direkt an der Kantonsgrenze, im Stadtteil St. Alban ca. 3 km vom Stadtzentrum und ca. 2 km vom Hauptbahnhof entfernt. Die genaue Adresse des Stadions lautet St. Jakobs-Straße 395-397. Der besondere Standort genau an der Kantonsgrenze kam wie erwähnt nur aufgrund der Tatsache zustande, dass sich das alte Stadion genau hier befand (siehe Abb. 76).

Das Stadion schließt direkt an das größte Sport- und Erholungszentrum der Nordwestschweiz, dem St. Jakob-Areal, an (siehe Abb. 77). Dieses Gebiet ist ca. 100 ha groß und umfasst neben dem Stadion

die St. Jakob-Halle, eine Mehrzweckhalle für bis zu 9.000 Personen, die St. Jakob-Arena, ein modernes, erst im Oktober 2002 eröffnetes Eisstadion für bis zu 6.300 Personen, das Freibad St. Jakob, eine Leichtathletikanlage, eine Reitanlage, mehrere Sportplätze, einen botanischen Garten und einen Landschaftspark sowie ein Parkhaus mit 1.465 Stellplätzen.

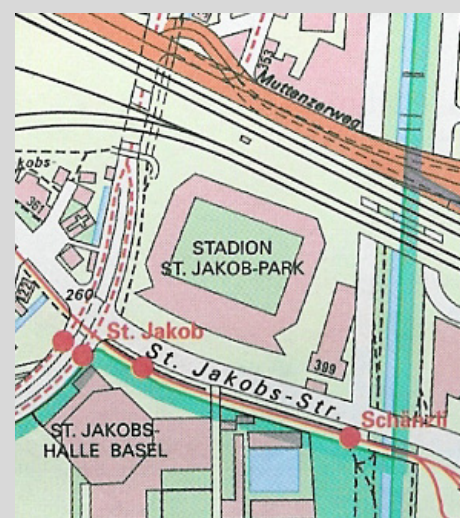
Das Grundstück selber liegt eingeklemmt zwischen St. Jakob-Straße, Gellertstraße, dem Bahndamm mit der Autobahn und der Birs, einem kleinen Fluss. Der Standort kann synonym zu den Platzverhältnissen in der ganzen Stadt gesehen werden, der Platz ist extrem beengt, die Bebauungsdichte auf dem Grundstück dementsprechend hoch (siehe Abb. 77).

**Abb. 76: Freizeitzentrum St. Jakob**



Quelle: eigene Darstellung

**Abb. 77: Direkte Umgebung des Stadions**



Quelle: eigene Darstellung

## 4.2.2 Erschließung des Stadions

Das Stadion liegt wie gesagt am westlichen Ende der Stadt, orientiert sich also in Richtung des Kantons Basel-Landschaft und der Restschweiz, trotzdem liegt es auch aus Sicht der Stadt relativ zentral (Distanz zum Zentrum ca. 3 km).

### 4.2.2.1 IV-Erschliessung

Wie in Abb. 34 ersichtlich, ist das Stadion mit dem Auto von allen vier Himmelsrichtungen sehr gut erreichbar. Dies gewährleistet einerseits ein Autobahnanschluss, der das Stadion mit der A2 in Richtung Bern und Zürich sowie in Richtung Basel-Nord, Deutschland und Frankreich verbindet. Andererseits führt mit der St. Jakob-Straße eine Ost-West Hauptverbindungsachse direkt am Stadion vorbei, welche vom Stadtzentrum in die bevölkerungsreichen Vororte Muttenz und Pratteln führt.<sup>93</sup>

### 4.2.2.2 ÖV-Erschliessung

Die Erschließung des Stadions mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt über drei verschiedene Zubringer, einen Straßenbahn-, eine Bus- und eine Bahnverbindung.

Mit der Straßenbahnlinie 14 erreicht man einerseits in wenigen Minuten das Stadtzentrum sowie mit einmaligem Umsteigen auch den Hauptbahnhof, andererseits führt die Tramlinie über die Stadtgrenze hinaus bis ins 8 km entfernte Pratteln.

Die Buslinie 36 führt als Ringlinie vom Dreiländereck Schweiz-Frankreich-Deutschland, über den Badischen Bahnhof der Deutschen Bahn, vorbei am Stadion mit einer Schleife bis ins Stadtzentrum.

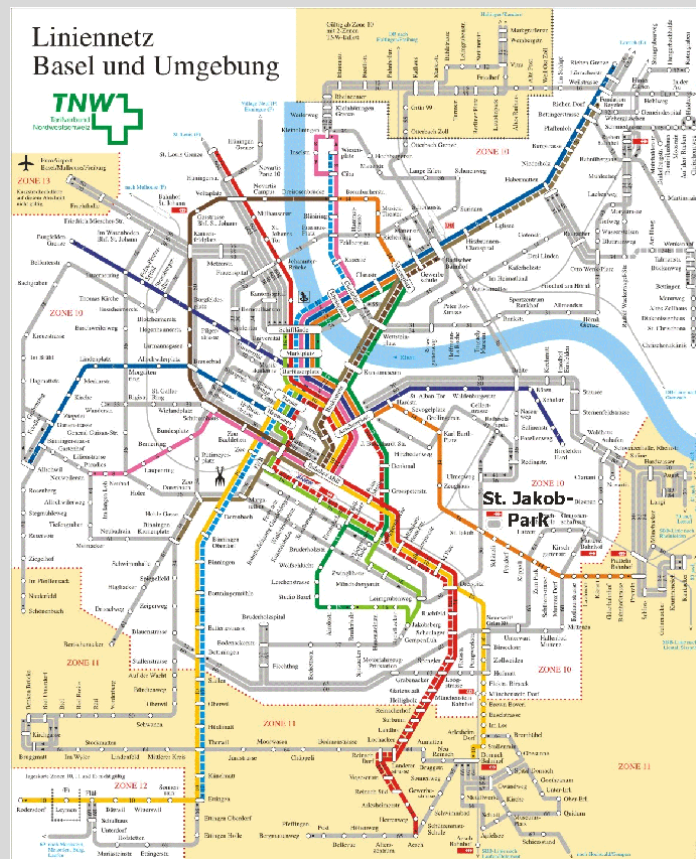
Zusätzlich verfügt das Stadion über einen eigenen Bahnanschluss der Schweizer Bundesbahnen (SBB). Die Planungen zu dieser Haltestelle begannen parallel zum Baubeginn des Stadions, nach Ungereimtheiten mit der Naturschutzbehörde aufgrund schützenswerter Pflanzen- und Tierbestände an der zu verbauenden Bahnböschung verzögerte sich jedoch der Baubeginn. Der Bau begann schließlich kurz vor dem ersten Spiel im neuen Stadion, konnte aber zeitgleich zur offiziellen Eröffnung des Stadions im September 2001 fertig gestellt werden. Die Kosten hierfür beliefen sich auf 3,8 Mio. Euro, wobei sich der Kanton und die SBB diese Kosten im Verhältnis 80:20 aufteilten.

---

<sup>93</sup> Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft

Die Haltestelle wird jedoch nur im Bedarfsfall benützt, ist also im Fahrplan der SBB nicht enthalten, außerdem kann die Haltestelle aufgrund der Platzverhältnisse am Bahndamm nur von einer Richtung angefahren werden. Dies führt dazu, dass alle Fanzüge aus Richtung Inner-schweiz am Stadion vorbei in den Hauptbahnhof einfahren müssen, dort die Lok umgekoppelt wird, und der Zug erst dann die Bedarfshaltestelle anfahren kann. Das gleiche passiert nach Spielende, der Zug fährt in den Hauptbahnhof, wird umgekoppelt, und verlässt erst dann Basel in Richtung Zürich oder Bern.<sup>94</sup>

**Abb. 78: Liniennetz Basler Verkehrsbetriebe**



Quelle: Basler Verkehrsbetriebe, Internet, [www.bvb-basel.ch](http://www.bvb-basel.ch)

### 4.2.3 Parkraumangebot

Die sehr gute verkehrliche Anbindung des Stadions bedingt einen hohen Anteil des Individualverkehrs, so kommen ca. 45% der Besucher mit dem eigenen PKW zum Stadion.<sup>95</sup> Bei einer geschätzten Belegungszahl von 2,5 Personen pro Fahrzeug und einem ausverkauften Stadion (30.000 Zuseher) gilt es, ca. 5.400 Fahrzeuge unterzubringen.

Das Stadion selbst verfügt über 720 Tiefgaragenstellplätze, davon können 680 benutzt werden, der Rest ist für die Seniorenresidenz reserviert. Dieses Parkhaus wurde jedoch für die Besucher des Einkaufszentrums gebaut, d. h. kann nur Sonn- und Feiertags benutzt werden, wenn dieses geschlossen ist. Weiters steht, wie schon vorher erwähnt, in unmittelbarer Nähe das Parkhaus St. Jakob, mit insgesamt 1.465 Stellplätzen zur Verfügung. Weitere Parkplätze sind nicht vorhanden, sodass sich im schlimmsten Fall fast 4.000 Fahrzeuge eine weitere Parkmöglichkeit suchen müssen.

<sup>94</sup> Quelle: Stern, Robert: Hochbau- und Planungsamt des Kantons Basel-Stadt, Dezember 2003

<sup>95</sup> Quelle: Stadiongenossenschaft, Basel United

Man versucht nun, diese enorme Zahl an Fahrzeugen entlang der Erschließungsstraßen zu den nahe liegenden Wohngebieten parken zu lassen, dies kann aber nicht verhindern, dass auch in den Wohnstraßen, vor Einfahrten und auf Privatparkplätzen abgestellt wird, was immer wieder zu Beschwerden seitens der Anrainer führt.

Trotz der an sich sehr guten IV-Erschließung führen diese große Zahl an Fahrzeugen und die beengten Platzverhältnisse vor allem in den Bereichen der Kreuzungen und Tiefgaragenausfahrten, nach einer Veranstaltung oft zu einem kompletten Verkehrskollaps.

Natürlich ist den Stadionbetreibern und der Stadt Basel dieses Problem seit der Eröffnung des Stadions vor knapp drei Jahren bewusst, genauso lange sucht man aber auch schon nach einer Lösung. Auch eine eigens gebildete Arbeitsgruppe, bestehend aus Verkehrs- und Raumplanungsfachleuten aus Basel-Stadt und Basel-Land, konnte bis heute keine Lösung präsentieren, obwohl schon einige Vorschläge gemacht wurden.

Diese scheitern jedoch einerseits an der Finanzierung, wie die eigene S-Bahn-Station unterhalb der St. Jakob-Straße oder an der Sinnhaftigkeit, wie die angedachte Überplattung der Autobahn im Bereich des Stadions. Weitere Möglichkeiten wäre eine Umnutzung der Reitanlage als Parkplatz, die Aufstockung des bestehenden Parkhauses St. Jakob um weitere 500 Plätze oder der Neubau eines Parkhauses im Bereich des Güterbahnhofs Wolf im Westen des Stadions, keines der Projekte konnte sich aber bis jetzt durchsetzen.<sup>96</sup>

Der Versuch, die vorhandene Bahnhaltestelle als S-Bahn-Halt in den Fahrplan der SBB einzugliedern, scheiterte bis jetzt an der Umsetzbarkeit, da die begrenzten Platzverhältnisse aufgrund einer Brücke genau im Bereich des Stadions ein zusätzliches Gleis, und somit einen Halt, auf der internationalen Strecke verhindern. Eine Verlegung der S-Bahn direkt unter die St. Jakobsstraße scheiterte bis jetzt an der Finanzierbarkeit, weitere Verhandlungen diesbezüglich sollen jedoch geführt werden.

Von Seiten der Kantonsplanung versucht man die Attraktivierung der Bahn, z.B. durch günstige Kombitickets voranzutreiben, dies liegt aber im Bereich der SBB und des Stadionbetreiber Basel United.

### **4.3 NUTZUNGSKONZEPT**

---

Wie schon die Analyse verschiedener Nutzungskonzepte in Teil A des Projektberichtes, ist das Thema Multifunktionalität ein zentrales in diesem Projekt. Das Stadion St. Jakob-Park besteht aus den drei Bauteilen

Fußballstadion,  
Einkaufszentrum und  
Altersresidenz,

die zwar baulich einen gemeinsamen Komplex bilden, verwaltungstechnisch jedoch völlig unabhängig voneinander zu sehen sind (Kap. 4.5.2 Form der Stadionbetriebsgesellschaft).

---

<sup>96</sup> Quelle: Verkehrsliga beider Basel, Basel, 2003

Analog der Trennung zwischen Kern- und Mantelnutzungen aus dem Teil A, Kapitel Nutzungskonzepte dieses Berichtes verfügt das Stadion über folgende Nutzungsvarianten.

### 4.3.1 Kernnutzungen

Das Stadion verfügt baulich gesehen zwar über eine Rasenheizung, jedoch über kein Dach, keinen Kunst- oder ausfahrbaren Rasen und über keine mobilen Tribünenteile, es ist also in seiner Bauweise und Art völlig dem Fußballsport gewidmet, der als Hauptnutzung auch alle anderen Nutzungen bestimmt.

Im gesamten letzten Jahr gab es zwei fußballfremde Großveranstaltungen, nämlich die beiden Aufführungen der Oper „Aida“ von Verdi, vor insgesamt 45.000 Zuschauern im Juni 2003, also in der Fußball-Sommerpause. Nach dieser Veranstaltung musste der Rasen komplett erneuert werden, was aber sowieso nötig gewesen wäre.

Der Rasen des Stadions wird normalerweise ein- bis zweimal pro Jahr gewechselt, zu diesem Zeitpunkt können daher ohne Zusatzschäden andere Großveranstaltungen durchgeführt werden.

**Abb. 79: Innenansicht St. Jakob-Park**



Quelle: eigene Erhebung

### 4.3.2 Mantelnutzungen

Die Multifunktionalität ergibt sich beim St. Jakob-Park aus den vielfältigen Mantelnutzungen, wie sie schon oben aufgezählt wurden. Folgende Nutzungsmöglichkeiten sind im Mantel des Stadionkomplexes vorgesehen:

Einkaufen, in einem der 33 Geschäfte des 16.000 m<sup>2</sup> großen Einkaufszentrum mit eigener Tiefgarage (720 Stellplätze),

Wohnen, in einer der 107 Einheiten umfassenden Altersresidenz,

Arbeiten, in einem der insgesamt 4.200 m<sup>2</sup> umfassenden Büros,

Fitnessstraining, im „Joggeli Fitness Club Basel“,

Ausrichtung von Sitzungen, Konferenzen, Seminaren, Hochzeiten, Firmenfeiern, Abendessen usw. in den insgesamt ca. 1.800 m<sup>2</sup> großen Räumlichkeiten des VIP-Bereiches bzw. in einer der 11 Logen hoch über dem Spielfeld,

Teilnahme an einer der 75 Minuten dauernden Stadionführungen, an denen alleine im Jahr 2002 22.000 zahlende Personen teilgenommen haben.<sup>97</sup>

**Abb. 80: Einkaufszentrum St. Jakob**



Quelle: eigene Erhebung

**Abb. 81: Stadion mit Altersresidenz**



Quelle: eigene Erhebung

Obwohl der Kern des Stadions, d. h. das Spielfeld und die Tribünen als monofunktional gesehen werden müssen, kann beim St. Jakob-Park aufgrund der vielfältigen Nutzungsvariationen im Mantel des Bauwerks, von einem multifunktionalen Stadion hohen Grades mit vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten gesprochen werden.

