Gemoderniseerde Kuip als aanjager voor Feyenoord en Rotterdam-Zuid

9 APRIL 2020

DEFINITIEF

Stadion Feyenoord
WEST 8

"Het is geen geforceerd idee maar het slim wakker kussen van de locatie."

Adriaan Geuze, West 8

"DE UPGRADE VOOR DE KUIP, DE MOTOR VOOR HET MAKEN VAN EEN NIEUWE GEMENGDE EN VITALE STADSWIJK"

VISIE OP HET GEBIED

"Ooit werd de Kuip gebouwd buiten de stad, in de weilanden aan de Maas. In de loop van de jaren veranderde de omgeving van de Kuip sterk. Infrastructuur zoals het spooremplacement, de dijk, en heel veel asfalt domineren de directe omgeving. De ambiance van het Stadion werd steeds meer die van rommelige en gefragmenteerde bedrijvigheid.

Ondanks de sfeer van parkeerterreinen, hekken en beton na het plan van de Kop van Zuid en de realisatie van de Laan op Zuid is het magnetisch veld van de stad en dit deel van Zuid echter sterk veranderd. De opgetelde belofte van de plannen van Riek Bakker en de serieuze ambitie van een nieuwe stadsbrug, brengen het Stadiongebied in een stroomversnelling! Rotterdam-Zuid als groter gebied blijkt een Fenix, het stadsdeel is bezig aan een bijzondere sociaaleconomische herontwikkeling.

Het is duidelijk dat het mogelijk is in een relatief korte tijd de noodzakelijke modernisering en uitbreiding van de Kuip te realiseren.

Het Stadion zou niet alleen het voetbal en onze club nieuwe allure bieden, maar ook het landmark kunnen worden voor een nieuwe Rotterdamse wijk, vitaal en divers.

De Laan op Zuid (Stadionweg) is de ruggengraat voor deze nieuwe wijk. De nieuw stadsbrug, de Olympiawweg en de Breeweg/ Coen Moulijnweg zijn hier op aangehaakt. De Stadiondriehoek kan met een nieuw Station Zuid en een voetgangers viaduct direct worden verbonden met de wijk Hillesluis.

Het gebied rondom het Stadion blijkt een voorde hand liggend stedelijk weefsel voor een nieuwe stadswijk. Met het Stadion als verbindende schakel voor alle Rotterdammers moet deze nieuwe wijk niet een slaapstad worden maar een divers stadsdeel met wonen en werken, met educatie, voorzieningen en cultuur.

In een stratenpatroon zoals dat aan de Laan op Zuid eerder is gemaakt kunnen hier 10.000+ woningen worden gerealiseerd. Ook zou hier 300.000 m^2 aan bedrijvigheid en het nieuwe werken kunnen worden gebouwd.

Dit nieuwe stadsdeel kan profiteren van een uitstekende aanhaking op het openbaar vervoer: Station Zuid op de locatie van het huidige Station Feyenoord, de tram over de Stadionweg, de Putselaan en de Nieuwe Stadsbrug kunnen er halteren.

De zeewaterkering in het centrum van het gebied zou een fietssnelweg kunnen worden naar het stadscentrum met een verbinding loodrecht over het spoor naar Hillesluis en over de Maas naar Kralingen. Net als de plannen voor Rijnhaven en Maashaven heeft dit gebied de ideale troef van hoogwaardig openbaar vervoer, de voorwaarde voor verdichting van de stad.

De auto ontsluiting van het gebied was altijd al uitmuntend, maar de ontwikkeling zou moeten worden gebaseerd op duurzaamheid en OV. Auto's en parkeerplaatsen zouden niet langer het gebied moeten domineren maar verstandig moeten worden geïntegreerd.

.

“DE DENKOEFENING LEVERT EEN STERKE EN VERRASSENDE BASIS VOOR DE TOEKOMST. HET IS GEEN GEFORCEERD IDEE MAAR HET SLIM WAKKER KUSSEN VAN DE LOCATIE”

VISIE OP HET GEBIED (VERVOLG)

De nieuwe Stadsbrug brengt Kralingen dichtbij. De Universiteit zou een datacampus in het vernieuwde stadion DMK kunnen vestigen. Studenten vestigen zich op de Zuidoever

Het voetbalstadion is ook de metafoor voor een gezonde stad met groen, en buitenruimte voor ontmoeting en ontspanning. Het stadion krijgt een nieuwe voorkant naar de Laan op Zuid/Stadionweg en naar de rivier. Met deze Stadion boulevard ontstaan een groene pleinruimte die de Kuip op zijn mooist laat stralen. Je ziet het vernieuwde stadion overhoeks over de lange en de kopse zijde.

Anders dan de chagrijnige context in de huidige situatie zal er een metamorfose plaats vinden naar een gezellige ambiance, zowel op voetbal momenten als op doordeweekse dagen. Op deze Stadionboulevard en rondom het Stadion ontstaat een groene ruimte die verbonden is met de dijk en de rivier. Het heerlijke voetbal middagje- of avond begint al hier. Supporters, individueel of met vrienden, gezinnen vinden hier een Rotterdams welkom met stalletjes, friet, worst, bier en sjaaltjes. Het voetbal van de toekomst is vriendelijk en schoon op straat. Niet langer afgetrapt en dreigend.

De voorgestelde Stadionboulevard verknoopt de Kuip letterlijk met de Laan op Zuid/Stadionweg en de rivier. De Moderne Kuip geeft het gebied een hart met allure. De kuip verbindt de Rotterdammers en staat symbool voor kracht, kameraadschap en mededogen.

Een belangrijk uitgangspunt voor DMK-benadering is het bouwen aan de toekomst met de sterke elementen die er zijn. Voor gebiedsontwikkeling in het algemeen geldt dat het maken van megaprojecten of het werken met infrastructurele- en financiële afhankelijkheden hachelijk zijn. Daarom hecht het DMK-team aan een pragmatische denklijn zonder financiële- of programmatische vastgoedescalatie. Aanpassingen aan treinrails, tramlijn of aan de primaire waterkering worden vermeden. Flexibiliteit, fasering en onafhankelijkheid van de deelprojecten maken een geloofwaardig perspectief.

De denkoefening levert een sterke en verrassende basis voor de toekomst. Het is geen geforceerd idee maar het slim wakker kussen van de locatie.”

Adriaan Geuze, West 8
9 April 2020

“Het Stadion zou niet alleen het voetbal en onze club nieuwe allure bieden, maar ook het landmark kunnen worden voor een nieuwe Rotterdamse wijk, vitaal en divers.”

Adriaan Geuze, West 8

feyenoord

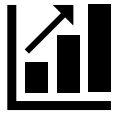
DIT PLAN MET GEBIEDSVISIE BIEDT FEYENOORD EN ROTTERDAM DE OPLOSSING ALS AANJAGER VOOR EEN CONCURRREREND SPELERSBUDGET EN VOOR DE GEMEENTELIJKE AMBITIES VOOR ZUID

SAMENVATTING

Mocht het nieuwe stadion niet doorgaan dan is het voorliggende plan met gebiedsvisie de oplossing voor de gemeente Rotterdam en Feyenoord. op een snelle en optimale manier de gemeentelijke ambities voor Rotterdam-Zuid en het gewenste spelersbudget voor Feyenoord te realiseren. Het plan met gebiedsvisie voorziet in een aantrekkelijke gebiedsontwikkeling met een gemoderniseerde Kuip als aanjager.

De aantrekkelijke gebiedsvisie geeft invulling aan de gewenste duurzame en grootschalige stedelijke ontwikkeling die de omliggende wijken met elkaar verbindt, o.a. door een makkelijke en comfortabele landing van de derde stadsbrug in het gebied. Icoon De Kuip wordt rechtstreeks verbonden met de Nieuwe Maas waarmee ontwikkelpotentie wordt gecreëerd voor nog een icoon aan het water. Het grote voordeel van de gebiedsvisie is dat de bouw van woningen en andere deelprojecten onafhankelijk van de stadionontwikkeling en elkaar uitgevoerd kunnen worden.

De Kuip is en blijft de thuishaven van Feyenoord waar het draait om de ultieme voetbalbeleving. Icoon De Kuip wordt echter ook een slim, duurzaam en levendig stadion met ruime mogelijkheden voor het bedrijfsleven, onderwijs en maatschappelijke activiteiten. Het ontwerp behoudt wat al perfect is en voegt daar de eisen van deze tijd aan toe. De Kuip Krijgt meer voorzieningen, ruimte, kwaliteit en comfort voor een divers publiek.



Door maximaal € 200 miljoen aan kosten voor het stadion in de business case voor het voetbalgedeelte krijgt Feyenoord al in het eerste jaar na de volledige ingebruikname van het gemoderniseerde stadion een competitief spelersbudget. Dit groeit snel door naar ruim boven de € 30 miljoen per jaar. De verwachting is dat de optimale potentie met een spelersbudget van € 43 miljoen al in seizoen 29/30 zal worden bereikt.* Bovendien worden de stadionschulden gesaneerd, wat als hefboom kan werken voor meer zeggenschap voor Feyenoord en een vereenvoudigde 1Feyenoord-structuur.

Dit document vormt een vertrekpunt voor de club, stadion, gemeente en supporters om samen verder te werken aan een mooie toekomst voor Feyenoord, De Kuip en Rotterdam-Zuid. De eerste fase wordt gebruikt om met alle belanghebbenden de voorwaarden voor een succesvol project te creëren. Op basis van een ruime planning is de geplande ingebruikname van het gemoderniseerde stadion voorzien bij de start van seizoen 24/25. Dit kan sneller met medewerking van de gemeente Rotterdam.

*In de business case is vooralsnog geen rekening gehouden met de gevolgen van het Coronavirus aangezien de gevolgen nog niet zijn te overzien.
Verwacht wordt dat dit een substantieel neerwaarts effect zal hebben op elke business case

ASR verzekeringen
AMSTEL BIER
FOREVER
FEYENOORD
ROTTERDAM

DE GEMODERNISEERDE KUIP VOLDOET AAN DE EISEN VAN FEYENOORD EN DE OMGEVING EN IS UITSTEKEND HAALBAAR, INPASBAAR EN UITVOERBAAR MET ZO MIN MOGELIJK OVERLAST

FACTSHEET

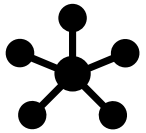
CAPACITEIT & FLEXIBILITEIT

63.000 stoelen (10% zakelijk)
70.000 m^2 bvo programma stadion.
Max 40.000 m^2 bvo ruimte voor campus en uitbreiding

AANJAAGFUNCTIE

Gemoderniseerde Kuip als icoon en aanjaagfunctie voor stedelijke knoop en Rotterdam-Zuid als internationaal voorbeeld.