### 4.3.3 Zukünftige Nutzungskonzepte

Am 11. Juni 2003 gab die Stadionbetriebsgesellschaft St. Jakob, Basel United, bekannt, dass sie aufgrund der äußerst positiven Entwicklungen im Sport- und Eventbereich den heutigen St. Jakob-Park erweitern wolle.

<sup>97</sup> Quelle: Katja Szaloky, Basel United, Dezember 2003

Diese Wortmeldung kam nicht von ungefähr, denn am 27. Juni 2003 gab der Zentralvorstand des Schweizerischen Fußballverbandes SFV bekannt, dass Basel anstatt Bern die Schweizer Fußballhauptstadt bei der EM 2008 wird. Der SFV zog die Pläne, den St. Jakob-Park dauerhaft auf ein Fassungsvermögen von 40.000 Zuschauern auszubauen (bei der EM werden durch zusätzliche provisorische Tribünen sogar 41.500 erreicht), denen eines temporären Ausbaues des gerade in Bau befindlichen Wankdorfstadions in Bern von 30.000 auf 40.000 Plätze, vor. Somit wird das zukünftige „Nationalstadion“ der Schweiz in Basel und nicht in der Hauptstadt Bern sein, bei der EM bekommt Basel nun sechs Spiele, Bern muss sich dagegen mit drei Partien begnügen.

**Abb. 82: Ausbaukonzept zur Sportstadt St. Jakob mit dem ausgebauten Stadion, dem Hotel- und Büroturm und den Übergängen zur danebenliegenden St. Jakobs-Halle.**



Quelle: Herzog & de Meuron: „St. Jakob, Campus des Sports“ Basel, 05.2003

Ein wichtiger Grund für diese Entscheidung war auch der finanzielle Hintergrund. In Basel trägt der SFV ca. 3,5 Mio. Euro zum Ausbau bei, in Bern hätte man über 7 Mio. Euro in einen temporären Ausbau investieren müssen, was natürlich wenig Sinn macht. Insgesamt soll der Ausbau in Basel knapp 15 Mio. Euro verschlingen, die restlichen 11,5 Mio. Euro werden von der Stadiongenossenschaft selber getragen. Aufgrund der möglichen Zusatzeinnahmen durch ein gesteigertes Fassungsvermögen (unter der Voraussetzung dass man die dann 40.100 Zuschauer fassende Arena auch füllen kann) von ca. 400.000 Euro pro Spiel, geht man bei Basel United von einer relativ kurzen Amortisationsdauer aus.<sup>98</sup>

Diese Entscheidung beflügelt nun die Ausbauabsichten für das gesamte Areal St. Jakob zu einer „Sportstadt St. Jakob“ bzw. zum „Campus des Sports“ enorm. Die schon genannten Architekten Herzog & de Meuron legten eine Ausbaustudie für das gesamte Areal vor, so sollen das Stadion, die zu renovierende St. Jakob-Halle und die Eisarena durch mehrere

<sup>98</sup> Quelle: Online-Archiv der Basler Zeitung, 28. Juni 2003

Plattformen miteinander verbunden werden und so eine kreuzungsfreie Verbindung ermöglichen. Weiters sieht das Konzept den Bau eines 110 Meter hohen Hotel- und Wohnungsturmes vor. Zusätzlich soll das Einkaufszentrum um knapp 5.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche und die Tiefgarage um 250 Plätze erweitert werden. Außerdem soll es ein Autohaus, einen großen Wellnessbereich, Konferenz- und Büroflächen sowie ein gastronomisches Angebot geben (siehe Abb. 82).<sup>99</sup>

Der Knackpunkt dieser Ausbauplanungen werden wahrscheinlich die Stellungnahmen der Bundesämter für Verkehr bzw. Umwelt, Wald und Landschaft wegen des Transports gefährlicher Güter auf den Schienen in unmittelbarer Nähe sein. Dies gilt jedoch weniger für den Stadionausbau, wo aufgrund der starken Sympathie gegenüber dem Stadion quer durch alle Bevölkerungs- und Politikschichten wohl niemand Einsprüche tätigen wird, als für die Ausbaupläne des Hotelturms und des Einkaufszentrums. Hier muss mit einer Serie von Einsprüchen, auch wegen der schon angesprochenen Parkmisere, und wohl auch mit einem Referendum gerechnet werden, falls der Grosse Rat die Ausbaupläne überhaupt genehmigt.<sup>100</sup>

## **4.4 RECHTLICHE ASPEKTE DES PROJEKTS**

---

Im folgenden Kapitel „Planungsgrundlagen“ soll kurz das Raumplanungssystem der Schweiz, mit Querverweisen zum Stadionprojekt, erläutert werden, um sich einen Überblick über die relevanten Rechtsbereiche verschaffen zu können. In den Kapiteln 4.4.2 zur Überörtliche Raumplanung und 4.4.3 zur Örtliche Raumplanung wird danach direkt auf das Projekt St. Jakob-Park und seine rechtlichen Hintergrund eingegangen.

### **4.4.1 Planungsgrundlagen**

#### **4.4.1.1 Die Raumplanungsaufgaben des Bundes<sup>101</sup>**

Grundsätzlich ist das Schweizerische System der Raumplanung mit dem Österreichs, oder mehr noch mit dem in Deutschland vergleichbar. Der Bund verfügt seit 1969 mit dem neu in die Bundesverfassung aufgenommenen Raumplanungsartikel über die Kompetenz zur Grundsatzgesetzgebung in der Raumplanung. Die konkrete Umsetzung in Pläne blieb dagegen im wesentlichen Sache der Kantone, die wiederum einen Teil der Aufgaben an die Gemeinden weiterzudelegieren pflegen. Nebst dieser Grundsatzgesetzgebung fördert und koordiniert der Bund die Raumplanung der Kantone und berücksichtigt auch bei seinen eigenen Aufgaben die Erfordernisse der Raumplanung.

Am 22. Juni 1979 hat der Bund sein Recht in Anspruch genommen und das „Bundesgesetz zur Raumplanung“ (RPG) erlassen. Am 28. Juni 2000 erließ der schweizerische Bundesrat

---

<sup>99</sup> Quelle: Herzog & de Meuron, Basel, 2003

<sup>100</sup> Quelle: Basler Zeitung, Onlinearchiv, 2003

<sup>101</sup> Quelle: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, Bern, 2003



gestützt auf das RPG die „Raumplanungsverordnung“, als Vollzugsakt des Raumplanungsgesetzes.

Der Bund hat sich also bei der Gesetzgebung auf den Erlass von Grundsätzen zu beschränken. Die Grundsätze können zwar die ganze Breite der raumplanerischen Aufgaben berühren, sollen die Themen aber nicht in aller Tiefe behandeln. Die Grundsätze äußern sich insbesondere zu den Zielvorstellungen und Planungsgrundsätzen, dem Planungsinstrumentarium, den Verfahrensregeln und den Koordinationsregeln.

Für die Raumplanung wichtige Grundsätze des Bodenrechts, wie beispielsweise zur Besteuerung und zur Enteignung, fehlen im Raumplanungsgesetz des Bundes, ihre Regelung ist damit den Kantonen überlassen.

Der Bund ist außerdem Aufsichtsorgan über die Kantone und hat die kantonalen Richtpläne zu genehmigen. Die wichtigsten Instrumente des Bundes zur Raumplanung sind die Konzepte und Sachpläne des Bundes (vgl. Art. 13 RPG). Zurzeit existieren neun Konzepte und Sachpläne nach Art. 13 RPG, welche vor allem verkehrliche Planungen bzw. Festlegungen zur Landwirtschaft betreffen, aber durch das Nationale Sportanlagenkonzept NASAK auch das Thema Fußballstadien und St. Jakob-Park berühren (siehe Kap. 4.4.2).

#### **4.4.1.2 Die Raumplanungsaufgaben der Kantone<sup>102</sup>**

Den Kantonen obliegt - nach dem Text der Bundesverfassung - die eigentliche "Schaffung" der Raumplanung. Sie erfüllen die Aufgabe mit den folgenden Instrumenten:

#### **4.4.1.3 Das Raumplanungs- und Baugesetz**

Die Kantone erlassen eine kantonale Ausführungsgesetzgebung zum Bundesgesetz über die Raumplanung. Die Raumplanungs- und Baugesetze enthalten auch das kantonale Baurecht, ferner häufig das Straßenbaurecht und das Recht der Baulandumlegung. Beim Erlass ihres Raumplanungsrechts sind die Kantone an die Ziele und Grundsätze sowie das Instrumentarium des Bundesgesetzes gebunden. Dies, und die damit verbundene Rechtsprechung des Bundesgerichts ermöglicht eine gewisse Rechtsvereinheitlichung. Im übrigen gibt es in den Raumplanungs- und Baurechten der Kantone bedeutende Unterschiede. Wo keine bundesrechtlichen Regeln definiert wurden, herrscht große Rechtszersplitterung.

Die relevanten Rechtsgrundlagen aus raumplanerischer Sicht für das Stadion St. Jakob-Park sind

das „Bau- und Planungsgesetz (BPG)“ des Kantons Basel-Stadt vom 17. November 1999 idF. vom 1. September 2002 und  
die „Bau- und Planungsverordnung (BPV)“ des Kantons vom 19. Dezember 2000 idF. vom 1. September 2002.

---

<sup>102</sup> Quelle: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

## Der Kantonale Richtplan

Weiters setzen die Kantone einen das ganze Kantonsgebiet erfassenden kantonalen Richtplan fest (Art. 6 ff. RPG), welcher der Genehmigung durch den Bundesrat unterliegt. Sie bestimmen dazu vorerst, wie sie sich die räumliche Entwicklung in ihrem Gebiet vorstellen (Grundzüge räumlicher Entwicklung oder auch Raumordnungskonzept genannt). Im Richtplan zeigen sie danach auf, wie in ihrem Gebiet die zahlreichen raumwirksamen Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden sollen.

So entsteht ein behördenverbindlicher Plan, der abgestimmt auf den Bund, die Nachbarkantone und das angrenzende Ausland vorzeichnet, wie die kantonale Raumplanung in Richtung auf die erwünschte räumliche Entwicklung fortschreiten soll. Die Angaben können je nach Stand der Planungsarbeiten bloße Orientierungen, Zwischenergebnisse oder bereits Festsetzungen sein. Sie können - um einige Beispiele zu nennen - die Netze des öffentlichen Verkehrs, Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung und dergleichen mehr betreffen.

Ermöglicht werden soll mit dem kantonalen Richtplan ein gegenseitig abgestimmtes Handeln der verschiedenen beteiligten Behörden.

Die Richtpläne werden laufend den Entwicklungen angepasst und mindestens alle 10 Jahre revidiert.

## Nutzungsplanung

In den Nutzungsplänen (entsprechen den österreichischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen) legen die Kantone für jedermann verbindlich fest, wie der Boden konkret genutzt werden kann. Meistens delegieren die Kantone diese Aufgabe den Gemeinden, weil diese über die erforderlichen Ortskenntnisse für eine parzellenscharfe Bodennutzungsplanung verfügen, in Basel handelt nach § 100 BPG der Kanton Basel-Stadt für die Gemeinde Basel. Grundsätzlich unterschieden die Nutzungspläne zwischen Bauzone und Nicht-Bauzone. Zusätzlich werden Schutzzonen (Natur- und Landschaftsschutz, Ortsbild) ausgewiesen. Art und Maß der erlaubten Nutzung werden auf dem Plan und im Baureglement präzise festgehalten. Zahlreiche Kantone sehen daneben aber auch kantonale Nutzungspläne für raumordnungspolitisch bedeutsame Vorhaben vor. Die kantonale Nutzungsplanung ersetzt dann in parzellenscharf begrenzten Gebieten die kommunale Nutzungsplanung.

Die Nutzungspläne im Kanton Basel-Stadt bestehen aus den Zonenplänen, welche die Widmung festlegen, den Linienplänen, welche die Straßen- Wege- und Baulinien beinhalten, den Leitungsplänen und den Bebauungsplänen, die zur Gewährleistung besserer Bebauung in begrenzten Gebieten dienen.<sup>103</sup>

## Baubewilligungsverfahren

Wie auch in Österreich erfolgt die Umsetzung der Nutzungsplanung erst durch das Baubewilligungsverfahren. Die Baubewilligung stellt fest, ob ein Vorhaben den Vorschriften des öf-

---

<sup>103</sup> Quelle: § 95 ff. Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt

fentlichen Rechts, also insbesondere des materiellen Raumplanungsrechts, entspricht. Die Bewilligungszuständigkeit der Kantone entfällt dort, wo sie aufgrund der besonderen Gesetzgebung dem Bund zusteht. Dies ist beispielsweise bei Vorhaben der landesweiten Verkehrsinfrastruktur der Fall (Autobahnen, Eisenbahnen, Luftfahrteinrichtungen, Rohrleitungen usw.).

Laut § 86 BPG Basel-Stadt sind die Entscheide der Behörden im Baugenehmigungsverfahren aufeinander abzustimmen, d.h. das Verfahren läuft nach dem kumulativen Prinzip, mit dem Bauinspektorat als koordinierendes und leitendes Organ ab.

Es entscheidet über die mitwirkenden Behörden, holt sich anschließend Stellungnahmen von allen involvierten Behörden ein und fällt dann den Bauentscheid, wobei negative Stellungnahmen nicht übergangen werden dürfen.

#### 4.4.2 Überörtliche Raumplanung

Das einzige überörtliche Planungsdokument, welches den St. Jakob-Park betrifft ist das Nationale Sportanlagenkonzept, kurz NASAK. Dieses wurde am 23. Oktober 1996 vom Schweizer Bundesrat nach Art. 13 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) beschlossen, unterliegt daher auch diesem, und ist ein Planungs- und Koordinationsinstrument zur Umsetzung der Sportpolitik des Bundes im Bereich Sportanlagen.<sup>104</sup>

Es besteht aus dem vom Bundesrat beschlossenen Konzept im engeren Sinne, dem Erläuterungsbericht und dem periodisch zu aktualisierenden Katalog der Sportanlagen von nationaler Bedeutung. Das NASAK formuliert und erläutert die Sportanlagenpolitik des Bundes und legt die Kriterien für die nationale Bedeutung von Sportanlagen fest. Als Konzept nach dem Raumplanungsgesetz bildet es die Grundlage für die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten des Bundes in diesem Sachbereich mit den übrigen raumwirksamen Tätigkeiten.

Der Katalog der Sportanlagen bietet eine komplette Übersicht über die bestehenden Sportanlagen von nationaler Bedeutung (Ist-Zustand) sowie des angestrebten Soll-Zustandes mit Auflistung der in Zukunft benötigten Sportanlagen von nationaler Bedeutung. Zu dieser Liste gehören 96 Sportanlagen verschiedenster Art (Sporthallen, Stadien, Schisportanlagen, Wassersportanlagen, Leichtathletikanlagen, usw.), darunter in der Rubrik Rasensportanlagen auch das St. Jakob-Stadion in Basel.

Am 17. Dezember 1998 wurde das NASAK schließlich mit den nötigen Finanzmitteln ausgestattet. 39 Mio. Euro sollten nun auf die Sportanlagen aufgeteilt werden. 11 derartige Anlagen wurden schließlich ausgewählt, der Bau des St. Jakob-Stadions in Basel wurde demnach mit rund 2,5 Mio. Euro unterstützt.<sup>105</sup>

<sup>104</sup> Quelle: Nationales Sportanlagenkonzept, Magglingen, Juli 2000

<sup>105</sup> Quelle: Bundesbeschluss über Finanzhilfen von Sportanlagen nationaler Bedeutung, Bern, 1998

### 4.4.3 Örtliche Raumplanung

#### 4.4.3.1 Nutzungsplanung

Der Zonenplan als Teil der Nutzungsplanung entspricht in etwa dem österreichischen Flächenwidmungsplan, wobei wie schon erwähnt grundsätzlich nur zwischen Bau- und Nichtbauzonen unterschieden wird, Verkehrsflächen sind im Zonenplan dagegen grundsätzlich nicht enthalten, Bahnareale sind jedoch einzutragen.