NIEUWE VERBINDINGEN

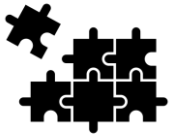


Nieuwe verbindingen over het water, spoor en weg voor OV, auto en langzaam verkeer met comfortabele overgangen hoogtes

DUURZAME SHOWCASE

Een internationale showcase voor duurzame herontwikkeling van stadions met een Breeam Oustanding niveau als streven

INPASBAAR & ONAFHANKELIJK

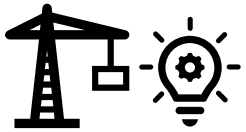


Ruimtelijk inpasbaar met ruimte voor aanvullende ontwikkelingen in en rondom het stadion zonder afhankelijkheden

VOLDOENDE PARKEREN

Voldoende parkeerplaatsen rondom stadion met synergie tussen andere functies zoals treinstation en kantoren

VEILIG UITVOERBAAR



Door slim uitvoeringsplan en strak omgevingsmanagement kan Feyenoord veilig doorspelen met beperkte exploitatiederving

CONFORM DE NORM

Door grotendeels nieuwbouw wordt aan moderne eisen en normen voor bijvoorbeeld geluidsisolatie voldaan.

ROBUUST & HAALBAAR

Robuuste business case met optimaal spelersbudget voor Feyenoord en een duurzaam rendabele stadionexploitatie

SCHULDENVRIJ

Een schuldenvrije exploitatie van het stadion als hefboom voor Feyenoord voor zeggenschap en eenvoudigere governance

MET DE GEMODERNISEERDE KUIP ALS AANJAGER WORDEN DE GESTELDE FINANCIËLE, SPORTIEVE, SOCIAALECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AMBITIES WERKELIJK GEREALISEERD

AMBITIES EN RESULTATEN

Plandeel	Ambitie	Resultaat
Gebiedsontwikkeling	1. Het verbinden van de omliggende wijken door een duurzame en grootschalige stedelijke ontwikkeling met verbeterde mobiliteit	• Stedelijke knoop met nieuwe verbindingen over het water, spoor en weg naar omliggende wijken met een impuls voor OV, auto, etc.
	2. Het realiseren van meerder iconen aan de Nieuwe Maas	• Het verbinden van icoon de Kuip met de Maas, een iconische stadsbrug en potentie voor een derde icoon.
	3. Het creëren van een aantrekkelijk openbaar gebied	• Sterk verbeterde, groene en 'verzachte' publieke ruimte als verbindend weefsel voor een leefbare en aantrekkelijk omgeving
	4..Duurzame sociaaleconomische versterking voor Rotterdam-Zuid	• Uitgebreid en divers programma van sport, vrije tijd, wonen, onderwijs, werk en ander maatschappelijk functies
	5. Hefboom voor en synergie met andere ontwikkelingen	• De bouw van woningen, de verschillende deelprojecten en andere initiatieven kunnen onafhankelijk van elkaar uitgevoerd worden.
Feyenoord & Stadion	1. Concurrerend en groeiend spelersbudget voor Feyenoord	• Competitief spelersbudget vanaf jaar 1 na ingebruikname met snelle doorgroei binnen enkele jaren naar een optimaal spelersbudget
	2. Meer invloed en zeggenschap Feyenoord op stadion	• Het saneren van de stadionschulden inzetten als hefboom voor Feyenoord voor meer invloed en zeggenschap op het stadion
	3. Realisatie 1Feyenoord-structuur voor 'het beste voor Feyenoord'	• Het saneren van de stadionschulden inzetten als hefboom voor een eenvoudigere governance met een gemeenschappelijk belang
	4. Succesvolle samenwerking club en supporters	• Dit plan met gebiedsvisie als vertrekpunt voor de club, stadion en supporters om samen te werken aan de toekomst voor Feyenoord.
	5. Internationaal voorbeeld voor stadion(her)ontwikkeling	• Door de combinatie van erfgoed, slimme technologie, duurzaamheid, diversiteit en samenwerkingsvorm een unieke showcase in de wereld

WEST 8

01 ACHTERGROND & CONTEXT

02 VISIE, AMBITIES EN DOELEN

03 GEBIEDSVISIE

04 STADIONDRIEHOEK

05 STADION

06 FINANCIËN

07 PLANNING & VERVOLGSTAPPEN

08 CONSORTIUM

01 ACHTERGROND & CONTEXT

MOCHT HET PLAN VOOR HET NIEUWE STADION NIET DOORGAAN DAN BIEDT DIT PLAN MET GEBIEDSVISIE DE OPLOSSING VOOR DE GEMEENTE ROTTERDAM EN DE FEYENOORD-FAMILIE

INTRODUCTIE

Oplossing voor situatie

Het voorliggende plan met gebiedsvisie biedt Feyenoord, Stadion Feijenoord en de gemeente Rotterdam een oplossing mocht het nieuwe stadion niet doorgaan. Deze oplossing voorziet in een aansprekend, snel en optimaal alternatief om de gemeentelijke ambities met de gewenste aanjaagfunctie voor Feyenoord en Rotterdam-Zuid toch te kunnen realiseren.

Huidige situatie

De plannen voor het nieuwe stadion aan de Nieuwe Maas moesten als aanjager dienen voor gemeentelijke ambities voor Rotterdam-Zuid en de financiële ambities van Feyenoord.

Helaas lukt het niet om voor de club een competitief spelersbudget te garanderen. Voor Feyenoord juist de belangrijkste reden om aan het nieuwbouwplan mee te werken. Ook kampt Stadion Feijenoord NV inmiddels met een miljoenenschuld als gevolg van de hoge plankosten. En er ligt een uitdaging wat betreft de kosten, de planning, de mobiliteit, etc. De komst van het nieuwe stadion is daardoor onzeker en laat nog zeker enkele jaren op zich wachten.

De recente uitbraak van het Coronavirus komt daar nu nog eens overheen. De gemeente wordt geconfronteerd met de ongekende impact van het virus op de stad. Deze nieuwe realiteit leidt ongetwijfeld tot nieuwe en andere prioriteiten. Ook de voetbalwereld heeft het op dit moment zwaar, waardoor de problemen voor de ontwikkeling en haalbaarheid van het nieuwe stadion nog groter zijn geworden. Tot op heden is echter geen alternatief plan uitgewerkt.

Mocht het nieuwe stadion niet doorgaan dan biedt dit plan met gebiedsvisie de oplossing voor de gemeente Rotterdam en Feyenoord om op een snelle en optimale manier de gemeentelijke ambities voor Rotterdam-Zuid en het gewenste spelersbudget voor Feyenoord te realiseren.

Aanleiding en status

Al vanaf afgelopen zomer werkt Consortium DMK - een team van specialisten op het gebied van voetbal en stadioneconomie, gebiedsontwikkeling en financiering inclusief een compleet bouwconsortium - aan dit alternatief. Het document voorziet in een aantrekkelijke gebiedsvisie op basis van een gemoderniseerde Kuip.

Dit plan met gebiedsvisie is in de luwte voorbereid om de lopende planvorming niet in de weg te zitten. Wel zijn in de voorbije maanden bestuurders uit de Feyenoord-familie, supporters, de politiek, investeerders en andere belanghebbenden bij de planvorming betrokken

Voor het plan met gebiedsvisie is gebruik gemaakt van een uitgebreid dossier en gedetailleerde uitwerking van moderniseringsplannen in de periode 2012 – 2015. Vanuit deze solide basis is een nieuw plan met gebiedsvisie gemaakt waarvan de hoofdlijnen in dit document worden gepresenteerd. Het document vormt daarmee een vertrekpunt voor de club, stadion, gemeente en supporters om samen verder te werken aan een mooie toekomst voor Feyenoord, De Kuip en Rotterdam-Zuid.

02 VISIE, AMBITIE & DOELEN

DE STADIONDRIEHOEK EN BESTAANDE INFRASTRUCTUUR VORMEN DE BASIS VOOR EEN GROOTSCHALIGE STEDELIJKE ONTWIKKELING MET DUURZAME IMPULS VOOR ROTTERDAM-ZUID

AMBITIES GEBIEDSONTWIKKELING

Ambities gebiedsontwikkeling

1. Het verbinden van de omliggende wijken door een duurzaam en grootschalig stedelijk knooppunt met een verbeterde mobiliteit is een belangrijke ambitie. Naast het doorzetten van ontwikkeling vanaf de Laan op Zuid is het toevoegen van een Oost-West verbinding over het water en spoor essentieel. Zowel het openbaar vervoer, langzaam als het autoverkeer gaan hiervan profiteren.

2. Door de nieuwe stedelijke structuur met nieuwe verbindingen ontstaat de mogelijkheid om de relatie tussen De Kuip en de Maas te verbeteren. Met een derde stadsbrug en ontwikkelpotentieel voor nog een landmark is de ambitie om meerdere iconen aan de Maas te realiseren.

3. Het creëren van een aantrekkelijk openbaar gebied is een volgende ambitie. Het huidige gebied met de kenmerkende harde stenen uitstraling transformeert naar een uitnodigend, levendig en groener verblijfsgebied voor ontmoeten, bewegen, recreëren, sporten en andere sociale activiteiten.

4. Door de combinatie van sport, diversiteit aan woningen, onderwijsmogelijkheden, werkgelegenheid en maatschappelijk functies draagt de ontwikkeling bij aan sterkere sociaaleconomische samenhang en geeft het gebied en daarmee Rotterdam-Zuid een duurzame impuls.

5. De gebiedsvisie geeft richting aan de toekomstige mogelijkheden in en rondom de stadiondriehoek. Het is de ambitie dat deze visie als hefboom gaat werken voor andere ontwikkelingen langs het water en spoor. Hierbij valt te denken aan woningbouw, studentenhuisvesting, onderwijs en innovatie.

F

DE TROUWE SUPPORTERS EN DE ICONISCHE KUIP BIEDEN FEYENOORD UNIEK POTENTIEEL VOOR EEN SUCCESVOLLE STADIONONTWIKKELING

VISIE & AMBITIES FEYENOORD EN STADION

Visie op Feyenoord en De Kuip

Feyenoord is - gelet op de trouwe supportersschare, zakelijke achterban en het verzorgingsgebied - in potentie op alle fronten een topclub van Nederland. Deze potentie moet volledig worden benut en worden omgezet in structureel financiële slagkracht om daarmee als club elk seizoen mee te strijden om de prijzen.

De Kuip is een icoon in Rotterdam, Nederland en ver daar buiten. Het monumentale stadion zorgt voor een unieke sfeer en intense voetbalbeleving. Feyenoordsupporters en andere fans zitten dicht op het veld op tribunes die meedeinen bij het juichen. De Kuip is daardoor beroemd en berucht bij vriend en vijand. De huidige constructie biedt ruime mogelijkheden om hier moderne zakelijke faciliteiten en supportersvriendelijke voorzieningen aan toe te voegen.

De potentie van Feyenoord en De Kuip samen vormt de basis voor een optimale modernisering van het stadion die essentieel is voor de sportieve en financiële toekomst van de club.

De gemoderniseerde Kuip combineert de unieke en intense voetbalsfeer met moderne faciliteiten, meer comfort, en slimme technologie. Het stadion wordt daarmee een belangrijke aanjager voor een succesvolle toekomst van Feyenoord.

Ambities Feyenoord en Stadion

1. De belangrijkste ambitie is dat het toekomstige stadion rechtstreeks bij moet dragen aan een concurrerend en groeiend spelersbudget voor Feyenoord zodat jaarlijks kan worden meegedaan om het kampioenschap met structureel Europees voetbal tot gevolg.

2. Het is de opzet om door middel van deze stadionontwikkeling Feyenoord de mogelijkheid te geven om weer ‘baas in eigen huis’ te worden. Door het saneren van de schulden krijgt de club rechtstreeks invloed op de service, kwaliteit en communicatie naar supporters tijdens wedstrijdbezoek en meer grip op de operatie en exploitatie van het stadion.

3. In het verlengde hiervan is het de uitdrukkelijke ambitie om de ‘1Feyenoord’-structuur te realiseren. Dit betekent dat de structuur en het krachtenveld van de Feyenoord-familie sterk vereenvoudigd wordt met ‘het beste voor Feyenoord’ als gezamenlijk belang. Hierin is ook een belangrijke rol voor supporters weggelegd.

4. Een belangrijk streven is om de gewenste samenwerking tussen club en supporters ook succesvol zichtbaar te maken in de planvorming en realisatie van een gemoderniseerde Kuip.

5. Het plan met gebiedsvisie heeft als ambitie om de karakteristieke stadionkenmerken en unieke sfeer te combineren met moderne, slimme en duurzame faciliteiten tot een internationaal voorbeeld voor stadion(her)ontwikkeling.

03 GEBIEDSVISIE

FEYENOORD
ROTTERDAM

DE STADIONDRIEHOEK EN BESTAANDE INFRASTRUCTUUR VORMEN DE BASIS VOOR EEN GROOTSCHALIGE STEDELIJKE ONTWIKKELING MET POSITIEVE IMPACT VOOR ROTTERDAM-ZUID

GEBIEDSVISIE

Ontwerpprincipes gebiedsvisie

De door West8 ontwikkelde gebiedsvisie biedt een grootschalige stedelijke ontwikkeling zonder afhankelijkheden. Hierbij is uitgegaan van een aantal belangrijke ontwerpprincipes te weten:

- De Kuip is 'heilige grond' met een unieke geschiedenis die na modernisering weer minimaal 50 - 100 jaar meekan als aansprekende voetbaltempel. Door de metamorfose die Zuid ondergaat ligt het voor de hand om De Kuip definitief te koppelen aan de Maas en Laan op Zuid
- De stedenbouwkundige ontwikkeling en de geplande woningbouw in het gebied zijn heel belangrijk voor de stad en Rotterdam zuid. De Nieuwe Stadsbrug met tramverbinding en gemoderniseerd stadion leveren daar een belangrijke bijdrage aan. Deze brug landt op een makkelijke en comfortabele manier in het gebied. Het comfortabel overbruggen van de hoogteverschillen wordt doorgezet in het hele gebied
- Een diversiteit aan verkavelingen en dichtheden is denkbaar. Belangrijke opwaardering van stedenbouwkundige potenties is niet afhankelijk van andere deelprojecten met minder risico's tot gevolg. Complexe veranderingen aan sporen, de zeewering en waterweg met hoge risico's worden vermeden met deze visie.
- De inrichting van de openbare ruimte wordt sterk verbeterd , met meer groen en zachtere kleuren en materialen. Hierdoor ontstaat een verbindend weefsel voor een leefbare omgeving

Kortom, deze visie op basis van de gemoderniseerde Kuip laat zien dat grote afhankelijkheden vermeden worden waardoor de haalbaarheid toeneemt en de maatschappelijk-politieke risico's overzichtelijk blijven.

FEYENOORD
ROTTERDAM

FEYENOORD
ROTTERDAM

DE STADIONDRIEHOEK EN BESTAANDE INFRASTRUCTUUR VORMEN DE BASIS VOOR EEN GROOTSCHALIGE STEDELIJKE ONTWIKKELING MET POSITIEVE IMPACT VOOR ROTTERDAM-ZUID

GEBIEDSVISIE

Globaal stedelijk programma

De gebiedsvisie resulteert globaal in het volgende stedelijke programma

- De upgrading van station Rotterdam stadion tot een stedelijke knoop met een diversiteit aan mobiliteitsopties en goede verbindingen naar het centrum, Zuidplein, de ringweg en de rechteroever.
- Derde stadsburg met tramverbinding als nieuwe oeververbinding voor betere doorstroom van langzaam verkeer, OV en auto's
- Nieuw verbindingen over het spoor voor een verbeterde Oost-West verbinding
- Een gemoderniseerde Kuip met 63.000 toeschouwers en 70.000 – 110.000 m^2 sportief, zakelijk en maatschappelijk programma
- Ca. 2.000.0000 m2 programma voor wonen (zowel het goedkope, middel dure als hogere segment inclusief studentenhuisvesting), commerciële en maatschappelijke functies, parkeren, etc. (Dit programma is nog nader in te vullen, ter indicatie dit metrage is bijvoorbeeld vergelijkbaar met ca. 10.000+ woningen)
- Aantrekkelijke openbare ruimte met meer groen en 'zachtere' kleuren en materialen voor ontmoeten, bewegen, recreëren, sporten en andere sociale activiteiten

Uit de gebiedsvisie blijkt dat de stedenbouwkundige potentie en het investeringsprofiel elkaar optimaal aanvullen

FEYENOORD FERRY

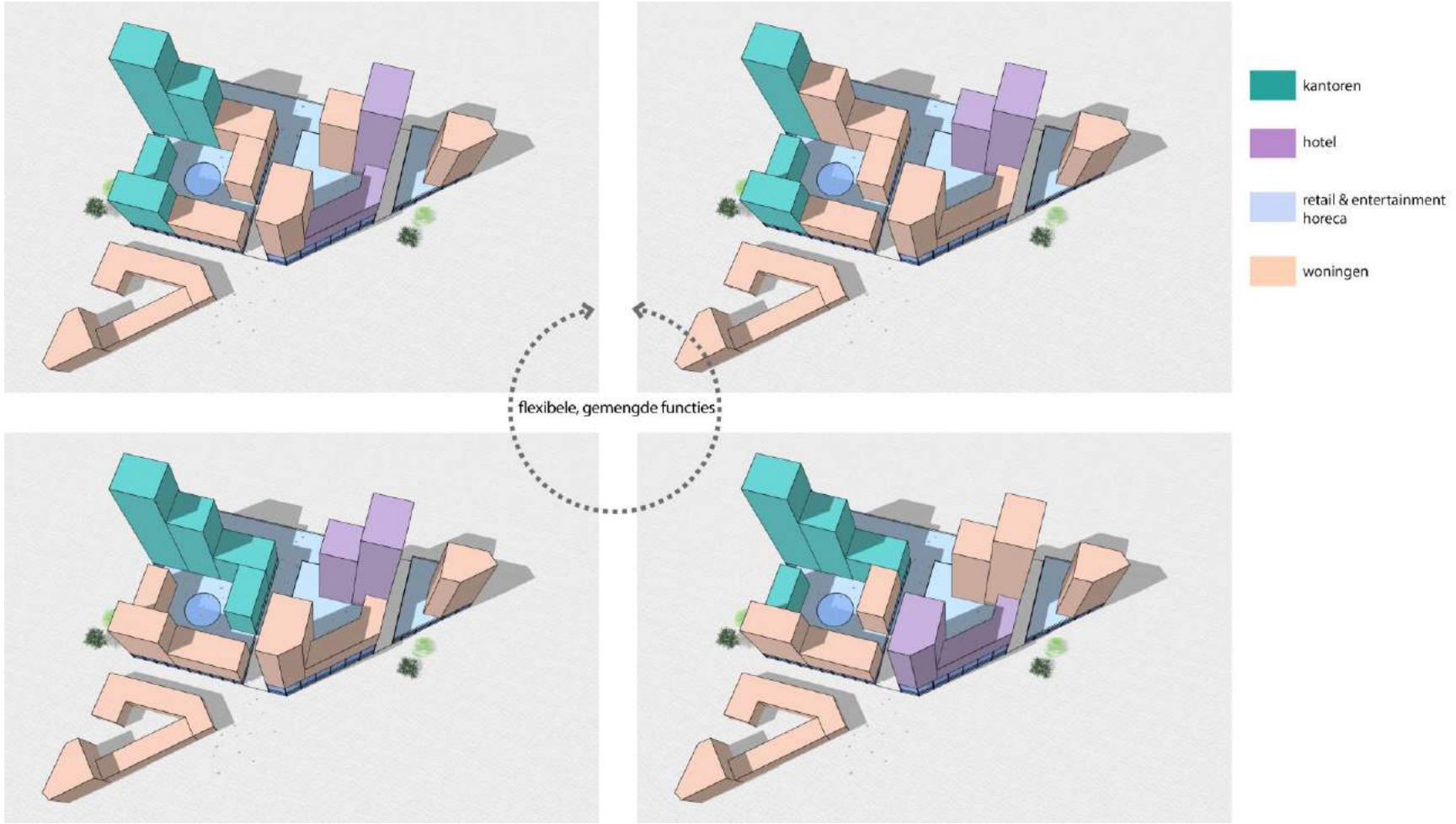
04 STADIONDRIEHOEK

DE LIGGING NAAST HET STADION EN TREINSTATION BIEDT POTENTIEEL VOOR VERDICHTING NAAST EEN STEDELIJK KNOOPPUNT CONFORM GEMEENTELIJK BELEID