Die Nutzungsplanung des Kantons Basel-Stadt unterscheidet in seinem Zonenplan zwischen folgenden Zonen gemäß Kapitel 2 Bau- und Planungsgesetz BPG:

Zonen 2a bis 6.

Diese Zonen regeln die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke angegeben durch die Bruttogeschoßflächenzahl sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Stadt- und Dorfbild-Schutzzone.

Diese betrifft vor allem die innerstädtischen Bereiche und soll die bestehende Bebauung schützen.

Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse.

Diese Zone wird vor allem für Sportplätze und Öffentliche Gebäude genutzt.

Industrie- und Gewerbezone.

Grünzonen und Landwirtschaftsgebiete.

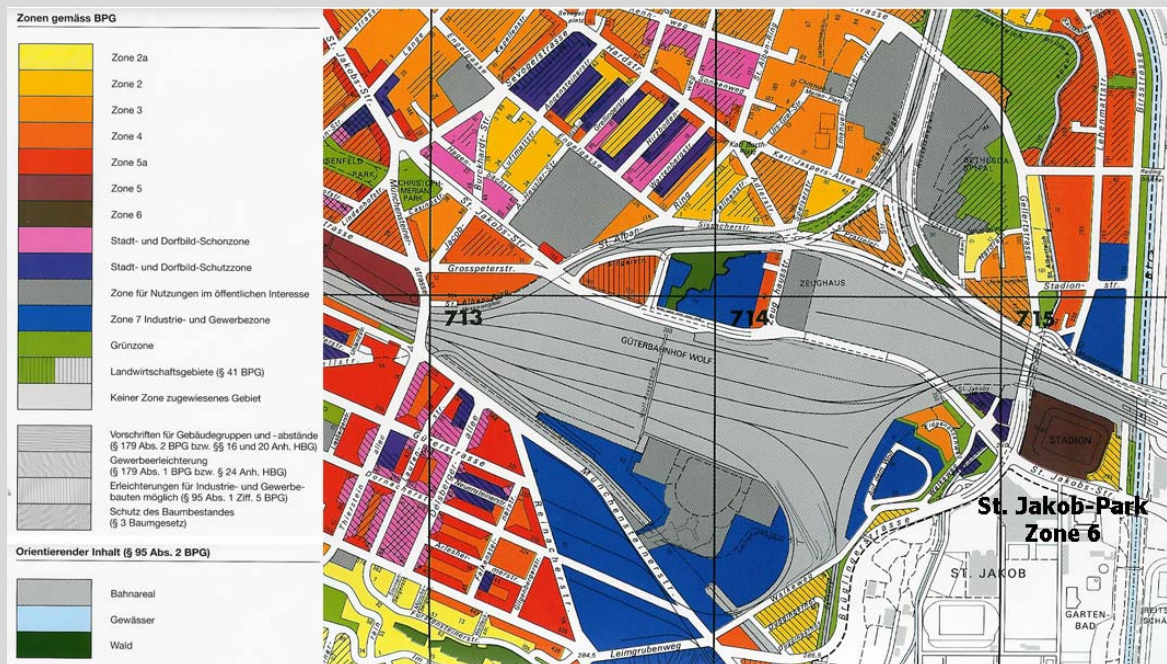
Weiters enthält der Plan die Kenntlichmachung von Bahnarealen, Gewässern und Waldflächen sowie Gebiete mit Erleichterungen für Gewerbe oder Industriebauten.

Wie in 0 zu sehen ist, befindet sich das Stadion in der Zone 6, also der Zone mit der höchstmöglichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche. Laut § 36 BPG heißt dies, dass

die komplette Grundstücksfläche überbaubar ist,

die Maximalhöhe der Wände 20 m und

die Maximalhöhe der Gebäude 25 m beträgt.

**Abb. 83: Ausschnitt aus dem Zonenplan des Kantons Basel-Stadt mit dem St. Jakob-Park**

Quelle: Baudepartement des Kantons Basel-Stadt, Hochbau- und Planungsamt, Hauptabteilung Planung, 12.2000

#### 4.4.3.2 Bebauungsplanung

Wie schon in Kap. 4.1.2.1 zur Geschichte des Stadions erläutert, fiel schon am 20. September 1995, mit der Verbindlicherklärung des Bebauungsplanes für das Areal Stadion St. Jakob, der Startschuss für das Projekt St. Jakob-Park.

Die Bebauungspläne sollen in begrenzten Gebieten eine bessere Bebauung, als dies durch das Baurecht oder die Nutzungsplanung möglich ist, gewährleisten und stehen normalerweise in Zusammenhang mit Zonen- oder Baulinienänderungen.

Die Bebauungsplanung ist in der Stadt bei weitem nicht flächendeckend vorhanden, sondern wird eben nur für besondere Projekte zur detaillierteren Regelung der Bebauung, verwendet. Im Bebauungsplan Nummer 148 gemäß § 101 BPG für das Stadion St. Jakob wurden folgende wichtige Bauvorschriften erlassen:

Höchstens 16.850 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche.

Höchstens 25.900 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche für Wohnnutzungen.

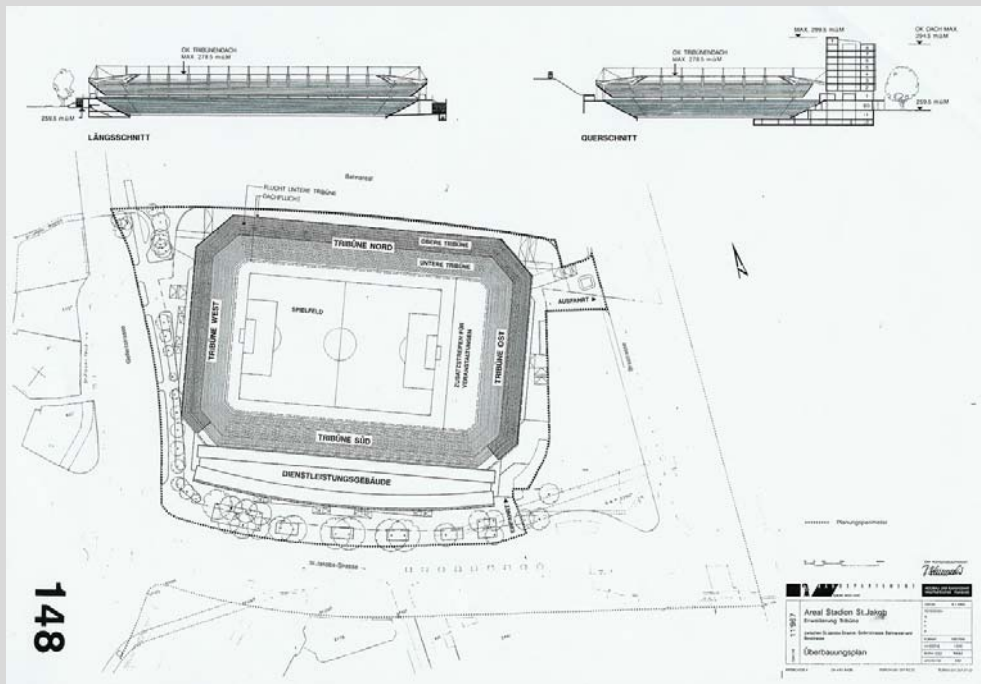
Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen mit maximal 2.230 m<sup>2</sup>.

Die Tiefgarage darf höchstens 720 Stellplätze umfassen.

Es sind mindestens 300 gedeckte Fahrrad- und Mofaabstellplätze zu schaffen.

Wichtig dazu, dass der Beschluss dem Referendum unterlag (siehe Kap. 4.1.2.1 Geschichte des Stadions). In der Plandarstellung werden zusätzlich die zulässigen Gebäudehöhen, auf 0,5 m genau, sowie die Dach- und Tribünenfluchten als maximal zulässige Höhen, angegeben (siehe Abb. 84).

**Abb. 84: Bebauungsplan Nr. 148 gemäß § 101 BPG vom 6. Jänner 1995 für das Stadion St. Jakob**



Quelle: Baudepartement des Kantons Basel-Stadt, Hochbau- und Planungsamt

#### 4.4.3.3 Die Rolle der Raumplanung im Planungsverfahren

Entgegen den Vermutungen zur Rolle der Raumplanung im Planungsprozess kann beim St. Jakob-Park doch von einer beträchtlichen Einflussnahme des Hochbau- und Planungsamtes des Baudepartements gesprochen werden.

Ausgegangen ist das Projekt wie im Kapitel zur Geschichte des Stadions schon dargelegt, zwar von der Stadiongenossenschaft, die einen Investor für ein neues Stadion suchte, doch nach dem Scheitern des ersten Projekts brachte sich das Baudepartement sehr stark in den Bau ein.

Nach Aussage des damaligen Vorstehers des Baudepartements, Christoph Stutz, stellte er selbst den Kontakt zur Baufirma Marazzi her, die das Stadionprojekt schließlich in Zusammenarbeit mit dem Hochbau- und Planungsamt des Baudepartements und den Architekten Herzog und de Meuron, ausarbeitete und durchführte. Das Planungsamt sah sich als Koordinationsstelle zwischen den verschiedenen Interessensgruppen und vertrat trotzdem die Vorstellungen des Kantons. So mussten

die Vorgaben des ersten Projekts eingehalten werden,  
 die Architektur sollte von hoher Qualität sein,  
 die Bauaufträge sollten an Firmen in der Umgebung vergeben werden und  
 der Bau des Stadions sollte ohne Kosten für die Staatskasse durchgeführt werden.<sup>106</sup>

<sup>106</sup> Quelle: Basler Zeitung: „Neues St. Jakob-Stadion: Geschenkübergabe am 9.9.1999?“, Onlinearchiv, 9. November 1996, Seite 3

Schon allein die Tatsache, dass man für ein neues Stadion bereit war, auf die Wünsche der Stadionerrichter einzugehen und ihnen großzügige Bebauungsrechte zubilligte, machte eine enge Zusammenarbeit zwischen den Stadionverantwortlichen und den Kantonsämtern notwendig.

Die öffentliche Hand hatte sozusagen immer in dieser oder jener Form einen Fuß drin: Es ging da um Baurechte auf dem Gelände, das Eigentum der Stadt war, um Zonenpläne, die abgeändert werden mussten und um verschiedene Bewilligungen, die vom Grossen Rat erteilt werden mussten. Überdies wurde die Infrastruktur für den öffentlichen und privaten Verkehr rund um das Stadion ausgebaut und erneuert.

## **4.5 FINANZIERUNG UND BETRIEBSFORM**

### **4.5.1 Finanzierungsmodell des Stadionsprojekts**

Wie nun schon mehrfach erwähnt, besteht der St. Jakob-Park aus mehr als nur einem Fußballstadion, im Gegenteil, die kommerziellen Nutzungen machten sogar einen Großteil der Investitionen aus. Das Grundstück auf dem das Stadion errichtet wurde, gehört der Stadt Basel, welche das Baurecht zu einem nicht genannten Preis, jedenfalls aber weit unter dem marktüblichen Wert, an die Investorengruppe vermietete. Diese errichtete im Gegenzug dafür ein nagelneues Stadion zum Nulltarif für die Stadt.<sup>107</sup>

Die Gesamtinvestitionskosten betragen umgerechnet 147 Millionen Euro, wovon das Stadion alleine ca. 32 Mio. Euro kostete. Die Stadiongenossenschaft wandte zusätzliche 13 Mio. Euro auf, um den VIP-Bereich und die 11 Logen einzurichten, die Ladenbesitzer steckten weitere 30 Mio. Euro in die Ausstattung der Geschäfte im Einkaufszentrum.<sup>108</sup> Finanziert wurde der Bau von den drei Großinvestoren

Winterthur-Versicherung (seit 1997 Teil der Credit Suisse Group),  
Schweizerische Unfallversicherungsanstalt SUVA und  
Pensionskasse des Basler Staatspersonals,

die sich die 147 Mio. Euro Kosten im Verhältnis 40:40:20 teilten. Vom Nationalen Sportanlagenkonzept kamen rund 2,5 Mio. Euro (ca. 1,6 % der Investitionssumme) (siehe Kap. 4.4.2).

### **4.5.2 Form der Stadionbetriebsgesellschaft**

Eigentümerin des Gebäudes ist die so genannte Stockwerkeigentümergeinschaft. Sie setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: Der Genossenschaft Fußballstadion und der Miteigentümergeinschaft (siehe Abb. 85). Die Basel United Stadion Management AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Genossenschaft Fußballstadion, und wurde im Dezember 2000 mit einem Aktienkapital von 100.000 Franken gegründet, um das Stadion zu vermieten und zu vermarkten. Ihr Umsatz betrug im Jahr 2002 rund 9 Mio. Euro bei 13 Vollzeitmitarbei-

<sup>107</sup> Quelle: Robert Stern, Baudepartement des Kantons Basel-Stadt, November 2003

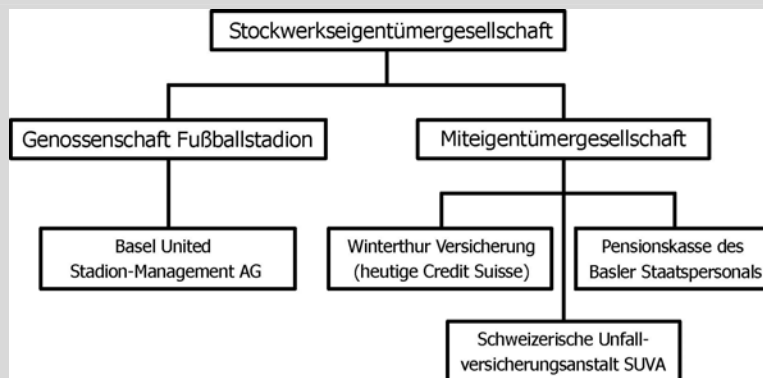
<sup>108</sup> Quelle: Basler Zeitung, Online-Archiv

tern.<sup>109</sup> Diesen Umsatz generierte sie zu ca. 50% aus den Fußballpartien, die restlichen 50% kamen einerseits von den jährlich ca. 800 Veranstaltungen aller Art im Stadion, andererseits durch verschiedene Mieter (z.B. Fanrestaurants, ein Cateringunternehmen, das Fitness-Center und der Verein FC Basel) jener Stadionräumlichkeiten, die außerhalb des Einkaufszentrums und der Alters-

residenz liegen, und somit auch von Basel United verwaltet werden.

Verwaltungstechnisch sind also die drei Bauteile Stadion, Einkaufszentrum und Altersresidenz völlig unabhängig voneinander zu sehen, Basel United ist nur für das Stadion und seine Vermarktung zuständig, die beiden anderen

**Abb. 85: Eigentümerstruktur des St. Jakob-Parkes**



Quelle: Basel United Stadion Management AG

Teile werden direkt von der Miteigentümergeellschaft verwaltet und weitervermietet. Die Stadt Basel hat durch wenige Mitglieder in der Stadiongenossenschaft geringe Geltung in dieser, in die Eigentümergeellschaft, also das Einkaufszentrum und die Altersresidenz hat sie überhaupt keinen Einfluss.