MASSASTUDIE

HET GEBIED KAN VOORZIEN IN EEN MIX VOOR WONEN, WERKEN, ONTMOETEN, RECREËREN EN VERBLIJVEN MET FLEXIBILITEIT VOOR DE TOEKOMSTIGE INVULLING

FLEXIBELE FUNCTIE-MIX



NAAST DE DOOR DE GEMEENTE GEWENSTE WONINGBOUW, KAN HET PROGRAMMA AANGEVULD WORDEN MET HOTEL, HORECA, KANTOREN, RETAIL EN ENTERTAINMENT FUNCTIES

GEWENST PROGRAMMA

kantoren	ca. 60.000 m2
hotel	ca. 40.000 m2
retail & entertainment & horeca	
plot1:	ca. 30.000 m2
plot2:	ca. 5.000 m2
woningen	
plot1:	ca. 80.000 m2
plot2:	ca. 18.000 m2
plot3:	ca. 25.000 m2
TOTAAL plot1:	ca. 210.000 m2
TOTAAL:	ca. 258.000 m2

EGM architecten

05 STADION

ASR verzekeringen
AMSTEL BIER
FOREVER
FEYENOORD
ROTTERDAM

stadion feyenoord

NAAST EEN THUIS VOOR FEYENOORD WORDT ICOON DE KUIP EEN SLIM, DUURZAAM EN LEVENDIG STADION VOOR VOETBAL, EVENEMENTEN EN MAATSCHAPPELIJKE ACTIVITEITEN

DE TOEKOMST VAN DE KUIP

De Kuip wordt in de eerste plaats de thuishaven voor Feyenoord, de supporters en het zakelijke netwerk rondom de club. Met respect voor het verleden staat het vizier op de toekomst.

Het stadion kan ook plaats bieden aan nationale en internationale voetbalwedstrijden zoals interlands, de bekerfinale, Europese finales en grote toernooien voor zowel mannen als vrouwen. Als zakelijk ontmoetingspunt biedt het stadion ruime mogelijkheden voor congressen en evenementen. Ook live concerten, shows en andere sport en entertainment worden gefaciliteerd.

Ook op niet wedstrijd- en evenementendagen is het stadion doorlopend in gebruik. De Kuip biedt ruimte en faciliteiten voor bedrijven, onderwijs, kunst & cultuur, breedtesport en andere maatschappelijke functies. Het stadion is daarmee de aanjager voor een levendig gebied en in direct contact met het Stadionpark.

Voorzien van de nieuwste technologie wordt De Kuip ook een slim stadion. Het gaat hierbij om technologie die de beleving en service voor supporters, veiligheid, commercialisering en bezoekersstromen in en rond het stadion verbeteren.

Een 83 jaar oud gebouw hergebruiken is op zichzelf al duurzaam. Met het gehesen dak, circulaire materialen, hernieuwbare energiebronnen, energiezuinige installaties en een bewuste exploitatie wordt De Kuip ook een duurzaam stadion. De ambitie is om een BREEAM Outstanding niveau en een energieneutraal stadion te realiseren.

De Kuip is en blijft een icoon voor het voetbal en architectuur in Rotterdam, Nederland en ver daarbuiten en een internationaal voorbeeld voor duurzame (her)ontwikkeling van stadions.

IN DE KUIP DRAAIT HET VOORAL OM DE ULTIEME VOETBALBELEVING. ER ZIJN ECHTER OOK RUIME MOGELIJKHEDEN VOOR BEDRIJVEN, ONDERWIJS EN MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES

CONCEPT EN PROGRAMMA

Het concept

Het stadionconcept bestaat uit twee delen met elk een eigen business case

1. Feyenoord
2. Stadioncampus

Het stadion met een capaciteit van 63.000 stoelen en 70.000 m^2 bvo (excl. tribunes) met daarin het voetbal- en zakelijk programma is opgenomen in Feyenoord-deel en betreft het grootste oppervlakte van het stadion met inbegrip van alle ruimten die bijdragen aan deze businesscase zoals horeca, zalen, ontvangstruimten en supportersvoorzieningen.

De stadioncampus is een zelfstandig onderdeel met een business case die onafhankelijk van Feyenoord en in een ander tempo kan worden ingevuld. Gedacht wordt aan een ontwikkeling van onderwijs en onderzoek in combinatie met bedrijven, aangevuld met maatschappelijke functies. Dit deel is flexibel met een aanvullende inbreidingscapaciteit van ca 32.000 m^2 bvo tot maximaal 40.000 m^2 bvo. Deze business case zal met name door ontwikkelaars apart worden ingevuld en gefinancierd.

In het vervolg van dit document ligt de nadruk op het programma en de business case voor het Feyenoord-deel. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de uitgangspunten voor het ontwerp op basis van het te ontvangen Programma van Eisen van Feyenoord dient te worden herijkt. Dit is ook het moment dat het programma wordt geïntegreerd in de voorgestelde System Engineering methode met gebruik en integratie van moderne project tools*

Programma Feyenoord

Het stadionprogramma* voorziet op hoofdlijnen o.a. in het volgende:

- Capaciteit: 63.000 zitplaatsen met nieuwe klapstoelen (rail seats), allemaal droog door de hijsdakconstructie met verlengde luifel
- Waarvan zakelijke capaciteit 10% bestaande
  - 6.250 business seats,
  - 80 skyboxen en 5 lounges
  - Atrium als kloppend hart voor het zakelijke netwerk
  - 6.500 m^2 business ruimten met horecavoorzieningen
- Twee volledige nieuwe omlopen op niveau BG en 5/6
- 5.400 m^2 publiekscatering op niveau BG, 5 en 6 met nieuwe uitgifte punten en een gediversifieerd aanbod.
- 3.700 m^2 geheel vernieuwde sanitaire voorzieningen voor dames, heren en kinders op niveau BG, 2, 3, 4, 5 en 6.
- Comfortabele roltrappen en liften op 8 posities
- Heringedeelde vakken met sterk verbeterde toegankelijkheid conform FIFA-richtlijnen
- Supporters home en 2 grote zalen om de bovenkant van de supportersmarkt te laten eten en drinken
- Beeldschermen en slimme stadiontechnologie voor een optimale supporters- en wedstrijdbeleving
- 500 parkeerplaatsen

* Er wordt gebruik gemaakt van o.a. BIM, Relatics en Briefbuilder. Het format Programma van Eisen van Feyenoord is leidend voor de uiteindelijke keuze en integratie.

F

BEHOUD WAT PERFECT IS EN VOEG DAAR EISEN VAN DEZE TIJD AAN TOE! DE KUIP KRIJGT MEER FACILITEITEN, RUIMTE, KWALITEIT EN COMFORT VOOR EEN DIVERS PUBLIEK

UITGANGSPUNTEN ONTWERP BINNENZIJDE

Kuipgevoel

De huidige vorm en sfeer van de Kuip vormen het uitgangspunt voor het ontwerp en blijven volledig behouden. Deze aspecten worden zelfs versterkt door een vrij hangende derde ring met doorlopende hoeken en verbeterde parterretribunes. De verlengde luifel zorgt ervoor dat alle 63.000 toeschouwers droog zitten, bovendien zal het geluid tijdens de wedstrijden nog meer in het stadion blijven hangen. Hierdoor ontstaat een ultiem Kuipgevoel.

Behoud kenmerken

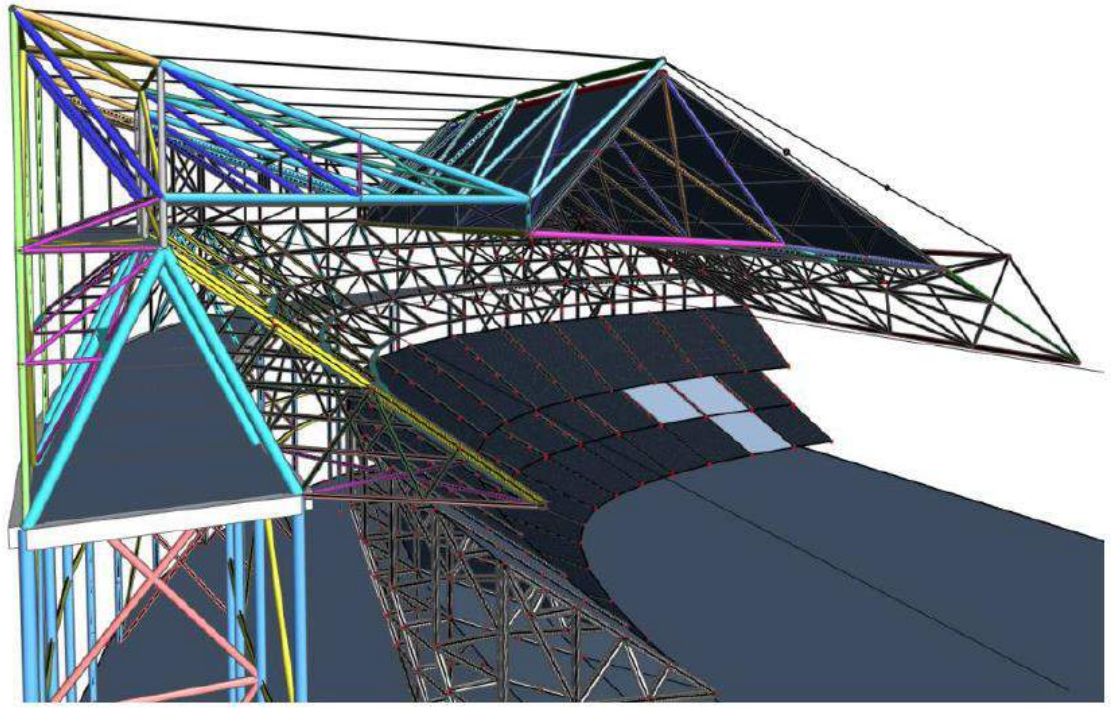
Het ontwerp is gestoeld op maximaal hergebruik, zowel uit economisch oogpunt als uit oogpunt van behoud van de monumentale waarden van De Kuip. Uit onderzoek (zie TNO rapport) blijkt dat de bestaande hoofdconstructies waaruit De Kuip is opgetrokken, uitstekend vele decennia dienst kunnen blijven doen. De unieke kwaliteiten van het stadion, met name doorlopende en vrij hangende ringen, parterretribunes en het dak, worden in dit plan met gebiedsvisie geborgd en zelfs versterkt.

Uniek qua uitstraling en ontwerp

In het ontwerp wordt de uitstraling en kwaliteit van het huidige stadion doorgezet. Net als de tweede ring, wordt ook de derde ring op de unieke, vrij hangende wijze geconstrueerd met doorlopende hoeken.

DE ONTWERPRICHTING VOOR DE BUITENZIJDE BORDUURT VOORT OP HET BESTAANDE DAK EN DE LICHTE EN TRANSPARANTE CONSTRUCTIE VAN DE KUIP

UITGANGSPUNTEN ONTWERP BUITENZIJDE



Nieuwbouw

Ondanks dat gesproken wordt over modernisering van De Kuip betreft ruim 80 % van het programma nieuwbouw terwijl 100% van de unieke kenmerken van het stadion worden behouden.

Gehesen dak

Een bepalende keuze voor het ontwerp van de buitenzijde van het stadion is het hergebruik van het bestaande dak. Deze zogenaamde ‘hijsdakconstructie’ voorziet in het opvijzelen van het bestaande Kuipdak ten behoeve van de derde ring. Het dak gedragen door de nieuwbouw rondom het stadion en voorzien van een luifel zodat alle toeschouwers straks droog zitten (zie beeld*)

Licht en transparant

De huidige constructie is licht en transparant door een mooie combinatie van licht, glas en staal. Voor de nieuwe gevel wordt dit architectonische principe doorgezet met ranke witte stalen kolommen die het raamwerk van staal en glas van de nieuwbouw dragen.

Vervolgstappen

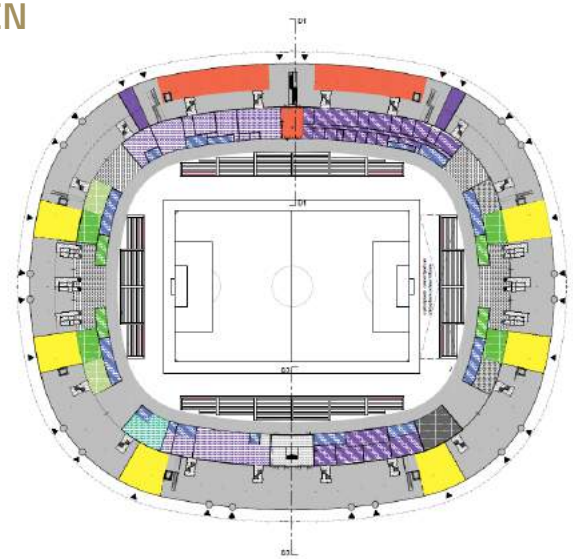
De gepresenteerde visuals geven slechts een ontwerprichting. De verdere invulling is sterk afhankelijk van het Programma van Eisen en de beeldverwachting van Feyenoord. Ook de supporters hebben een belangrijke stem in de gewenste uitstraling van het gemoderniseerde stadion. De verdere uitwerking hiervan is een van de geplande vervolgstappen.

* bron: Rapportage Stadion De Kuip Rotterdam, Onderzoek nieuwe kapconstructie met hergebruik bestaande kapconstructie, ABT, d.d. 8 april 2020

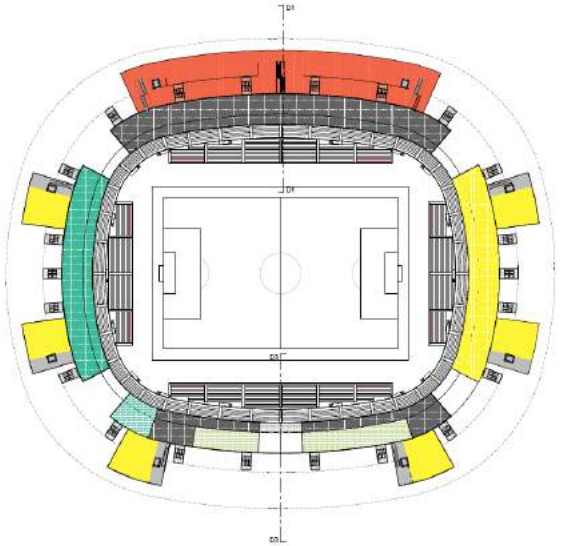
VANAF DE TRIBUNES HEBBEN SUPPORTERS EN ZAKELIJKE BEZOEKERS SNEL TOEGANG TOT MODERNE EN COMFORTABELE FACILITEITEN

PLATTEGRONDEN

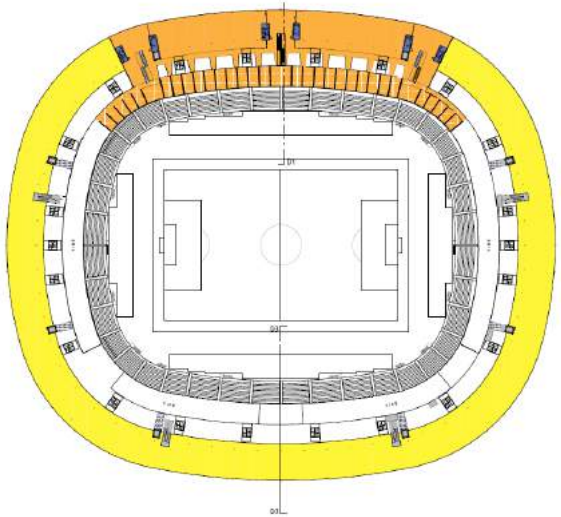
Begane Grond



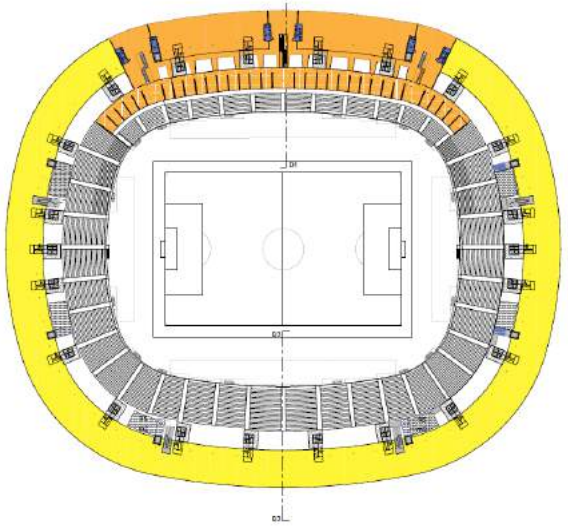
Niveau 1



Niveau 2



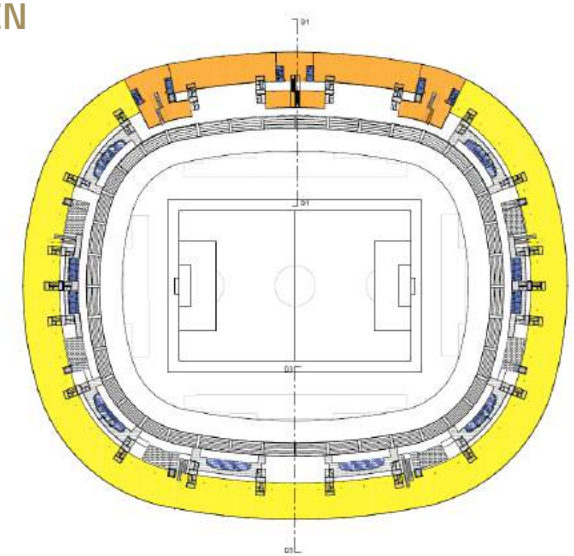
Niveau 3



DOOR DE NIEUWE OMLOOP WORDEN OOK DE 2E EN 3E RING VOORZIEN VAN MODERNE EN COMFORTABELE FACILITEITEN, OOK VOOR ZAKELIJKE DOELEINDEN.