## 4.6 MARKETING UND STADTENTWICKLUNG

### 4.6.1 Stadtmarketing in Zusammenhang mit dem Stadion

„Fragt man die Bewohner nach dem wichtigsten Gebäude in Basel, so wird wohl die Mehrzahl der Einwohner den St. Jakob-Park als bedeutsamstes Bauwerk der Stadt noch vor dem Rathaus oder dem Messeturm nennen.“ Alleine diese Aussage eines Mitarbeiters des Baudepartements des Kantons Basel-Stadt zeigt die immense Bedeutung des Fußballsports und des Vereins FC Basel in der als Kulturhauptstadt der Schweiz bezeichneten Stadt.

Die Stadt und ihre Bewohner sind stolz auf ihren Verein und das Stadion, was reihenweise ausverkaufte Spiele und blau-rote Vereinsflaggen an vielen Fenstern, eindrucksvoll beweisen. Aber auch im amtlichen Basel wird mit dem Stadion geworben, so hat sich das im Jahr 2000 eingerichtete Stadtmarketing Basel, unter dem Werbeslogan „Basel tickt anders“, das Ziel gesetzt, sich als Veranstaltungsort Nummer 1 der Schweiz zu positionieren, wobei die Sportstadt St. Jakob mit seiner Halle, der Eisarena und dem Stadion eine wichtige Infrastruktur in diesem Bereich darstellt.<sup>110</sup>

<sup>109</sup> Quelle: Rainer Luginbühl, Basel United

<sup>110</sup> Quelle: Homepage der Stadt Basel, Basel, 2004



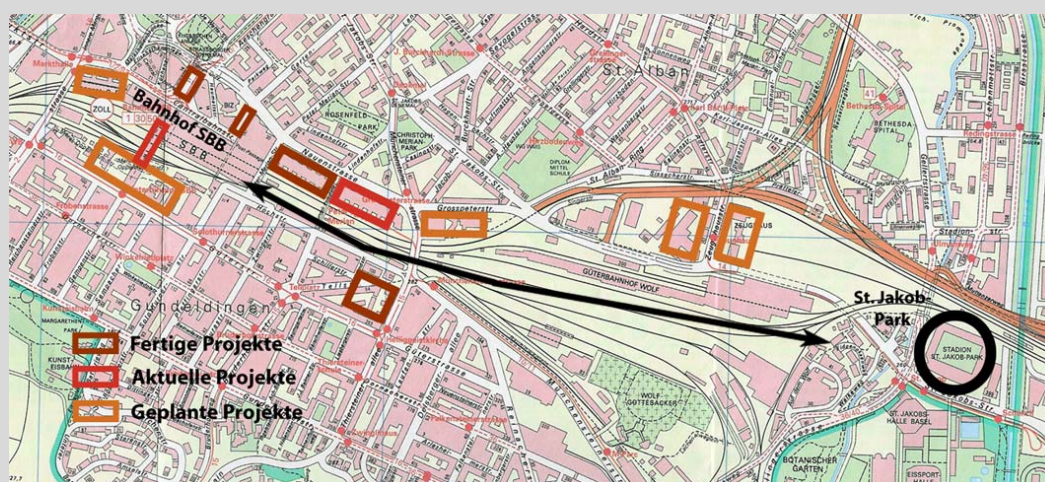
Weitere Hinweise auf das Werben mit dem Thema Fußball: Auf dem Titelblatt des offiziellen Basler Stadtplans befindet sich ein Bild eines Fußballspielers im St. Jakob-Park, die Planadaptionen für den Ausbau des Stadions wurden vom Basler Kantonsparlament inoffiziell schon genehmigt, und das Einkaufszentrum St. Jakob wird als das größte in der Nordwestschweiz, welche die drei Kantone Basel-Stadt, Basel-Landschaft und Aargau mit knapp 1 Mio. Einwohnern umfasst, gepriesen.<sup>111</sup>

#### 4.6.2 Konzepte der Stadtentwicklung

Die Stadt Basel verfügt wie schon öfter erwähnt, über nahezu keine der Stadterweiterung zur Verfügung stehenden Flächen mehr. Die Stadtentwicklung basiert also auf einer Entwicklung von innen und einer qualitativ hochwertigen Verdichtung der bestehenden Strukturen. Um die nötigen Ausbauflächen zu erhalten, versucht man nun Flächen aus der Umwidmung bestehender Bahnareale zu lukrieren. Durch die Lage der Stadt am Dreiländereck, und den Einfluss der Bahngesellschaften zweier Nachbarländer, entwickelten sich die Bahnflächen, und da besonders die Güterbahnhöfe überproportional, genau diese werden jedoch in nächster Zukunft nicht mehr alle benötigt werden.

Eine der wichtigsten Entwicklungsachsen der nächsten Jahre wird das Gebiet zwischen Hauptbahnhof und St. Jakob-Park darstellen (siehe Abb. 86). Wie aus den Planungen des Hochbau- und Planungsamtes hervorgeht, werden mehrere Grundstücke entlang der Bahnstrecke aufgewertet und einer neuen Bebauung zugeführt. Der Bahnhof spielt dabei eine zentrale Rolle, er soll im Rahmen des Projekts „EuroVille“ zu einer Verkehrsdrehscheibe und einem Dienstleistungszentrum werden.<sup>112</sup>

**Abb. 86: Entwicklungsachse Bahnhof SBB – St. Jakob-Park**



Quelle: Eigene Darstellung aus: Übersicht zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen des Kantons Basel-Stadt, Stand: 08.2003

Im weiteren Verlauf wird im Moment gerade ein Grundstück an der Nauenstraße umgewandelt, ein weiteres am so genannten Grosspeter-Areal soll bald folgen, hierfür ist bereits ein Bebauungsplan in Vorbereitung. Ab 2005 will ein Investor auf der Fläche einer ehemaligen

<sup>111</sup> Quelle: Onlinearchiv, Basler Zeitung, 2003

<sup>112</sup> Quelle: EuroVille-Plattform, Basel, 2000

Molkerei ein 40.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche umfassendes Dienstleistungszentrum mit dem Namen CityGate errichten, wobei der Grossratsbeschluss zur Umwidmung Ende des Jahres erwartet wird.<sup>113</sup> Weitere Flächen, die in den nächsten Jahren umgeplant werden sollen, befinden sich auf dem Areal des Güterbahnhofs Wolf, die Art der Umnutzung ist jedoch noch nicht absehbar. Schließlich soll das Areal St. Jakob, am Ende der Entwicklungsachse, durch den vorgestellten Ausbau zur „Sportstadt St. Jakob“, den zweiten Brenn- und Anziehungspunkt gegenüber dem Bahnhof bilden.

## **4.7 PROJEKTBEWERTUNG**

---

### **4.7.1 Standortbedingungen**

Der heutige Standort des Stadions hat sich aus der Lage des alten Stadions von 1954 abgeleitet. Aufgrund der bekannten Probleme betreffend der Beengtheit des Grundstückes und dem begrenzten Parkraumangebot, versuchte der Kanton zu Beginn der Planungen im Jahr 1996, einen anderen Standort zu finden, man kam jedoch aufgrund der allgemeinen Platzknappheit schnell auf den alten Standort direkt an der Kantongrenze zurück.

Von Seiten der Stadtplanung wird dieser, aufgrund der minimalen Größe des Grundstückes, des fehlenden Parkraumangebotes und wegen der Grenzlage zu Basel-Landschaft als der „schlechtest Mögliche“ bezeichnet, trotzdem war man gezwungen den Standort als Faktum hinzunehmen und das Beste aus ihm zu machen.<sup>114</sup>

Positiv zu vermerken sind die zentrale Lage des Grundstückes – zum Hauptbahnhof beträgt die Entfernung nur 2 km, zum Stadtzentrum nur 3 km – und die direkte Anbindung an ein schon vorhandenes, 100 ha großes, vielfältiges Sport- und Freizeitareal. Als vorteilhaft erweist sich auch die Orientierung zur Restschweiz, sodass der Großteil der anreisenden Fan-Gruppen vom Stadtzentrum ferngehalten werden.

### **4.7.2 Verkehrserschließung und Parkraumsituation**

Die Anbindung für den öffentlichen sowie den Individualverkehr kann als sehr gut betrachtet werden, sowohl eine direkte Autobahnanbindung, als auch eine Straßenbahn- und Busanbindung ins Zentrum und zum Hauptbahnhof ist vorhanden.

Das Stadion verfügt weiters über eine eigene Bahnhaltestelle, welche, wegen der beengten Situation auf dem Bahndamm hinter dem Stadion, aber nur im Bedarfsfall benützt werden kann. Alle Züge aus Richtung Schweizer Landesinneres müssen am Stadion vorbei, in den Hauptbahnhof einfahren, werden dort umgekoppelt und fahren wieder zurück bis zur Stadionhaltestelle. Das gleiche geschieht nach Spielende, die Züge fahren in den Hauptbahnhof, werden umgekoppelt und passieren anschließend das Stadion in Richtung Innerschweiz. Die Haltestelle kann somit nur für angemeldete Fansonderzüge benützt werden, reguläre Fahr-

---

<sup>113</sup> Quelle: Basellandschaftliche Pensionskasse, Liestal, 01.2003

<sup>114</sup> Quelle: Robert Stern, Baudepartement des Kantons Basel-Stadt, 12.2003

planzüge der S-Bahn oder dgl. können aufgrund der obigen Schilderungen nicht an der Haltestelle stoppen.

Das Hauptproblem des Stadionkomplexes betrifft aber die Parkplatzsituation. Bei ausverkauftem Stadion stehen für geschätzte 5.400 Fahrzeuge nur maximal 2.150 Parkplätze zur Verfügung, finden Spiele innerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums (also immer außer Sonn- und Feiertags) statt, können überhaupt nur 1.465 Parkplätze benützt werden (Berechnung siehe Kap. 4.2.3 Parkraumangebot).

Für die angrenzenden Wohngebiete, die großteils auch noch außerhalb des Kantons Basel-Stadt liegen, bedeutet es natürlich eine enorme Belastung, wenn sich an die 4.000 Autofahrer einen Parkplatz suchen müssen.

Trotz der guten Verkehrsanbindung kommt es nach den Spielen oft zu großen Problemen an den Kreuzungen zur Autobahnauffahrt und an den Parkhausausfahrten, Wartezeiten bis zu einer Stunde und das Ausweichen vieler Fahrzeuglenker durch die Wohngebiete, sind dann keine Seltenheit.

Auch eine eigens gebildete Arbeitsgruppe konnte bis dato kein zufriedenstellendes Konzept anfertigen, die Suche nach zusätzlichen Parkflächen blieb bisher ohne Erfolg. Priorität aus verkehrstechnischer und raumplanerischer Sicht, hätte sicher die Einbindung der Bedarfshaltestelle in den regulären Bahnfahrplan durch einen eigenen S-Bahn-Halt. Eine solche Aufwertung der Haltestelle kann jedoch nur durch massive bauliche Eingriffe in das Schienennetz im Bereich des Stadions erreicht werden, wobei jedoch die Finanzierung aus heutiger Sicht fehlt. Spätestens bis zur Eröffnung der Stadionerweiterung auf 40.100 Plätze in ca. zwei Jahren, muss für das skizzierte Problem jedoch eine Lösung gefunden werden, denn die dann noch verschärfte Verkehrs- und Parkraumsituation, kann so keinesfalls akzeptiert werden.

### **4.7.3 Nutzungsmöglichkeiten**

Anders als in Österreich, wo Stadien ausschließlich durch die öffentliche Hand finanziert werden, oder in Deutschland, wo die Vereine selber in moderne Arenen investieren (z.B. Arena AufSchalke), war man in Basel von Anfang an auf kreative Bau- und Finanzierungsmodelle angewiesen. Die Idee der Multifunktionalität ist dabei eine notwendige Voraussetzung für die Investitionsfreudigkeit privater Unternehmungen, da Kanton und Bund sich nur marginal an den Gesamtinvestitionen beteiligen.

Genau dieser Punkt der besonderen Funktionalität ist die größte Stärke des Stadions. An sich ist das Oval ein reinrassiges Fußballstadion mit steilen Tribünen und geringen Distanzen zum Spielfeld, die Mantelnutzungen Shoppingcenter, Altersresidenz, Büroflächen, Tiefgarage und Fitnesscenter machen es jedoch zu einem multifunktionalen Komplex höchster Stufe und zu einem Vorzeigeprojekt. Zusätzlich sind der VIP- und Logenbereich ganzjährig für verschiedenste Veranstaltungen (Seminare, Konferenzen, usw.) nutzbar.

Mit dem geplanten Ausbau des Stadions auf über 40.000 Plätze, der Erweiterung des Einkaufszentrums und dem Bau eines Hotel- und Wohnturmes soll dieser Weg der Vielnutzungen weiter verfolgt und noch gesteigert werden.

Derzeit noch problematisch ist die Auslastung des Einkaufszentrums und der Altersresidenz. Der Besucherschnitt im Shopping-Center beträgt 6.700 Personen pro Tag, angestrebt werden aber ca. 12.000 pro Tag. Auch der Umsatz blieb im Jahr 2002 mit knapp 58 Mio. Euro knapp 7 Mio. Euro unter den Erwartungen.

In der Altersresidenz sind erst 70 der 107 Wohnungen belegt, die Gewinnschwelle liegt aber bei 90 vermieteten Wohneinheiten.<sup>115</sup>

#### **4.7.4 Rolle der Raumplanung im Planungsprozess**

Die Rolle der Raumplanung kann entgegen unserer Vermutung als höchst positiv angemerkt werden, das Hochbau- und Planungsamt des Kantons brachte sich von Anfang an konstruktiv in den Planungsprozess ein und wurde, was besonders wichtig ist, von allen Planungsbeteiligten als Koordinationsstelle geschätzt und anerkannt. Trotzdem brachte sich das Planungsamt aber so in den Planungsprozess ein, dass ihre öffentliche Aufgabe weiter vertreten konnte und für eine optimale Nutzungsverteilung im öffentlichen Interesse sorgte.

#### **4.7.5 Finanzierungsmodell**

Das Finanzierungsmodell des St. Jakob-Parkes ist im Grunde genommen sehr simpel und bringt doch viele Sieger hervor. Die Investoren errichten das Stadion kostenlos, bekommen dafür aber die Möglichkeit, ihre Rendite aus der Vermietung großzügiger Nutzungsflächen zu beziehen, zusätzlich wurde das Grundstück zu einem weit unter dem Marktwert üblichen Preis an die Investoren verpachtet.

Natürlich kann man hierbei von einer versteckten Subvention an die Investoren (durchwegs Großunternehmen) sprechen, die Chance, ein Stadion zum Nulltarif zu bekommen, wurde jedoch als einmalig angesehen, von einem Geschenk kann aufgrund der etwas schiefen Optik der Finanzierung trotzdem nicht gesprochen werden, eher schon von einem Handel, der sich für alle Beteiligten auszahlt.

Ohne das Entgegenkommen der Stadt, und die Möglichkeit der Vermietung großer Nutzflächen würde wohl kein Investor auch nur einen Euro in die Hand nehmen, um ein Stadion zu errichten.

#### **4.7.6 Rolle des Stadions in der Stadtentwicklung**

Der Stadionkomplex St. Jakob-Park stellt für die Stadt Basel einen der wichtigsten Werbeträger dar, und stellt das Zugpferd des Ausbaus des St. Jakob-Areals zur größten und modernsten Sport-, Freizeit- und Erholungsagglomeration der Nordwestschweiz dar.