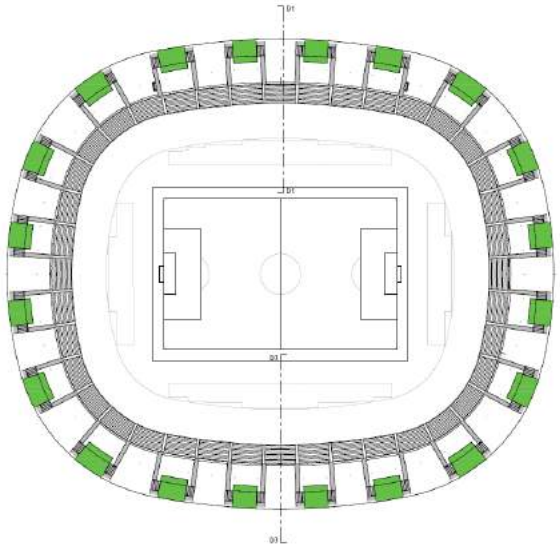
PLATTEGRONDEN

Niveau 4



Niveau 5

Niveau 6

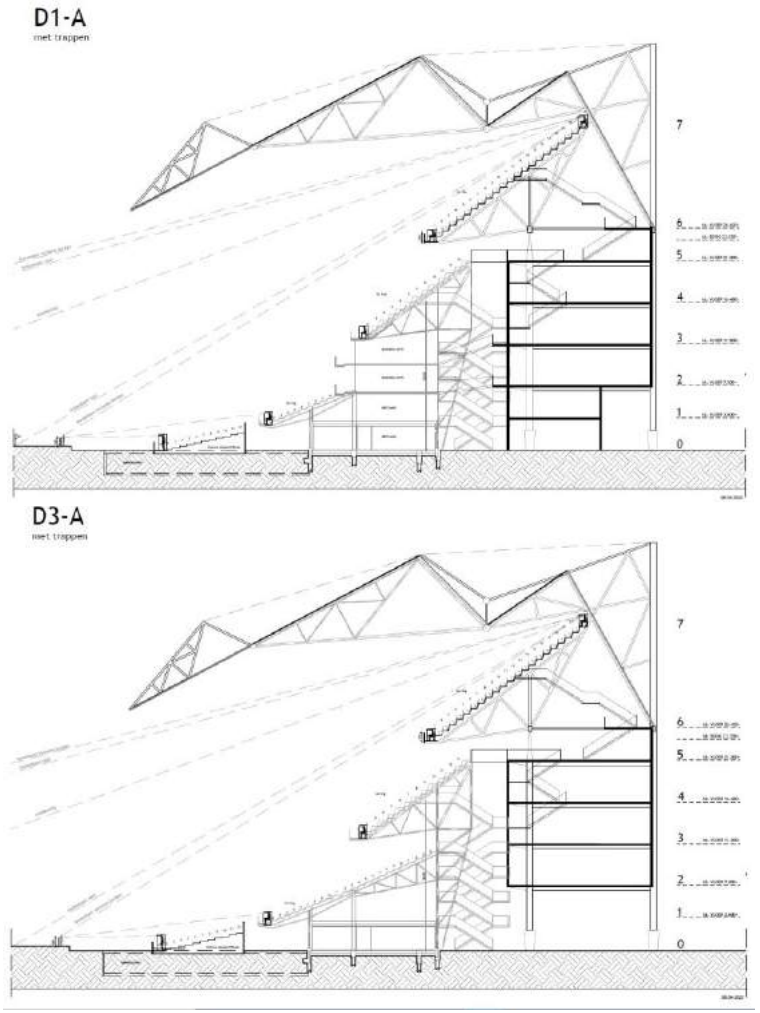


Legenda

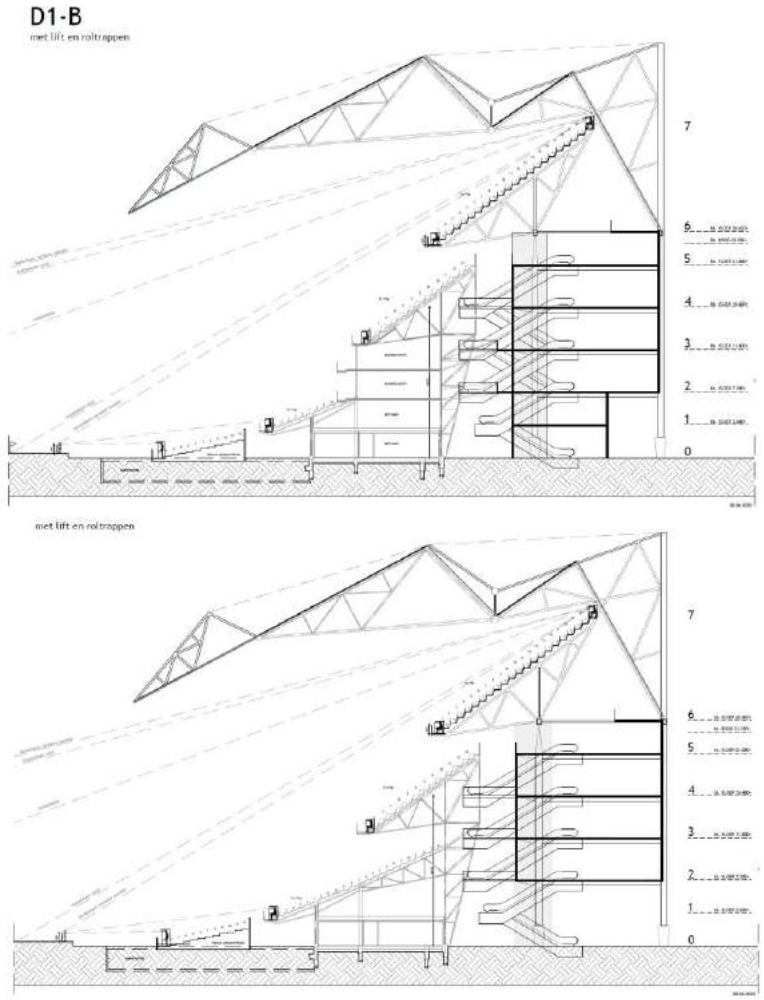
DE VOLLEDIGE NIEUWBOUW RONDOM HET BESTAANDE STADION BIEDT NAAST COMFORT OOK TOEGANKELIJKHEID VOOR EEN BREED PUBLIEK MET LIFTEN EN ROLTRAPPEN

DOORSNEDES

Trappen



Liften en roltrappen



06 FINANCIËN

DE BOUWKOSTEN VOOR HET FEYENOORD STADION BEDRAGEN MAXIMAAL € 200 MILJOEN OM DE BUSINESS CASE VOOR DE CLUB ZO OPTIMAAL MOGELIJK TE HOUDEN

UITGANGSPUNTEN BOUWKOSTEN

Bouwkosten en werkwijze

Voor een optimale business case van Feyenoord is het belangrijk dat de bouwkosten voor het stadiongedeelte niet meer dan € 200 miljoen bedragen. Met dit budget blijven de huisvestingslasten voor Feyenoord binnen een acceptabele bandbreedte ten behoeve van een optimaal spelersbudget.

Doordat het grootste gedeelte van het gemoderniseerde stadion nieuwbouw betreft en hiervan de meest essentiële aspecten goed zijn uitgewerkt kan het opstellen van de bouwkosten vrij nauwkeurig plaatsvinden.

Op basis van de tot nu beschikbare informatie en ontwerpuitgangspunten lijken de bouwkosten voor de business case van Feyenoord binnen het gestelde budget van € 200 miljoen* te passen.

Bij de beoordeling van de bouwkosten is rekening gehouden met een post voor nadere planuitwerking en onvoorzien. In grote projecten is bijna altijd sprake van extra of aanvullende wensen. Bij de beoordeling van deze wensen wordt het volgende afwegingskader gehanteerd:

1. Draagt de noodzakelijke investering direct bij aan de groei van het spelersbudget van Feyenoord.
2. Kan de noodzakelijke investering binnen afzienbare tijd worden terugverdiend in de stadionexploitatie en/of op andere wijze worden gefinancierd.
3. Kan de wens en noodzakelijke investering eventueel in een latere fase alsnog worden gerealiseerd.

Uitgangspunten

De eerste beoordeling van de bouwkosten is uitgevoerd met behulp van een bouwkostendeskundigen. Hierbij is het “meer-ogen principe” toegepast waarbij meerdere adviseurs zijn betrokken. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Kostenraming base case, d.d. 1 april 2014 inclusief hoeveelheden en bijbehorende plattegronden, doorsnedes en constructieve uitgangspunten inclusief bouwkostenstijging over periode 1-1-2014 tot 1-1-2020
- Belangrijke wijzigingen in ontwerp, constructie, materiaal en hoeveelheden zijn doorgevoerd.

Opbouw van de kosten

Bij de berekening en beoordeling van de bouwkosten is rekening gehouden met de volgende posten:

1. Directe bouwkosten
2. Algemene bouwplaatskosten
3. Ontwerp en engineering
4. Een post onvoorzien en nadere planuitwerking
5. RO procedurele onderzoeken,

*Prijspeil Januari 2020, onder voorbehoud Programma van Eisen Feyenoord en nulmeting De Kuip

FOX
FOX HD

TIJDENS DE BOUW KAN FEYENOORD GEWOON DOORVOETBALLEN DOORDAT WORDT VOORZIEN IN UITGEBREIDE VEILIGHEIDSMAATREGELEN EN INTENSIEF OMGEVINGSMANAGEMENT

OPLEVERINGSNIVEAU

Directie bouwkosten	
Sloopkosten	Benodigde sloopwerkzaamheden gebouw, installaties en terrein
Bodemvoorzieningen	Benodigde grondwerk, bemalingen en damwanden
Funderingen	Benodigde paalfunderingen, poeren en balken
Skelet	Hoofdraagconstructie staal en geprefabriceerde vloeren en tribune elementen
Daken	Opvijzelen bestaande dak incl. aanpassingen en luifel
Gevels	Nieuw gevels bestaande uit aluminium kozijnen, glasgevels en metalen lamellen gevels
Gebruikers-voorzieningen	Nieuwe veldtribunes, nieuwe stoelen gehele stadion
Afbouw*	Binnenwanden, kozijnen en afwerkingen vloeren, wanden en plafonds
Installaties	Terrein en veldverlichting, W-installatie ventilatie, verwarming, sanitair, brandbeveiliging, etc., E-installatie, Kaart- en toegangscontrole en CCTV, Liftinstallaties en roltrappen, slimme technologie
Terrein	Verwijderen bestrating, nieuwe bestrating, hekwerk incl. kaartcontrole, parkeerplaatsen

Algemene bouwplaatskosten

In de algemene bouwplaats kosten zijn naast de reguliere bouwplaats kosten zoals bouwwegen, huisvesting, kranen en uitvoeringskosten ook budgetten voorzien voor veiligheid, tijdelijke maatregelen zodat Feyenoord kan blijven het voetballen tijdens de bouw en intensief omgevingsmanagement. Zo zijn o.a. kosten voor veiligheidstunnels opgenomen om veilig de tribunes te bereiken en wordt het Maasgebouw verplaatst.

Ontwerp & Engineering

In deze post zijn alle kosten van ontwerpende partijen en adviseurs opgenomen. Gelet op de omvang van het project, het zeer uitgebreide ontwerpteam, de professionaliteit van de bouwer(s) en afnemende partijen wordt ontworpen in een 3D Bouw Informatie Model (BIM).

Het 3D model wordt tevens gebruikt voor de leveringsspecificatie voor de bouwpartner, de verificatie van het Programma van Eisen, kostenanalyses, het ramen van life cycle costs voor het bepalen van exploitatiegerelateerde investeringen , onderhoud, facilitair management en visualisaties Uiteindelijk zal de bouwpartner het model weer opleveren inclusief As-built gegevens en daarmee bruikbaar voor exploitatie en onderhoud.