Zusätzlich ist das Stadion das eine Ende einer Entwicklungsachse die sich bis zum Zentralbahnhof Basel-EuroVille zieht. Die Verbindung zwischen den beiden Brennpunkten besteht großteils aus Bahnarealen, von denen einige schon in den nächsten Jahren einer Umnutzung zugeführt werden, womit diese Achse zu einer der wichtigsten Wachstumsachsen der Stadt werden könnte.

---

<sup>115</sup> Quelle: Basler Zeitung: „St. Jakob-Park: Wenig Autofahrer und Senioren“, Onlinearchiv, 11.04.2003, S. 18

Zusätzlich dazu kommt der geplante Ausbau des Stadions, des Einkaufszentrums und die Errichtung eines Hotel-, Büro- und Wohnturmes neben dem Stadion, womit der St. Jakob-Park wohl endgültig zu einem der wichtigsten Zentren der Stadt wird.

Das im Jahr 2000 neu gebildete Stadtmarketing Basel versucht die Stadt Basel als den Veranstaltungsort Nummer 1 der Schweiz zu positionieren, das Gebiet St. Jakob mit seinem Stadion, der Veranstaltungshalle und der Eisarena stellt hierfür eine zentrale Infrastruktur dar. Aufgrund der hohen Sympathie der Bevölkerung zum Stadion und dem Verein FC Basel, und der Möglichkeit, sich mit dem damals einzigen UEFA-tauglichen Stadion der Schweiz einen Vorsprung gegenüber den Mitkonkurrenten um die Fußballhauptstadt der Schweiz zu verschaffen, brachte selbst starke Kritiker des Projekts auf die Seite der Stadionerrichter.

#### 4.7.7 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

Nachfolgend zusammengefasst noch einmal die wichtigsten Stärken und Schwächen des Stadions.

<b>Tab. 14: Die wichtigsten Stärken und Schwächen des Stadions Basel</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
Zentrale Lage im Stadtgebiet mit Orientierung Richtung Innerschweiz.	Starke räumliche Beengtheit auf dem Grundstück sowie im Umfeld des Stadions.
Sehr gute Anbindung für den Individualverkehr, gute Anbindung an das städtische ÖV-Netz.	Fehlende Parkflächen und unzureichendes Verkehrskonzept als Hauptproblem des Stadions.
Multifunktionale Nutzbarkeit des Stadionkomplexes höchsten Grades.	Große Defizite in der Anbindung an das überregionale öffentliche Verkehrsnetz.
Raumplanung wurde als wichtiger Partner im Planungsprozess gesehen.	Derzeit geringe Auslastung des Einkaufszentrums und der Altersresidenz.
Innovatives Finanzierungsmodell.	
Wichtigster Brennpunkt der Stadtentwicklung im Bereich Sport, Freizeit und Erholung.	
Hohe Akzeptanz für das Stadion und den Fußballverein in der Bevölkerung.	
Quelle: Eigene Darstellung	

## 5 STADE CHABAN-DELMAS, BORDEAUX

### 5.1 CHARAKTERISTIK DER STADT UND BESCHREIBUNG DES STADIONS

#### 5.1.1 Charakteristik der Stadt Bordeaux

Die Stadt Bordeaux liegt im Südwesten Frankreichs 60 km östlich der Atlantikküste und rund 200 km nördlich der Pyrenäen. Über die Garonne, einen im Bereich der Stadt 500 Meter breiten Fluss, ist die Stadt direkt mit dem Atlantik verbunden.

Mit rund 660.000 Einwohnern und einer Fläche von 552 km<sup>2</sup> (1.196 EW/km<sup>2</sup>) ist Bordeaux Frankreichs sechstgrößte Communauté Urbaine. Die Communauté Urbaine besteht aus der Stadt Bordeaux sowie den 24 direkt daran angrenzenden Gemeinden und bildet eine geschlossene Siedlungsagglomeration, die gemeinsam von der Mairie de Bordeaux (Stadtverwaltung von Bordeaux) verwaltet wird. Die Stadt Bordeaux selbst hält mit 219.000 Einwohnern auf 44,5 km<sup>2</sup> (4.921 EW/km<sup>2</sup>) rund ein Drittel der Bevölkerung.

Bekannt geworden durch seinen Wein wird Bordeaux auch heute noch als Capitale mondiale du Vin (Weinwelthauptstadt) beschrieben. Rund 1.100 km<sup>2</sup> Anbauflächen erstrecken sich rund um die Stadt Bordeaux und bilden somit das weltgrößte Weinanbaugebiet der Welt. Weitere wesentliche wirtschaftliche Faktoren neben dem Wein stellen der Tourismus sowie der Flugzeugbau, Elektronikindustrie, Chemieindustrie und Automobilbau dar.

Mit seiner Ringautobahn, die die Agglomeration von Bordeaux zur Gänze umschließt, und zahlreichen Autobahnen die sternartig von dieser Richtung Süden (spanische Grenze), Südosten (Toulouse), Osten (Lyon) und Norden (Paris) verlaufen ist Bordeaux der wichtigste Verkehrsknotenpunkt im Südwesten Frankreichs.

**Tab. 15: Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet**

<b>Einzugsgebiet</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Fläche in km<sup>2</sup></b>
Bordeaux	218.948	44,55
CUB (Communauté Urbaine)	659.998	551,88
Gironde	1.315.380	10.000
Aquitaine	2.997.467	41.108

Quelle: Volkszählung 1999

## 5.1.2 Beschreibung des Stadions Chaban-Delmas

### 5.1.2.1 Geschichte des Stadions

Die Geschichte des Standortes als Sportstätte begann im Jahr 1922, als das erste Spielfeld von der „Société Immobilière du Parc des Sports“ errichtet wurde. Zunächst fanden in der Anlage im Südwesten von Bordeaux, wo im 18. Jh. Wein angebaut wurde und im 19. Jh. ein Friedhof war, 10.000 Zuschauer Platz. 1930 errichtete die Stadt Bordeaux ein neues Spielfeld und erweiterte es um eine Athletiklaufbahn. Das Fassungsvermögen der Tribünen wurde auf rund 15.000 Zuschauern erhöht.<sup>116</sup>

1934 wurde das Stadion Eigentum der Stadt Bordeaux, welche sogleich mit der Planung eines neuen Stadions mit Hinblick auf die Weltmeisterschaft 1938 begann. Architekt Jacques D'Welles plante ein für damalige Zeiten überaus modernes Stadium mit einem Fassungsvermögen von 26.000 Zuschauern. Eine komplette Überdachung der Tribünen ohne Sichteinschränkung sowie die markante Architektur im Art Deco Stiel trugen dazu bei, dass das Stadion als „Monument historique“ eingestuft wurde, was dem Denkmalschutz in Österreich gleichzusetzen ist. Seit damals hat sich das äußere Erscheinungsbild des Stadions nur kaum geändert. Lediglich einige Veränderungen wurden durchgeführt um es den aktuellen Bedürfnissen anzupassen.

### 5.1.2.2 Daten und Fakten

Das vorgestellte Stadion ist ein klassisches Beispiel für ein kommunales Sportstadion, welches auf eine lange Geschichte zurückblicken kann. In äußerst zentraler Lage gelegen, ist es heute die Heimspielstätte des FC Girondins de Bordeaux mit einem Fassungsvermögen von 35.200 Zuschauern. Als Austragungsort mehrerer Großveranstaltungen (Fußballweltmeisterschaft 1938, bis 1986 Stop der Tour de France, Fußballweltmeisterschaft 1998, Rugbyeuropameisterschaft 1998), wurde es mehrmals Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen unterzogen um den jeweils aktuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Aufgrund seiner bestechenden Architektur der 30er Jahre wurde es als „Monumental historique“ vom Staat Frankreich unter Schutz gestellt.

Tab. 16: Das Stade Chaban-Delmas zur WM 1998



Quelle: Girondins Bordeaux, Internet, [www.girondins.com](http://www.girondins.com)

<sup>116</sup> Quelle: [www.ardwm98.de/komplett/orte/bordeaux.html](http://www.ardwm98.de/komplett/orte/bordeaux.html)

Neben dem eigentlichen Stadion befindet sich zudem ein großzügig angelegter Sportpark, welcher der Bevölkerung von Bordeaux zur Verfügung steht. Neben einer Laufbahn und mehreren Outdoorsportplätzen beheimatet der Sportpark zudem seit der Weltmeisterschaft 1998 eine Multifunktionssporthalle.

Das Stadion befindet sich seit seiner Errichtung 1938 im Besitz der Stadt Bordeaux und wird auch von dieser verwaltet.

### **5.1.2.3 Ökologische Aspekte**

Aufgrund der Tatsache, dass die Stadionanlage die größte unversiegelte Fläche in der Umgebung darstellt, können bestimmte Einflüsse auf das Kleinklima festgestellt werden. So wird Regenwasser in dem Gebiet gehalten und in Form von Luftfeuchtigkeit langsam wieder abgegeben, was besonders in den heißen Sommermonaten von Bedeutung ist.

Das Stadion befindet sich so wie der gesamte Stadtteil auf einem flachen Plateau, welches aus einer dicken Schicht von Sandgestein besteht.

### **5.1.2.4 Sonstige Aspekte**

Die politische Unterstützung für den bestehenden Standort als Stadionstandort wurde besonders mit der Entscheidung die Fußballweltmeisterschaft 1998 in diesem Stadion stattfinden zu lassen, unterstrichen. Mit dieser Entscheidung wurde grünes Licht gegeben rund 13,5 Mio. €<sup>117</sup> in Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen zu investieren. Da das Stadion nicht nur von Profisportlern sondern auch von der Bevölkerung benutzt wird, stellt es einen entscheidenden kommunalen Beitrag bezüglich der Bereitstellung von sozialer Infrastruktur dar.

---

<sup>117</sup> Quelle: Art Volume N° 9, 1997, Face a la coupe du monde, S.48f



## 5.2 STANDORTBEDINGUNGEN

### 5.2.1 Lage des Stadions

Abb. 87: Bordeaux und Umgebung



Die Lage des Stadion in der Stadt kann im Vergleich zu vielen anderen Stadien als überaus zentral beschrieben werden. Rund 2 bis 3 km vom Stadtzentrum entfernt, liegt das Stadion an einer der wichtigsten innerstädtischen Verkehrsachsen ähnlich dem Gürtel in Wien. Der TGV Bahnhof Gare St. Jean befindet sich rund 4 km vom Stadion entfernt. Rund 10 km südwestlich vom Stadion gelegen befindet sich der internationale Flughafen von Bordeaux Mérignac-Aéroport.

Das Stadion liegt in Mitten eines dicht verbauten Stadtteils von Bordeaux. Die durchgehend geschlossene zwei- bis dreigeschossige Bebauung wird vor-

wiegend zu Wohnzwecken genutzt. Weiters befinden sich auch einige soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Krankenhäuser und Verwaltungsgebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Stadion.

### 5.2.2 Erschließung des Stadions

Die verkehrstechnische Erschließung für den Individualverkehr kann sowohl im innerstädtischen, als auch im regionalen Kontext als gut beschrieben werden. Das Stadion befindet sich unmittelbar an einer der wichtigsten innerstädtischen Verkehrsachsen, welche ringartig um den Kern der Stadt verläuft, und somit eine schnelle Erreichbarkeit von allen Stadtteilen gewährleistet. Das hochrangige Autobahnnetz, welches sich sternartig von Bordeaux in die verschiedenen Teile des Landes erstreckt, trägt zu einer sehr guten Erreichbarkeit der Stadt in der Region bei.

Die Erreichbarkeit des Stadions mit dem öffentlichen Verkehr aus überregionaler Sicht ist einerseits durch den nur 10 km entfernten internationalen Flughafen Bordeaux-Mérignac Aeroport sowie andererseits durch den 4 km entfernten TGV- Bahnhof Gare St. Jean gewährleistet. Die innerstädtische Erschließung durch den ÖV erfolgt vorwiegend mittels Buslinien (Busse halten direkt vor dem Stadion) sowie durch die erst kürzlich fertiggestellte Straßenbahnlinie A (eine Station befindet sich rund 200 Meter vom Stadion entfernt).

Eine Erschließung für den ruhenden Verkehr ist so gut wie nicht vorhanden. Als Abstellplätze dienen lediglich die in der Umgebung des Stadions befindlichen Straßenparkplätze, welche jedoch zum größten Teil von der dort wohnenden Bevölkerung benutzt werden. Gesonderte Parkplätze für Reisbusse sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Erschließung des Standortes mit Gas-, Wasser- und Strom- sowie auch mit Telekommunikationsleitungen ist aufgrund seiner sehr zentralen städtischen Lage als unproblematisch zu bezeichnen. So befinden sich auch mehrere Starkstromanschlüsse am Gelände selbst welche für eine Vielzahl von Veranstaltungen notwendig sind.



## 5.3 NUTZUNGSKONZEPT

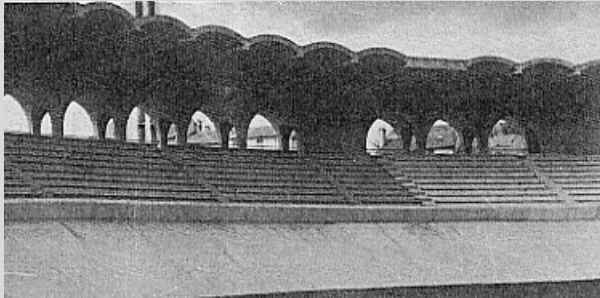
### 5.3.1 Kernnutzungen

Wurde vor wenigen Jahrzehnten noch Radrennen (bis 1986 Stop der Tour de France) und Rugbyspiele im Stadion von Bordeaux veranstaltet, so ist das Nutzungsspektrum bezüglich der Kernnutzung heute rein auf den Fußball beschränkt. Das Velodrom des Stadions fiel 1986 einer maßgeblichen Erweiterung der Zuschauertribünen (von 26.000 auf 50.000 Stehplätzen) zum Opfer<sup>118</sup>.

<sup>118</sup> Quelle: G. Dupuis ; Bordeaux et l'Aquitaine 1920-1940 Urbanisme et Architecture, Verlag : Techniques et Architecture, Paris 1988, S.187ff

Nachdem der Rugby immer mehr an Bedeutung verlor, wurde er in ein kleineres Stadion in Bordeaux verlegt und dem Fußball Platz gemacht.

**Abb. 89: Kurve vom Stade Lescore mit Radpiste**



Zusätzliche Ausstattung wie verschließbares Dach, Kunstrasen oder mobile Tribünenteile, welche das Nutzungsspektrum erweitern könnten, sind nicht vorhanden. Die aus architektonischer Sicht besondere Dachkonstruktion reicht zudem auch nur aus, rund die Hälfte der 35.000 Sitzplätze zu überdachen.

### 5.3.2 Mantelnutzungen

Die Mantelnutzung für vereinsinterne Einrichtung beschränkt sich abgesehen von den üblichen Einrichtungen wie Umkleidekabinen und Duschräumen (seit der WM 1998 sogar mit einem Whirlpool ausgestattet) auf einen gut ausgestatteten Clubraum. Dieser wird vorwiegend für Pressekonferenzen sowie Empfänge und vereinsinterne Feiern genutzt.

**Abb. 90: Dushraum und Whirlpool**



**Abb. 91: Club Haus Girondins Bordeaux**

Außerdem verfügt der Verein über mehrere Fanshops, welche sich unterhalb der Tribünen befinden und während den Spielen die üblichen Fanartikel wie Schals und Flaggen verkaufen. Ebenfalls seit den Erneuerungsmaßnahmen anlässlich der WM 1998 verfügt das Stadium über 19 VIP Logen (ausgestattet mit Fernsehern und Kühlschränken / 15 mal 12 Plätze + 4 mal 18 Plätze)<sup>119</sup>, welche ebenfalls dem Verein zur Verfügung stehen. Diese Logen sind über einen gesonderten Eingang eines angrenzenden Wohnhauses zugänglich. Auf Wunsch wird von einem externen Caterer für die kulinarische Verpflegung gesorgt.

**Abb. 92: VIP-Logen im Stadion****Abb. 93: Fanshop unterhalb der Tribüne**

Die Mantelnutzung für Sporteinrichtungen im Stade Chaban-Delmas kann als sehr umfangreich bezeichnet werden. Denn neben dem Stadion befindet sich eine ungefähr gleich große Fläche auf dem Gelände, die als Stade annexe (übersetzt: dazugehöriges Stadion) bekannt ist. Dieses Stade annexe ist für jedermann öffentlich zugänglich und bietet eine Vielzahl von sportlichen Möglichkeiten. So sind neben mehreren Plätzen für Ballsportarten (Tennis, Volleyball, Handball, Basketball, etc.) auch eine Leichtathletiklaufbahn sowie eine Weitsprunganlage vorhanden. Anlässlich der Fußballweltmeisterschaft wurde dem Stade annexe noch zusätzlich ein 2400 m<sup>2</sup> großes Sportzentrum angefügt, welches während der Weltmeisterschaft als Pressezentrum diente, und anschließend adaptiert wurde. Das zweiteilige Gebäude verfügt über einen großen Turnsaal und zusätzliche sportliche Trainingseinrichtungen für Kampfsportarten wie Judo und Boxen. Zudem befindet sich ein Fitnessraum und eine Sauna

<sup>119</sup> Quelle: <http://membres.lycos.fr/kfoot/parc.htm>

in dem Sportzentrum. Im Untergeschoss des Gebäudes sind rund 50 Pkw Abstellplätze untergebracht.

Vorwiegend genutzt wird dieses überaus attraktive Sportangebot zum einen von der in der Nähe wohnenden Bevölkerung und zum anderen von Schulen, die ihren Sportunterricht auf diesem Gelände abhalten. Zusätzlich gibt es auch noch einige private Sportvereine, die von dem Angebot Gebrauch machen, und ihre Kurse in den Räumlichkeiten des Stade annexe abhalten.

**Abb. 94: Stade annexe**



**Abb. 95: Haupteingang Stade annexe**



**Abb. 96: Laufbahn**



**Abb. 97: Sportpark**



Die Mantelnutzung für gastronomische Einrichtungen beschränkt sich auf einige Imbissstände, welche wie die Fanshops unter den Zuschauertribünen untergebracht sind. Diese sind jedoch genauso wie die Fanshops sehr an die Kernnutzung gebunden und sind deshalb nur von kurz vor dem Spiel bis Spielende in Betrieb.

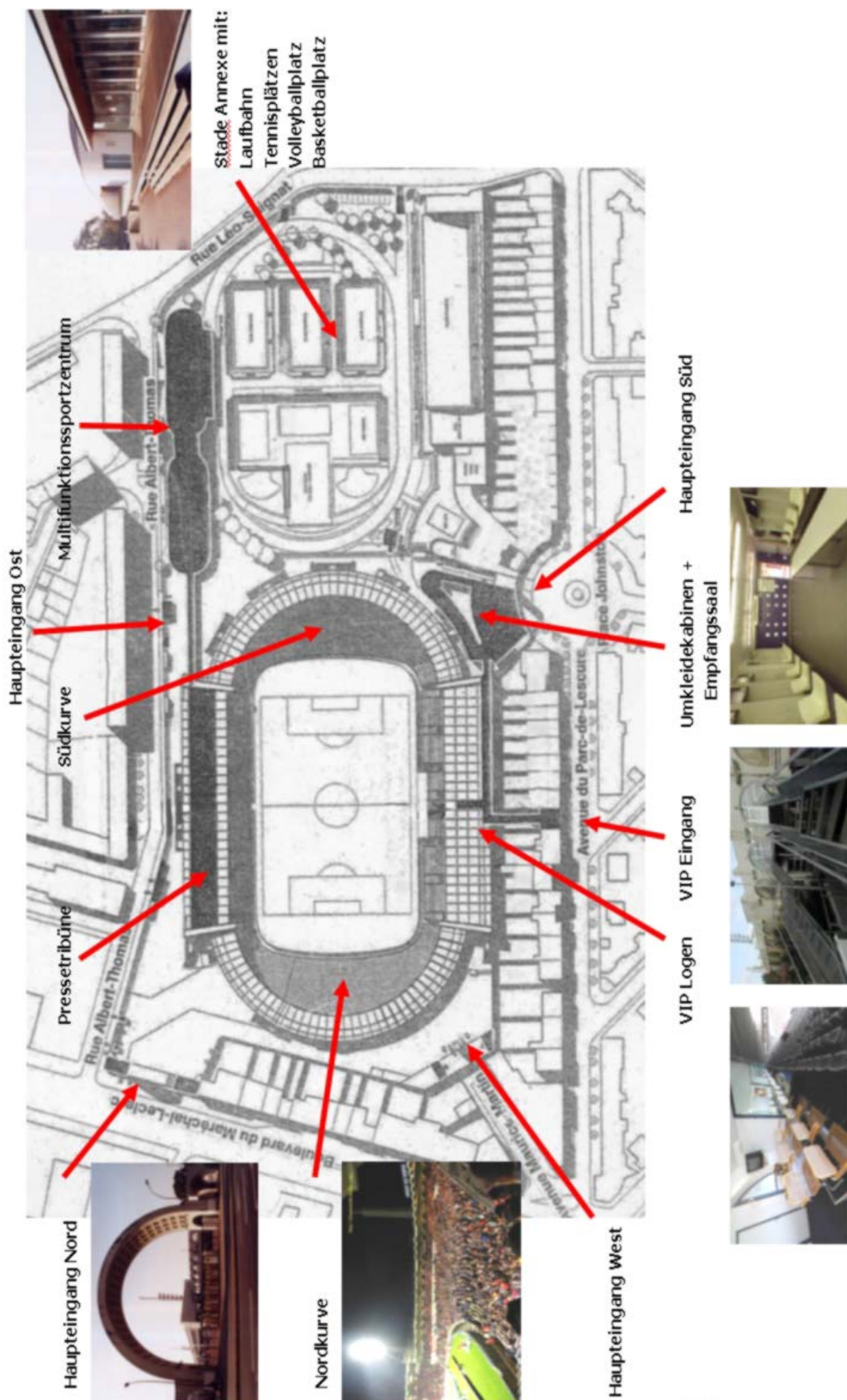
### 5.3.3 Zukünftige Nutzungskonzepte

Rund um den derzeitigen Stadionbau befindet sich eine zumindest 10 bis 15 Meter breite unbebaute Fläche, welche um das Stadion verläuft, zudem kommt die Fläche des angrenzenden Sportparks „Stade annexe“, welcher sich auf der selben Liegenschaft befindet. Außerdem wäre aufgrund der verhältnismäßig flachen Zuschauertribünen auch hier zusätzliches Flächenpotential zu gewinnen. Aus dieser Sicht wäre eine Vergrößerung des Stadions theo-

retisch denkbar. Doch aufgrund des vorhandenen Denkmalschutz für den Stadionbau ist eine wesentliche Erweiterung oder Umbau des Stadions so gut wie unmöglich.

Ein weiterer wichtiger ökonomischer Aspekt bei der Standortbewertung ist der Grundstückswert, der von Faktoren wie Lage, Erschließung und Widmung (kann in diesem Fall vom Eigentümer selbst, der Gemeinde, entschieden werden) abhängt. Da die Liegenschaft des Stadions wie schon zuvor beschrieben in einer guten innerstädtischen Lage liegt und über jede Art der infrastrukturellen Erschließung verfügt, kann davon ausgegangen werden, dass für die Liegenschaft (besonders für den Teil südlich des Stadionbaus dem heutigen Sportpark) ein entsprechender Quadratmeterpreis erzielt werden könnte.

### 5.3.4 Orientierungsplan (Abb. 98: Orientierungsplan Bordeaux)



## 5.4 FINANZIERUNG UND BETRIEBSFORM

### 5.4.1 Finanzierungsmodell des Stadionprojekts

Eine Darstellung der Finanzierung des Stadions von Bordeaux kann aufgrund der fehlenden Informationen und Daten nicht vorgenommen werden. Da dies jedoch über 70 Jahre zurückliegt wären Rückschlüsse auf heutige Finanzierungsmodelle ohnehin nur bedingt möglich.

Im Folgenden wird jedoch die Finanzierung der anlässlich der Fußballweltmeisterschaft 1998 vorgenommenen Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen dargestellt.

Die Besitzverhältnisse bezüglich der Liegenschaft und dem darauf befindlichen Stadion sowie der dazugehörige Infrastruktur (Nebengebäude, Sportpark, usw.) sind sehr einfach. Seit 1934 befindet sich die gesamte Anlage im Besitz der Stadt Bordeaux und keinerlei Anzeichen deutet darauf hin, dass sich daran in den nächsten Jahren etwas ändern wird<sup>120</sup>.

Anlässlich der Fußballweltmeisterschaft 1998 musste das Stadion von Bordeaux um einerseits dem Event den nötigen Rahmen geben zu können und andererseits um die Vorschriften der FIFA einhalten zu können einigen Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen unterzogen werden. Die wesentlichsten Maßnahmen waren wie folgt:

19 VIP-Logen mit insgesamt 252 Plätzen sowie eigenem VIP-Eingang von der Westseite des Stadions.

Pressetribüne mit insgesamt 900 Plätzen, welche direkt mit dem neu errichtenden.

Pressezentrum (nach der WM als Sportzentrum genutzt) über einen Metallsteg verbunden wurde.

Unterteilung der Zuschauertribünen in einzelne Sektionen sowie separate Wegeführung und Eingänge für jede dieser Sektionen

Installation einer Videoüberwachung sowie eines dafür notwendigen Kontrollraum.

Renovierung des Haupteingangsgebäudes, Modernisierung der Umkleidekabinen, Errichtung eines Saals für Pressekonferenzen, Feiern und Empfänge.

Umbau der Nord- und Südkurve von Stehplätze in Sitzplätze.

Das Investitionsvolumen für die oben angeführten Maßnahmen betrug insgesamt rund 13,5 Mio. € (90 Mio. Francs). Das Geld für die durchzuführenden Investitionen wurde aus rein öffentlichen Mittel bezogen. So waren es die Stadt Bordeaux, die Communauté Urbaine, die Region, das Departement sowie der Staat Frankreich, welche die finanziellen Mittel zur Verfügung stellten. 40% der Investition wurde vom Staat bereitgestellt und die restlichen 60% teilten sich zu gleichen Teilen die übrigen Beteiligten auf.<sup>121</sup>

Eine solche aus rein öffentlichen Mittel stammende Finanzierung von Sportarenen, wie sie auch in Österreich bis dato anzutreffen ist, ist in Frankreich ebenfalls die üblichste Form der Finanzierung von Sportstadion. So wurden anlässlich der Fußballweltmeisterschaft 1998 ins-

<sup>120</sup> Quelle: G. Dupuis ; Bordeaux et l'Aquitaine 1920-1940 Urbanisme et Architecture, Verlag : Techniques et Architecture, Paris 1988, S.187ff

<sup>121</sup> Quelle: Coups de pioche au printemps, Sud Ouest, 05.02.1997



gesamt 9 Stadien renoviert und eines neu errichtet. Lediglich bei einem dieser 10 Projekt kam es zu einer finanziellen Beteiligung von privater Seite<sup>122</sup>.

10 % des gesamten Investitionsvolumens wurden für Rückbau- und Nachnutzungsmaßnahmen für die Zeit nach der Fußballweltmeisterschaft budgetiert. So wurde die Pressetribüne von 900 Sitze auf 150 Sitze reduziert sowie das neu gebaute Pressezentrum in eine Multifunktions-sporthalle umgewandelt.

#### **5.4.2 Form der Stadionbetriebsgesellschaft**

Die Betreiberform des Stadions ist keine kompliziert verstrickte Gesellschaftsform, sondern eine einfache kommunale Betreibervariante, wie sie auch in Österreich häufig anzutreffen ist. Jedoch ist nicht wie in Österreich üblich eine kommunale Besitzgesellschaft (meist in der Form einer GmbH) dazwischengeschaltet, sondern das Stadium wird direkt von der Stadt Bordeaux, welche nun schon seit 70 Jahren Eigentümer der Anlage ist, verwaltet. Aufgrund dieser direkten städtischen Verwaltung war es nicht möglich eine Aufgliederung der laufenden Einnahmen (Stadionmiete) und laufenden Ausgaben (Betrieb, Instandhaltung) zu erhalten, da diese direkt in übergeordnete Budgetposten (Personalaufwand, Betrieb soziale Infrastruktur, etc.) verbucht werden. Bezüglich der Miete scheint es sich jedoch mehr um eine Art Geheimnis zu handeln, welches sowohl von der Stadt als auch vom Club FC Girondins de Bordeaux gut bewahrt wird. Offensichtlich dürfte der Club eine nicht marktgerechte Miete für die Nutzung des Stadions an die Stadt zahlen, was einer indirekten Förderung des Fußballclubs durch die Stadt gleichkommt. Dieser daraus resultierende nicht kostendeckende Betrieb (lt. Aussagen eines Beamten der Stadtverwaltung) wird jedoch mit dem Argument, das es sich bei dem Stadion Chaban-Delmas um eine soziale Infrastruktur handelt, begründet.

### **5.5 MARKETING UND STADTENTWICKLUNG**

---

In den Köpfen der Bordelesen ist der seit über 65 Jahren existierende Park Lescure mit seiner prägnanten Architektur ein fixer Bestandteil der Stadt geworden. Ende 2000 wurde das Stadium anlässlich des Todes von Jacques Chaban Delmas (Buergermeister von Bordeaux 1947-1995, sowie zahlreiche andere politische Funktionen) in „Stade Chaban-Delmas“ umgetauft<sup>123</sup>.

Jedoch findet man diesen Namen nur auf öffentlichen Internetseiten oder Stellungnahmen. Für die Bevölkerung sowie die Fußballfans heißt das Stadion weiterhin Park Lescure, was die starke Verbundenheit der Bevölkerung mit dem Stadion unterstreicht.

In der langen Geschichte des Stadions gab es verschiedene Vereine, die mehr oder weniger mit dem Stadion in Verbindung standen. Anfangs wurde vorwiegend Fußball gespielt, während in den 50iger und 60iger Jahren der Rugby mehr an Bedeutung gewann. Mit Anfang der 70iger Jahre rückte wieder mehr der Fußball ins Rampenlicht und mit ihm unzertrennlich

---

<sup>122</sup> Quelle: Jean-Pierre Ménard; Le Moniteur Architecture N° 90, 1998, S. 109f

<sup>123</sup> Quelle: Internet, [www.mairie-bordeaux.fr](http://www.mairie-bordeaux.fr)

verbunden der „FC Girondins de Bordeaux“. Heute ist der Erstligist als Hauptnutzer von großer Bedeutung für den Erhalt des Stadions.