Het complete management van gebruikerseisen wordt uitgevoerd d.m.v. System Engineering (bijv. Briefbuilder) inclusief een koppeling naar het BIM model. Het complete Programma van Eisen van Feyenoord wordt vastgelegd in het systeem en zal gedurende het proces worden geverifieerd. Deze verificatie geeft ook de zekerheid aan financiële partners en investeerders dat alles compleet conform Programma van Eisen wordt gerealiseerd.

*Verhuurbare ruimten voor horeca en andere commerciële activiteiten worden casco opgeleverd overeenkomstig in de markt gebruikelijke demarcaties..

FEYENOORD KRIJGT DE BESCHIKKING OVER EEN MODERN STADION. OP KORTE TERMIJN IS INZICHT IN DE EISEN VAN DE CLUB EN HUIDIGE STAAT VAN DE KUIP GEWENST

DEMARCATIE

Nadere planuitwerking en onvoorzien

In de totale kosten is een post opgenomen voor nadere planuitwerking (bijv. ontwerpkeuzes, detailuitwerkingen, etc.) en onvoorziene kosten welke redelijkerwijs niet waren te voorzien. De hoogte van deze posten is door kostendeskundigen vastgesteld in samenspraak met de uitvoerend partner en is in lijn met de percentages die normaliter in dergelijke projecten wordt voorzien.

Onderzoeken RO-procedures.

Voor de vereiste RO procedures zoals de omgevingsvergunning en een eventuele wijziging van het bestemmingsplan is voorzien in de kosten voor de benodigde onderzoeken. Hierbij moet worden gedacht aan onderzoeken ten behoeve van onder andere:

- Geluid,
- Wind en Bezonning
- Verkeer en Parkeren,
- Stikstof en luchtkwaliteit
- Flora & Fauna
- Milieu

Demarcatie

Bij het beoordelen van de kosten is geen rekening gehouden met:

- Kosten voor grondverwerving i.v.m. huidige erfpacht constructie
- Duurzaamheidsmaateregelen (anders dan de in de bouwkosten opgenomen LED verlichting en energiezuinige installaties), BREEAM certificeringskosten, aanvullende investeringen ten behoeve van een energieneutraal stadion (hernieuwbare energie zoals zon, wind en aarde. Dit zijn separate onderdelen van de business case.
- Specifieke gebruikersinrichting (bijv. kantoorinrichting, meubilair, etc.)
- Interne kosten gemeente Rotterdam, Feyenoord en andere belanghebbenden
- Activiteiten zoals inhuizen, openingswedstrijd, etc.

Vervolgstappen

Tot op heden is er nog geen gelegenheid geweest om de huidige staat* van het stadion gedetailleerd te beoordelen. Hierdoor bestaat voor de modernisering van de bestaande bouwdelen het risico op achterstallig onderhoud en onvoorziene kosten

Zoals eerder opgemerkt dient het ontwerp en daarmee de bouwkosten op basis van het te ontvangen Programma van Eisen van Feyenoord herijkt te worden.

Op dit moment gaan we daarom uit van een bandbreedte van -10%/ +10% voor de kosten

*Een nulmeting van De Kuip is een van de geplande vervolgstappen i.s.m. Stadion Feijenoord NV.

IN JAAR 1 VAN INGEBRUIKNAME VAN HET GEMODERNISEERDE STADION KRIJGT FEYENOORD EEN COMPETITIEF SPELERSBUDGET MET SNELLE DOORGROEI NAAR DE MAXIMALE POTENTIE

BUSINESS CASE FEYENOORD

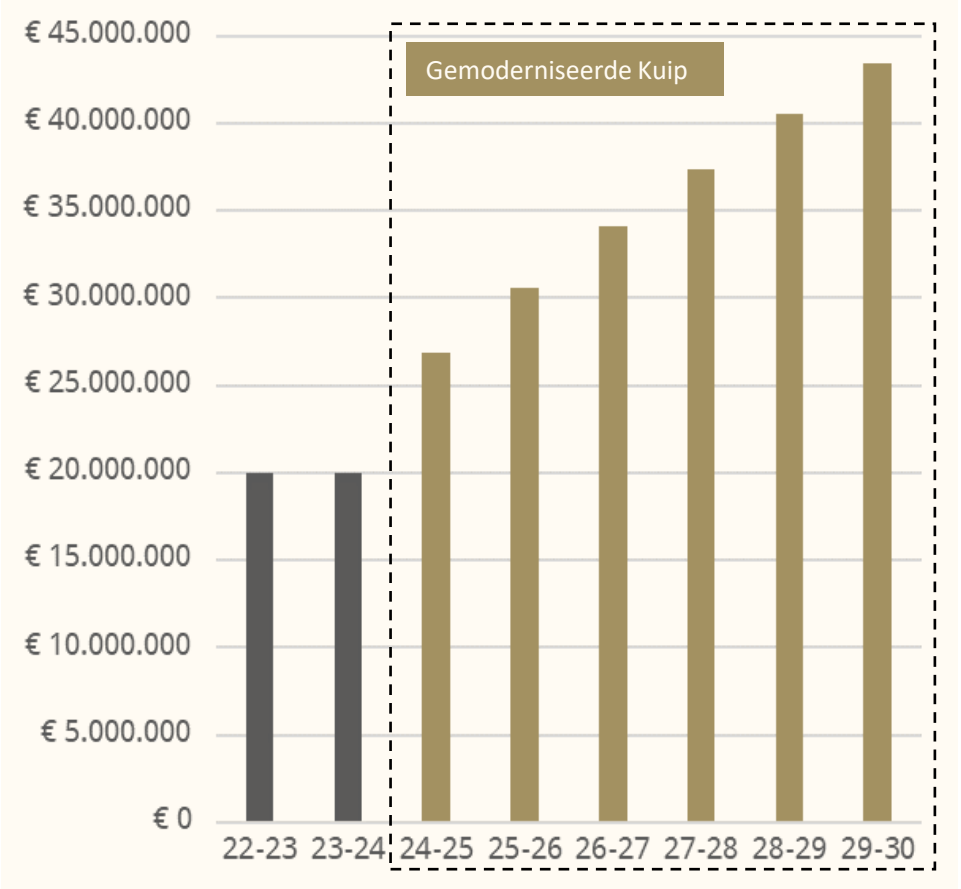
Structuur business case

In de huidige situatie huurt BVO Feyenoord het stadion van Stadion Feijenoord NV. Voor de toekomstige structuur wordt ook uitgegaan van de scheiding tussen 'benen' en 'stenen', waarbij in dit hoofdstuk enkel wordt ingegaan op de business case voor Feyenoord. Hierbij wordt vanuit de club gerekend met huisvestingslasten. Dit kan naast huur ook de hypotheek c.q. aflossing voor BVO Feyenoord inhouden, wat flexibiliteit biedt voor een gewenste structuur met meer zeggenschap over het stadion voor de club

Uitgangspunten en aannames business case

De volgende aannames zijn gehanteerd voor een robuuste base case:

- Het programma, ontwerp en commerciële mogelijkheden en kosten aangevuld met een budget van € 25 miljoen voor het saneren van de stadionschulden.
- Enkel de nationale en Europese wedstrijden van Feyenoord. Andere wedstrijden (bv. Interlands) en evenementen (bv. Concerten) zitten in de stadionexploitatie en maken derhalve geen onderdeel uit van de business case voor BVO Feyenoord. Hetzelfde geldt voor de onderhoudskosten voor het stadion die ook ten laste komen van de stadionentiteit.
- Genoemde bedragen op basis van prijspeil 2020.



In de business case is vooralsnog geen rekening gehouden met de gevolgen van het Coronavirus aangezien de gevolgen nog niet zijn te overzien. Verwacht wordt dat dit een substantieel neerwaarts effect zal hebben op elke business case.

IN DE JAREN NA INGEBRUIKNAME GROEIT DE OMZET EN HET SPELERSBUDGET DOOR WAARBIJ HET OPTIMALE NIVEAU NAAR VERWACHTING AL IN HET SEIZOEN 29/30 WORDT BEREIKT

BUSINESS CASE: ONTWIKKELING KERNCIJFERS

Concurrerend spelersbudget

Al in het eerste jaar voldoet de groei van het spelersbudget aan het door Feyenoord gestelde criterium om vervolgens snel door te groeien naar ruim boven de € 30 miljoen. Hiermee krijgt Feyenoord in korte tijd de beschikking over een zeer concurrerend spelersbudget.

Optimaal spelersbudget

De groei van het spelersbudget zet zich in de jaren erna door naar een optimaal spelersbudget van ruim € 43 miljoen.

Sportieve context

Met een Euro Club-index score van ca. 3.000 komt Feyenoord op hetzelfde sportieve niveau als bijvoorbeeld Ajax, Borussia Mönchengladbach en Leicester City. Met de geprojecteerde doorgroei naar een score van 3.200 is dit vergelijkbaar met bijvoorbeeld Tottenham Hotspur, Sevilla en FC Porto.

Vervolgstap

De geplande vervolgstap is het optimaliseren van de business case op basis van de te ontvangen financiële en commerciële input van BVO Feyenoord.

Kerncijfers modernisering	20-21	21-22	22-23	23-24	24-25	25-26	26-27	27-28	28-29	29-30
ECI (Optimale)	2.550	2.600	2.640	2.670	2.846	2.936	3.014	3.082	3.144	3.200
Omzet	€ 67.000.000	€ 71.000.000	€ 76.000.000	€ 81.000.000	€ 95.000.000	€ 102.000.000	€ 109.000.000	€ 116.000.000	€ 124.000.000	€ 132.000.000
Waarvan Europees	€ 10.000.000	€ 12.000.000	€ 15.000.000	€ 15.000.000	€ 25.000.000	€ 29.000.000	€ 33.000.000	€ 38.000.000	€ 41.000.000	€ 45.000.000
Spelersbudget	€ 20.000.000	€ 20.000.000	€ 20.000.000	€ 20.000.000	€ 27.000.000	€ 31.000.000	€ 34.000.000	€ 37.000.000	€ 40.000.000	€ 43.000.000
Huisvestingslasten	€ 6.000.000	€ 6.000.000	€ 6.000.000	€ 6.000.000	€ 13.000.000	€ 13.000.000	€ 13.000.000	€ 13.000.000	€ 13.000.000	€ 13.000.000
Overige kosten	€ 41.000.000	€ 45.000.000	€ 50.000.000	€ 55.000.000	€ 56.000.000	€ 58.000.000	€ 62.000.000	€ 66.000.000	€ 70.000.000	€ 76.000.000
Resultaat	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Selectiewaarde	€ 81.000.000	€ 91.000.000	€ 100.000.000	€ 107.000.000	€ 160.000.000	€ 196.000.000	€ 234.000.000	€ 274.000.000	€ 316.000.000	€ 358.000.000

In de business case is vooralsnog geen rekening gehouden met de gevolgen van het Coronavirus aangezien de gevolgen nog niet zijn te overzien.
Verwacht wordt dat dit een substantieel neerwaarts effect zal hebben op elke business case.