Da die Stadt Bordeaux weltweit ein festes Image als Capitale mondiale du Vin (Weinwelt-hauptstadt) besitzt, gilt als unumstritten. Dennoch sollte der Sport in seiner Bedeutung für die Stadt nicht unterschätzt werden. So werden rund 16% 4,43 Mio. €/Jahr<sup>124</sup> (nach Jugend 24% und sozialen Aufgaben 23% das drittgrößte Förderbudget) der gesamten kommunalen Förderungsmittel für den Sport zur Verfügung gestellt. In Folge stellt das Stadion einen wesentlichen Bestandteil im kommunalen Angebot von Sportinfrastruktur dar. Besonders das umfangreiche Angebot an Sportmöglichkeiten des Stade annexe trägt zur Aufwertung der weichen Standortfaktoren dieses Stadtteils bei. Außerdem erfüllt diese Sportinfrastruktur auch eine gewisse soziale Funktion. So werden in zahlreichen Programmen Jugendliche, welche zum Teil auch aus sozial benachteiligten Familien kommen, zu sportlichen Aktivitäten motiviert

Generell handelt es sich bei dem Gebiet, welches sich um das Stadion herum erstreckt, um einen hochwertigen urbanen Wohn und Arbeitsstandort. Direkt an das Stadion grenzt ein verhältnismäßig teures Wohnviertel (geschlossene, zweigeschossige Wohngebäude im Art Deco Stil) welches zur selben Zeit wie das Stadion entstand. Dies lässt erahnen, dass der Stadionbau schon damals zu einer Aufwertung des Stadtteils führte. Heute befinden sich zudem hochwertige Arbeitsplätze (Gesundheitswesen, Verwaltung) in der näheren Umgebung des Stadions.

Als Austragungsort mehrerer Großveranstaltungen (Fußballweltmeisterschaft 1938, bis 1986 Stop der Tour de France, Fußballweltmeisterschaft 1998, Rugbyeuropameisterschaft 1998) verhalf das Stadion der Stadt mehrmals zu internationaler Medienpräsenz sowie zu verstärkten Einnahmen in der Tourismusbranche während der Zeit der Sportveranstaltungen. Dass jedoch die Durchführung dieser Großveranstaltungen langfristig Einflüsse auf die Stadtentwicklung bzw. auf das Image der Stadt nahm kann nicht nachvollzogen werden. Dafür wurde dem Stadion bzw. dessen Betrieb nach Ablauf der Großveranstaltungen zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt.

Wie zu erwarten ist, bringt eine solche Sportarena in zentraler Lage die einen oder anderen Sozialkonflikte mit sich. Lärmende Fußballfans vor und nach dem Spiel, erhöhtes Verkehrsaufkommen, akuter Parkplatzmangel sowie verdreckte Strassen sind Bestandteil eines jeden Spielabends. Aufgrund der sehr langen Existenz des Stadion scheinen sich jedoch die meisten Bewohner der Umgebung mit diesen Faktoren zurecht gefunden zu haben und sehen das Stadion als wesentlichen Bestand ihres Stadtteils.

---

## 5.6 PROJEKTBEWERTUNG

### 5.6.1 Stärken des Projektes

Verbindung zweier Sportwelten

---

<sup>124</sup> Quelle: Internet, [www.mairie-bordeaux.fr](http://www.mairie-bordeaux.fr)

Eine der wichtigsten Stärken des vorgestellten Projektes ist die Verbindung zweier sehr unterschiedlicher Sportwelten. So wird im Park von Lescure nicht nur Spitzenprofisport, welcher mit Millionenbudgets ausgestattet ist (das Budget des FC Girondins de Bordeaux betrug für die Saison 2002/03 55 Mio. €<sup>125</sup> und war damit das viertgrößte in der französischen Liga), ausgeübt sondern es besteht zudem in dem angrenzenden Stade annexe ein attraktives Angebot von Sportplätzen sowie einer Multifunktionssporthalle, welche der Bevölkerung von Bordeaux und Schulklassen benachbarter Schulen zur Verfügung stehen. Eine solche Verbindung trägt insbesondere zu einer stärkeren Akzeptanz der Bevölkerung für ein solches Stadion bei.

### **Zentrale Lage**

Die ungewöhnlich zentrale Lage des Stadions im Stadtgebiet von Bordeaux rund 2 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt kann sicherlich als eine große Stärke dieses Projekts gesehen werden. Aufgrund dieser zentralen Lage und der damit verbundenen sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist es möglich, dass trotz eines Zuschaueraufkommens von rund 30.000 Menschen pro Spiel kein größeres Verkehrschaos verursacht wird. Da es keine für Stadionbesucher reservierten Pkw Abstellplätze gibt, zieht es der größte Teil der Besucher vor mit öffentlichen Verkehrsmittel bzw. aus der näheren Umgebung auch zu Fuß das Stadion aufzusuchen. Diese Form des Stadionsbesuch ist besonders aus ökologischer Sicht sehr sinnvoll.

### **Nachhaltigkeit**

Mit der Nachhaltigkeit des Projektes wird auf die überaus lange Dauer, in der das Stadion nun schon seine Funktion erfüllt (seit 1938), Bezug genommen. Durch mehrere Etappen der Erneuerung und der Erweiterung gelang es immer wieder das Stadion seinen aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Dieser sorgsame Umgang mit der bestehenden Substanz ist nicht nur aus wirtschaftlicher Sicht sondern auch aus ökologischer Sicht als sinnvoll zu betrachten.

So konnte verhindert werden, dass Ressourcen wie Boden, Energie und finanzielle Mittel für einen alternativen Stadionbau verbraucht werden.

### **Hohe Akzeptanz bei der Bevölkerung**

Die hohe Akzeptanz bei der Bevölkerung für das Stadion kann bestimmt als eine weitere Stärke angeführt werden, da diese gerade für Großprojekte wie ein Fußballstadion nichts selbstverständliches ist. Der Grund für diese hohe Akzeptanz ist zum einen auf die lange Geschichte des Stadions zurückzuführen und zum anderen hängt es mit der Tatsache zusammen, dass große Teile der Anlage der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

### **Gute Eingliederung in das Stadtbild**

---

<sup>125</sup> Quelle: Internet, <http://perso.club-internet.fr>

Die für ein Stadion verhältnismäßig gute Einbindung in das Stadtbild ist primär dem Archi-

**Abb. 99: Stadion Chaban-Delmas**



itekten Jacques D'Welles zu verdanken, der 1938 eine verbesserte Variante des Stadions von Mailand plante und errichtete. Das Stadion, welches lediglich 12 Meter über den Erdboden ragt, wird von zwei Seiten durch eine geschlossene zweigeschossige Bebauung im Art Deco Stiel verdeckt (siehe Abb. 99). Im Osten sowie Süden grenzt die Anlage direkt an die das Stadion erschließenden Strassen an.

### **Sehr niedriger Flächenverbrauch**

Ein vergleichsweise extrem niedriger Flächenverbrauch ist eine weitere Stärke des vorgestellten Projektes. Mit einer Gesamtfläche von ca. 4 ha<sup>126</sup> (inkl. Sportpark) verbraucht das Stadion von Bordeaux nur rund ein Drittel der Fläche des Salzburger Stadions trotz doppelt so hoher Zuschauerkapazität. Diese enorme Differenz ist vorrangig auf den völligen Verzicht von Pkw Abstellplätze zurückzuführen. Die Zahlen veranschaulichen welche enormen Flächeneinsparungspotentiale aufgrund eines zentralen und gut erschlossenen Standortes möglich sind.

## **5.6.2 Schwächen des Projektes**

### **Monofunktionalität des Stadions**

Eine der Hauptschwächen des vorgestellten Projektes stellt seine Monofunktionalität bezüglich der Kernnutzung dar. So werden außer den Heimspielen des FC Girondins de Bordeaux sowie einigen Sonderspielen keinerlei andere Veranstaltungen in dem Stadion abgehalten. Nicht einmal das Fußballtraining der Spieler findet in dem Stadion statt, da dafür ein eigenes Trainingsgelände außerhalb der Stadt zur Verfügung steht. Dies führt dazu dass das Stadion im Schnitt nur zweimal pro Monat genutzt wird. Dieses brach liegen lassen einer vorhandenen Anlage stellt aus ökonomischer Sicht einen ineffizienten Umgang mit vorhandenen Ressourcen dar.

### **Unterschutzstellung als Hindernis**

<sup>126</sup> Quelle: Art Volume N° 10, 1998, Restruction et Extension, S.12

Die Unterschutzstellung des Stadions als „monumental historique“ mag aus denkmalpflegerischer Sicht durchaus berechtigt sein. So stellt das Stadion von Bordeaux zweifelsfrei eines der architektonischen Highlights der Art Deco Epoche in der Stadt da. Dennoch sind mit dieser Klassifizierung einige Nachteile verbunden. So sind Umbaumaßnahmen, welche vor allem die Funktionalität der Kernnutzung verbessern würden so gut wie unmöglich, da das bestehende Erscheinungsbild des Stadions nicht verändert werden darf. Daher ist es fraglich ob das Stadion langfristig den Bedürfnissen seiner Besucher gerecht werden kann.

### **Städtische Verwaltung**

Eine weitere Schwäche des vorgestellten Projektes ist die Tatsache, dass es von Mitarbeitern der Gemeinde verwaltet wird, welche nicht über das nötige Know-How bezüglich der Verwaltung und des Betriebes einer solchen Anlage bescheid wissen. Da die Verwaltung auch nicht in eine eigene kommunale Gesellschaft ausgegliedert ist, wie es beispielsweise in Österreich zumeist der Fall ist, ist eine separate Aufgliederung der laufenden Einnahmen (Stadionmiete) und laufenden Ausgaben (Betrieb, Instandhaltung) nicht möglich, da diese im kommunalen Budget verschwinden. Aufgrund dieser kommunalen Betreiberform bestehen keinen direkte Anreize die vorhandene Infrastruktur wirtschaftlich effizienter zu betreiben. Zudem wird das Stadion von Seiten der Stadt mehr als eine soziale Infrastruktur angesehen, die nicht darauf ausgelegt ist Gewinne zu erzielen.

### **Nur Teilüberdachung der Zuschauertribünen**

Eine wesentliche Schwäche betreffend der Kernnutzung des Stadions sind die nur zum Teil überdachten Zuschauertribünen. So sind nur rund 15.000 der insgesamt 35.000 Sitzplätze vor Regen geschützt. Besonders während den Wintermonaten wird der Südwesten Frankreichs aufgrund seiner Nähe zum Atlantik häufig von starken Niederschlägen heimgesucht. So zeigte sich bei 2 Stadionbesuchen (Mitte November, Anfang Jänner), welche beide bei Regen stattfanden, dass das Stadion jeweils nur bis zur Grenze der Überdachung ausgelastet war. Die sonst beliebten spielfeldnahen Plätze blieben zur Gänze unbesetzt. Eine Lösung dieses Problems wäre lediglich mit einer zusätzlichen Dachkonstruktion denkbar, welche jedoch aufgrund der bereits zuvor beschriebenen Unterschutzstellung undenkbar ist.

### 5.6.3 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

**Tab. 17: Die wichtigsten Stärken und Schwächen des Stadions Bordeaux**

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
Großes, viel genutztes Sport- und Freizeitareal direkt beim Stadion.	Stadion erfüllt keine multifunktionale Nutzungsansprüche
Zentrale Lage im Stadtgebiet.	Die Parkraumsituation ist als unzureichend anzusehen.
Stadion erfüllt seine Funktion schon seit 1938, dadurch hohe Akzeptanz in der Bevölkerung	Denkmalschutz des Stadions macht umfangreiche Modernisierungen unmöglich.
Gute Einbindung in das Stadtgebiet	Zuschauertribünen aufgrund des Denkmalschutzes nur teilüberdacht.
Niedriger Flächenverbrauch	
Quelle: eigene Darstellung	

## 6 EMPFEHLUNGEN UND HANDLUNGSOPTIONEN

Nach der Analyse von vier recht unterschiedlichen Stadien in Österreich, der Schweiz und Frankreich mitsamt Stärken/Schwächen-Analysen versuchen wir nun, systematisch Empfehlungen und Handlungsoptionen für die Planung eines Stadions zu finden. Diese richten sich sowohl an verschiedenste Stadionerrichter, als auch an die Planungsämter der Kommunen. Bereiche, in denen die vier Stadien direkt miteinander verglichen werden, sind in der Folge hellgrau hinterlegt, ansonsten wird von allgemeinen Handlungsempfehlungen gesprochen.

Stadionbauten erregen ob ihrer Größe und der meist hohen Kosten in den Medien und der Bevölkerung größte Aufmerksamkeit, und werden meist sehr genau und kritisch verfolgt. Meist ist es nicht einfach, ein Stadion als notwendig für eine Stadt zu verkaufen, da die Stellung des Hauptnutzers Fußball in der Bevölkerung oftmals nicht die Beste ist. Entscheidet man sich als Stadt trotzdem ein Stadion zu errichten, muss man sich zweifelsohne gute Argumente „pro Stadion“ überlegen, oder aber man versucht ein entsprechend gut durchdachtes und überzeugendes Planungskonzept vorzulegen. Dieser Gedanke soll in den nachfolgenden Absätzen verfolgt werden.

### 6.1 BEDARFSERMITTLUNG

---

Am Beginn jeder Stadionplanung steht immer die Frage nach einer Bedarfsermittlung, d.h. nach dem Fassungsvermögen des Stadions, damit einhergehend die erforderliche Zahl der Parkplätze und die Zahl und Größe der verschiedenen Mantelnutzungen. Erst nach einer Abschätzung dieser wichtigen Flächenkennwerte ist es überhaupt möglich, sich auf die Suche nach einem geeigneten, genügend großen Standort zu machen.

Für unsere Planungsempfehlungen gehen wir davon aus, dass dies alles schon gemacht wurde und man sich auf die Errichtung eines mittelgroßen Stadions (ca. 20.000 bis 30.000 Zuschauer) geeinigt hat.

### 6.2 STANDORTBEDINGUNGEN

---

Zu Beginn des Planungsablaufes ist das Problem des optimalsten Standortes zu lösen, wobei diese Frage gleichzeitig die wichtigste, aber auch die schwierigste für ein gelungenes Stadionprojekt darstellt.

Aus unserer Sicht ist es für ein Stadion mittlerer Größe sinnvoll, einen Standort möglichst zentral zu bevorzugen, da man ein derartig „kleines“ Stadion meist noch sehr gut in die vorhandene Baustruktur einbinden kann und man daher nicht auf die grüne Wiese außerhalb der Stadt, verbunden mit infrastrukturellen, verkehrlichen, ökologischen und raumplanerischen (Stichwort Zersiedelung) Problemen, ausweichen muss.

Man bedenke hierbei die enorme Größe eines Stadions schon ohne Parkflächen (allein ein Stadion ohne Parkflächen verbraucht mind. 4 ha Grundfläche); die Wahl eines zentrumsnahen Standortes nach dem Vorbild der Stadien in Basel, Bordeaux oder Graz ist deswegen der Variante in Salzburg mit dem Standort auf der grünen Wiese auf jeden Fall vorzuziehen.

Der Standort sollte am Besten in der Nähe von Einrichtungen, die große Menschenmengen gewohnt sind, und die über genügend Platz verfügen, gewählt werden und nicht nahe reiner Wohngebiete liegen.

Als Beispiele wären dazu ein Messegelände, ein schon vorhandenes Sport- und Freizeitzentrum, (wie jenes in Basel) oder auch eine große Erholungsanlage zu nennen. Als zweite Variante für einen guten Standort kann sich ein unbebautes Gebiet zwischen zwei Stadtteilen oder ein Stadterweiterungsgebiet erweisen, dann nämlich kann das Stadion als Bindeglied für die Entwicklung des gesamten Gebietes zwischen den Stadtteilen, bzw. als Antrieb für die Entwicklung eines Erweiterungsareales dienen.

Ein weiterer sehr guter Standort für ein Stadion wäre nach unserer Meinung ein brachliegendes, altes Industriearreal, von denen es vielerorts noch welche, meist auch sehr zentrumsnah gelegene, gibt. Diese oft sehr großen Areale einer Nachnutzung mittels eines ohnehin sehr flächenintensiven Stadions zuzuführen, wäre jedenfalls eine überlegenswerte Alternative. Die Verbauung einer grünen Wiese außerhalb der Stadt sollte erst der allerletzte Ausweg im Prozess der Standortsuche sein.

Dass ein Stadion Motor für die Stadtentwicklung sein kann, beweist das Stadion St. Jakob-Park als diesbezüglich sehr gutes Vorbild. In vermindertem Maße versuchen dies auch Bordeaux und Graz, in Salzburg dagegen liegt der Stadionstandort außerhalb des Stadtgebietes, Impulse für die Stadtentwicklung können daher nicht lukriert werden, was Salzburg in diesem Punkt zum Negativbeispiel werden lässt.

Parallel zur Suche nach dem besten Standort, also gleich zu Beginn der Planungen, ist es notwendig, die Bevölkerung in das Projekt miteinzubinden, sie zu informieren und gute Stimmung zu erzeugen. Informationsveranstaltungen, Planeinsichten für jedermann und spätere Baustellenbesichtigungen sowie die Veranstaltung diverser Festivitäten (Spatenstich, Gleichenerfeier, Eröffnungsfeier, usw.) bezüglich des Stadionbaus können sehr zur positiven Stimmung in der Bevölkerung beitragen.

### **6.3 VERKEHRERSCHLIEßUNG UND PARKRAUMSITUATION**

Wichtigste Muss-Voraussetzung für alle Standortvarianten ist eine optimale verkehrliche Erschließung, sowohl für den öffentlichen als auch den Individualverkehr. Mindestens zwei, besser drei Straßenbahn- oder Buslinien mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum und zu den wichtigsten öffentlichen Verkehrsknotenpunkten müssen vorhanden sein, um die negativen Effekte des nicht vermeidbaren zusätzlichen Straßenverkehrsaufkommens einzudämmen. Weiters ist eine möglichst kurze Verbindung zu hochrangigen Straßenverkehrsträgern ohne das Berühren sensibler Wohngebiete erforderlich, außerdem sind ausreichend Parkflächen in



nächster Umgebung zum Stadion vorzusehen, das Hauptaugenmerk in der Verkehrsplanung ist jedoch ausdrücklich auf einen sehr gut funktionierenden öffentlichen Verkehr zu legen.

Vergleicht man in diesem Punkt wiederum die vier analysierten Stadien, so fällt das Urteil insgesamt schlecht aus, keines der Stadien verfügt über eine optimale Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs, besonders eine direkte Vernetzung mit überregionalen Bahnstrecken ist in keinem der Fälle gegeben. Alle Stadien legten den Schwerpunkt auf die Anbindung des Individualverkehrs, dies beweisen direkte Autobahnanschlüsse bei allen vier Standorten.

Ferner sollte man gemeinsam mit den städtischen Verkehrsbetrieben preislich attraktive Kombitickets zum Besuch des Stadions und zur Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel vereinbaren, um den Umstieg auf Bahn, Straßenbahn und Bus zu erleichtern.

Zur verkehrlichen Anbindung gehören selbstverständlich auch die Vorkehrungen für den ruhenden Verkehr. Ausreichend Parkplätze in gestapelter Form, also als Parkhaus, sind trotz der negativen ökologischen Effekte und des immensen Platzverbrauches unverzichtbar (2.000 Parkplätze verbrauchen ca. 40.000 m<sup>2</sup> Grundfläche). Daher sollte versucht werden, die entstehenden Parkplätze etwa für Park&Ride- oder Freizeitanlagen mitzubeneutzen, um die ökologischen und raumplanerischen Nachteile auszugleichen.

Für unsere drei Stadien lautet das Urteil in punkto Parkflächen: Durchschnittlich für Salzburg mit 2.000 Parkplätzen, diese jedoch in der ökologisch verschwenderischen nicht gestapelten Form, schlecht für Graz aufgrund zu weniger Parkplätze, mit der Aussicht einer Zuschauerkapazität von 40.000 Sitzplätzen ab 2006 sehr schlecht für Basel und auch sehr schlecht für Bordeaux. Basel erreicht maximal ein Drittel der Parkplatzkapazität Salzburgs, in Bordeaux existieren sogar überhaupt keine Abstellflächen.

Eine weitere Voraussetzung ist natürlich, dass es sich bei dem Grundstück nicht um ein Natur-, Landschafts-, oder Wasserschutzgebiet, etc. handelt, auch wenn der Standort noch so optimal liegen würde.

## 6.4 NUTZUNGSKONZEPT

---

Hat man nun einen solchen Standort mit zentraler Lage und guter Verkehrsanbindung gefunden, sollte man sich Gedanken über ein Nutzungskonzept für das Stadion machen. Da unser Stadion die Entwicklung des gesamten Umfeldes steuern können soll, ist es wichtig, auf die Multifunktionalität der Nutzungen, und da vor allem auf die Funktionalität des Stadionmantels zu achten.

Für ein mittelgroßes Stadion erscheint uns die Multifunktionalität des Stadionkerns weniger wichtig, da davon ausgegangen werden kann, dass sich die Zusatzausgaben für einen ausfahrbaren Rasen, ein verschließbares Stadionsdach oder auch teleskopierbare Tribünen für ein solch „kleines“ Stadion nicht rentieren. Für Großveranstaltungen (Konzert, etc.) hat man einfach zu wenig Kapazität, um der Gastgeber irgendeines internationalen Stars zu sein.

Trotzdem gibt es auch Argumente für die multifunktionale Ausgestaltung des Stadionskerns, z. B. wenn der Standort auf einem Messegelände liegt und das Stadion als Ausstellungsräumlichkeit mitgenutzt wird, oder wenn man sich für einen Kunstrasen als Belag entscheidet, auf dem ohne Schaden für die Unterlage sehr viele Events stattfinden können. Hervorzuheben ist hierbei Salzburg, die durch die Wahl des Kunstrasens als Untergrund die Rasenfläche jederzeit multifunktional nutzen können, bis jetzt wurde dieser Vorteil jedoch zu selten genutzt.

Damit das Stadion als Entwicklungsmotor agieren kann, benötigt man im Mantel des Stadions, also nach außen gerichtete Infrastrukturen. Bei der Ausgestaltung dieser sind der Fantasie im Grunde wenig Grenzen gesetzt, vom Einkaufszentrum bis zum Hotel und vom Cafe bis zum Altersheim ist praktisch fast alles möglich. Jedenfalls ist eine genaue Bedarfsanalyse zu erstellen, um die Art und Größe der Nutzungen festlegen zu können, nicht vergessen sollte dabei aber auf den Hauptnutzer des Stadions, nämlich den Fußballverein mitsamt den Zuschauern, die beide entsprechende Infrastruktur benötigen, werden. Mit solchen Mehrfachnutzungen kann man auch viel leichter Kritikern entgegenzutreten und das Stadion als etwas Positives für die ganze Stadt verkaufen.

Das St. Jakob-Stadion in Basel spielt in diesem Punkt seine volle Stärke aus und kann als das große Vorbild gesehen werden. Stadion, Einkaufszentrum, Wohnnutzung, Büroflächen, Fitness-Center und Tiefgarage in einem Komplex kann wohl als einmalig gesehen werden. Mit diesen Mantelnutzungen ist es gelungen, eine entscheidende Initiative für die Stadtteilentwicklung zu setzen.

In Graz wurde ähnliches in viel kleinerem Maßstab und auch viel weniger erfolgreich versucht, das Stadion in Salzburg bietet hierbei die wenigsten Möglichkeiten und kann deshalb auch nicht als Entwicklungsmotor dienen, dazu wäre wie oben erwähnt auch ein besserer Standort nötig gewesen.

Bordeaux wiederum ist als Sport- und Freizeitzentrum hoher Qualität hervorzuheben, kommerzielle Infrastrukturen sind dagegen nicht vorhanden.

## 6.5 RECHTLICHE ASPEKTE

---

Gleichzeitig zu den Nutzungsüberlegungen kommt auch sofort die rechtliche Situation des Projekts zum Tragen. Fragen des Grundstückseigentums, verschiedener Belastungen und Rechte in Zusammenhang damit sind schnellstmöglich zu beantworten.

Weiters spielt das Raumordnungsrecht mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eine entscheidende Rolle, etwaige Umwidmungsanträge und Bewilligungsansuchen sind ehestmöglich den zuständigen Behörden vorzutragen. Überhaupt ist es ratsam von vornherein alle fachlich relevanten Behörden, von der Gewerbe- bis zur Wasserrechtsbehörde, von Beginn an in den Planungsablauf miteinzubinden, um etwaige böse Überraschungen kurz vor Baubeginn zu vermeiden. Zusätzlich stellen privatrechtliche Verträge verschiedenste Art, Beteiligungsformen (z. B. PPP-Modelle) in dieser und jener Form in manchen Projekten entscheidende rechtliche Rahmenbedingungen dar.

Auch hier wieder der Verweis auf die betrachteten Stadien. In Basel war die Raumplanung der wichtigste Partner im Planungsprozess und agierte schon frühzeitig auf die Bauabsichten der Errichter, auch in Salzburg konnte sich die Landesplanung relativ gut einbringen, in Graz dagegen spielte die Raumplanung keine steuernde Rolle.

## 6.6 FINANZIERUNGSMODELL

Kann man also schließlich eine Mehrfachnutzung des Stadionskomplexes auch politisch durchsetzen, ist es an der Zeit, Kostenschätzungen einzuholen und sich über die Finanzierung Gedanken zu machen. Hierzulande wird oftmals die Drittelteilung Bund, Land und Gemeinde praktiziert, in Zeiten des Sparzwangs wird sich aber in absehbarer Zukunft auch dies ändern, sodass man als Stadionplaner gezwungen ist, sich nach finanzstarken Partnern umzusehen.

Leider muss man jedoch sagen, dass man sich gerade in Österreich noch vielerorts voll auf den Zahlungswillen der Gebietskörperschaften verlässt und daher auch wenig über multifunktionale Nutzungskonzepte wie oben beschrieben, und innovative Finanzierungsmodelle dafür, nachgedacht wird.

Da wir in unserem Beispiel aber nun von einem multifunktionalen Stadion sprechen, sind wir in der Lage, entsprechende verkauf- oder vermietbare Flächen anzubieten, was die Chancen, einen finanzstarken Investor zu finden, gar nicht schlecht aussehen lässt, der bereit ist, Nutzflächen in guter Lage entsprechende Gegenleistungen zu erfüllen.

Und warum sollte eine Stadt nicht auch auf einen für beide Seiten positiven Handel eingehen, wenn dafür die Chance in Aussicht steht, ein Stadion, welches das Haushaltsbudget wenig oder gar nicht belastet, zu bekommen? Natürlich gilt es hierbei Vorsicht walten zu lassen und sich nicht über den Tisch ziehen zu lassen, doch grundsätzlich können wir uns entsprechend angemessene Gegenleistungen für einen Stadioninvestor durchaus vorstellen.

Bei der Finanzierung zeigt sich die Innovationsfreude der Basler Stadionplaner. Entgegen der österreichischen Drittelteilung Bund-Land-Gemeinde und der französischen Finanzierung aus öffentlichen Mitteln errichteten drei Privatinvestoren das Stadion in Basel und erhielten im Gegenzug großzügige Baurechte und große Nutzflächen. Die Gewährung dieser Nutzungsmöglichkeiten für die Investoren war seitens des Kantons jedoch voll beabsichtigt um eine positive Entwicklung eines ganzen Gebietes herbeizuführen.

Gemeinsam mit Überlegungen bezüglich der Größe des Grundstücks, der verkehrlichen Erschließung, der finanziellen Möglichkeiten und auch der Stellung des Fußballsports in der Bevölkerung wird schlussendlich die Größe des Stadions (Zahl der Sitzplätze) und die Fläche der Zusatznutzungen (Büro-, Verkaufs- oder Wohnflächen) festgelegt.

## 6.7 STADIONMARKETING

---

Sehr wichtig für das Funktionieren des Stadions ist auch die entsprechende Architektur. Ein ansehnliches Design des Stadions kann einer Stadt vielleicht sogar ein neues Wahrzeichen schenken und die Menschen auf das Gebäude aufmerksam machen lassen. Gemeinsam mit massiver Öffentlichkeitsarbeit schon während der Planungs- und Bauzeit kann die Architektur so zur besten Werbung für das Stadion und die verschiedenen Nutzer werden und schließlich als wichtiger Marketingträger dienen.

Genau das passierte in Basel wo sich die renommierten Architekten Herzog & de Meuron, die auch die neue Allianz-Arena in München und das futuristische Olympiastadion in Peking 2008 errichten, für das Design des Stadions verantwortlich zeigten. In Verbindung mit einer ungeheuren Popularität ist der St. Jakob-Park für viele Bewohner das wichtigste Gebäude der Stadt und kann somit optimal als Marketingträger verwendet werden.

In Bordeaux kann man mit dem Stadion als eines der Highlights in der Art Deco Epoche verweisen, weiterführende Marketingmaßnahmen existieren jedoch nicht.

In Österreich spielt das Thema Marketing eine untergeordnete Rolle, nur Graz versucht mit dem berühmten Namen Arnold Schwarzenegger zu punkten.

## 6.8 ROLLE DER RAUMPLANUNG IM PLANUNGSPROZESS

---

Um das soeben skizzierte Konzept eines mittelgroßen multifunktionalen Stadions auch umsetzen zu können, bedarf es unserer Meinung nach einer starken Raumplanung, die in Lage ist, Entscheidungen schnell und doch wohlüberlegt zu treffen, sich als Koordinationspartner für das Projekt anzubieten, und sich aber auch nicht das Zepter aus der Hand nehmen lässt. Ganz besonders wichtig ist die Entscheidungsfähigkeit der Raumplanung schon in der Phase der Standortwahl, wo sie in der Lage ist, mit ihrer Kompetenz im Sinne einer bestmöglichen stadtplanerischen Entwicklung, Entscheidungen zu treffen.

## 6.9 ZUSAMMENFASSUNG DER EMPFEHLUNGEN

---

Möglichst zentrale Einbindung des Stadionstandortes in den städtischen Zentralraum, beispielsweise in Messegelände, Sport- und Freizeitzentrum oder als Motor für Stadterweiterungsgebiete.

Einbindung der Bevölkerung in den Projektverlauf durch Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung.

Wichtigste Muss-Voraussetzung für alle Standorte optimale verkehrliche Erschließung, sowohl für ÖV, IV und den ruhenden Verkehr, Schwerpunkt auf ÖV.

Multifunktionelle Nutzungsmöglichkeit des Stadions im Hinblick auf Impulse für die Stadterweiterungsgebiete.

Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Funktionalität der Mantelnutzung zu legen.

Frühzeitige Koordinierung mit den zuständigen Planungsämtern und Einbindung dieser in den Planungsprozess.

Multifunktionales Nutzungskonzept als Möglichkeit für innovative Finanzierungsmodelle.

Zeitgemäße Architektur als Antrieb einer umfassenden Marketingstrategie.

Leistungsfähige Raumplanung als Erfolgsgarant im Planungsprozess.