HET SANEREN VAN DE STADIONSCHULDEN VOORZIEN MET MEER ZEGGENSCHAP EN EENVOUDIGERE GOVERNANCE VOOR FEYENOORD ALS BIJKOMENDE VOORDEEL

FINANCIERING EN GOVERNANCE

Financiering

Voor de financiering wordt uitgegaan dat het Eigen Vermogen opgebracht wordt door de Feyenoord-familie en founders. Hierbij wordt ook gekeken naar eventuele (financiële) steun vanuit de gemeente Rotterdam voor een gunstigere business case van Feyenoord en meer zekerheden voor vermogensverschaffers. Voor het noodzakelijke Vreemd Vermogen wordt uitgegaan van bancaire financiering en/of andere vreemd vermogen verschaffers tegen marktconforme ratio's en voorwaarden.

De financiering zal in een later stadium nader voorbereid en uitgewerkt waarbij ook de effecten van het huidige Coronavirus op de financiële wereld meegewogen moeten worden.

Saneren stadionschulden

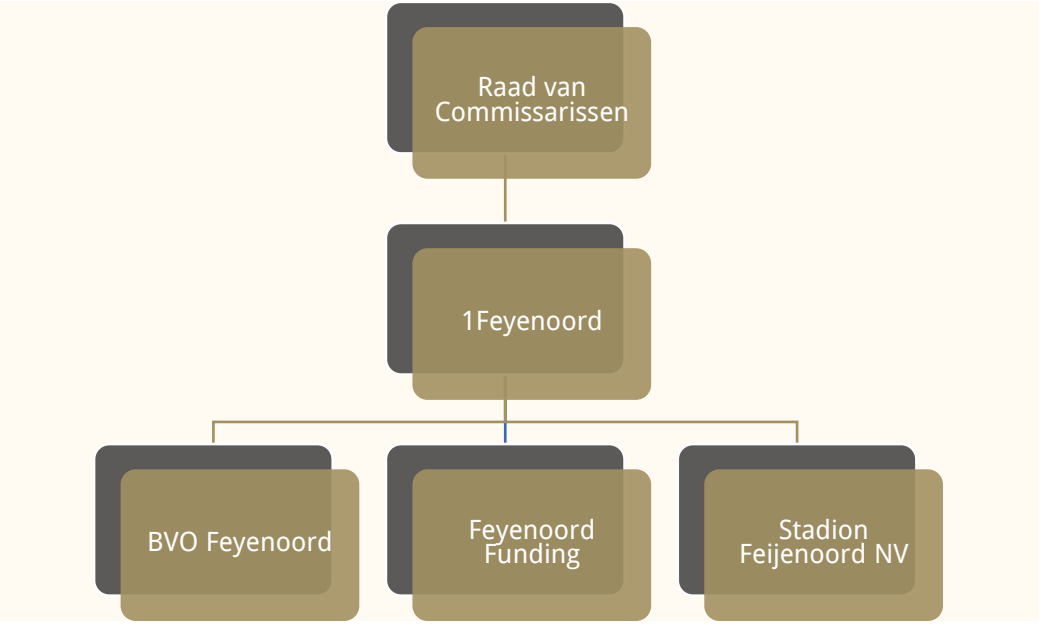
Een belangrijk uitgangspunt voor de financiering is dat de kosten voor het saneren van de stadionschulden hierin voorzien zijn. Vooralsnog wordt uitgegaan van een budget van ca. €25 miljoen voor het overnemen c.q. afkopen van de door de Stadion NV opgebouwde schulden bij Goldman Sachs zodat de toekomstige stadionexploitatie hier niet mee wordt belast.

Meer zeggenschap voor Feyenoord

Feyenoord heeft recent aangegeven dat het eigenaar wil worden van het stadion. Tegelijk met het saneren van de stadionschulden kan bekeken worden hoe Feyenoord hier invulling aan kan geven met meer zeggenschap tot gevolg.

1Feyenoord-structuur

Het saneren van de stadionschulden kan ook als hefboom dienen voor het versimpelen van de governance structuur tot een eenvoudige 1Feyenoord-organisatie.



07 PLANNING & VERVOLGSTAPPEN

DE EERSTE FASE WORDT GEBRUIKT OM MET ALLE BELANGHEBBENDEN DE VOORWAARDEN VOOR EEN SUCCESVOL PROJECT TE CREËREN.

FASE 1: PROCES

Kick-off Feyenoord

Samen met de club worden de strategie, ambities en concrete doelen doorgenomen en herbevestigd. Ook wordt de verdere aanpak afgestemd inclusief aanlevering van belangrijke documenten en informatie waaronder het Programma van Eisen en financiële/ commerciële input voor de business case.

Kick-off Stadion Feijenoord

Ook met Stadion Feijenoord vindt een soortgelijke kick-off plaats. Tevens worden afspraken gemaakt over de noodzakelijke gesprekken en onderhandelingen met Goldman Sachs in verband met de overname c.q. aflossing van de schulden. Ook worden afspraken gemaakt om de technische, financiële en operationele staat van het stadion te beoordelen.

Kick-off Gemeente Rotterdam

De kick-off met de gemeente op politiek en directieniveau betreft zowel de publieke als privaatrechtelijke rol. In de eerste plaats gaat het daarbij om het doorzetten van de gebiedsontwikkeling met de gewenste maatschappelijke baten en invulling grondposities. Daarnaast gaat het om herijken van de gemeentelijke ambities op basis van de gemoderniseerde Kuip, eventuele financiële steun en ambtelijke ondersteuning voor de verdere planvorming (RO, verkeer/ mobiliteit, milieu, etc.)

Participatie supporters en zakelijke achterban

Vanaf de start is betrokkenheid van supporters en zakelijke achterban essentieel. Het voorstel is om samen met een aantal vertegenwoordigers een plan uit te werken voor de invulling van de verdere participatie. Hierbij wordt ook gedacht aan rollen op stuurgroep, projectgroep en werkgroep niveau.

Consultatie belanghebbenden

Naast voornoemde werkzaamheden dient er in korte tijd ook gesproken te worden met een aantal belangrijke belanghebbenden waaronder aandeelhouders,(potentiële) financiers en samenwerkingspartners. Dit wordt in overleg met Feyenoord, Stadion Feyenoord en Gemeente Rotterdam afgestemd.

Startbijeenkomst

Deze fase wordt afgesloten met een startbijeenkomst voor de gehele Feyenoord-familie, gemeente Rotterdam en belanghebbenden. Deze bijeenkomst wordt gebruikt om de gezamenlijke ambities, doelen en werkwijze te presenteren. Ook wordt deze gelegenheid benut om op interactieve wijze bij te dragen aan de volgende stap in de planvorming.

Vooralsnog wordt aangenomen dat voor deze fase een periode van ca. 3 maanden noodzakelijk is.

PARALLEL WORDT GEWERKT AAN DE RANDVOORWAARDEN VOOR SUCCES INCLUSIEF NULMETING DE KUIP, INRICHTEN VAN SYSTEM ENGINEERING EN HERIJKING UITGANGSPUNTEN

FASE 1: RANDVOORWAARDEN

Nulmeting De Kuip

Voor modernisering van De Kuip is het belangrijk om de huidige staat van de Kuip goed in beeld te krijgen. Naast een technische due diligence wordt gelijk de financiële en operationele situatie van het stadion beoordeeld.

Inrichten System Engineering

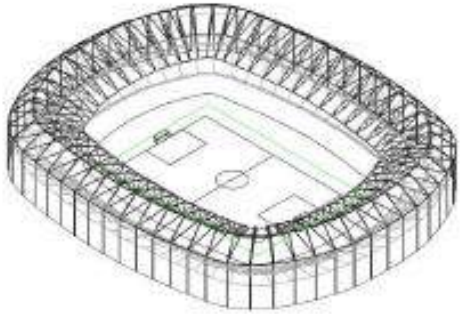
Op basis van het Programma van Eisen van Feyenoord wordt de beste tool voor System Engineering gekozen en ingericht. Daarna kan direct een eerste analyse worden gemaakt van de consistentie tussen ambities & doelen, programma, ontwerp, bouwkosten en de business case.

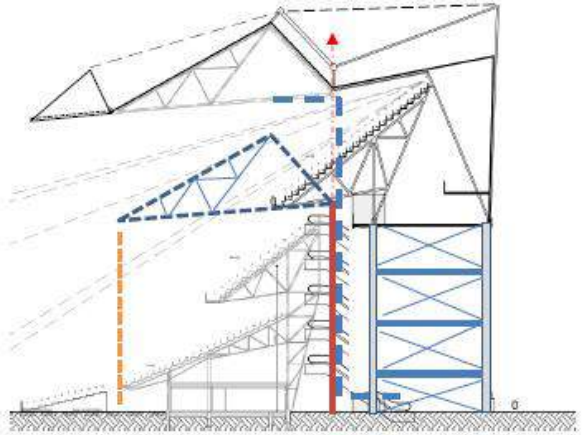
Herijking uitgangspunten

Op basis van de nulmeting en actuele eisen van Feyenoord vindt met behulp van System Engineering een herijking van de uitgangspunten plaats met bijbehorende effecten op het ontwerp, de bouwkosten en de business case.

Onderdeel van deze herijking is ook een analyse van de gevolgen (voor zover mogelijk) van de huidige Coronacrisis inclusief de impact op het voetbal- en stadionlandschap en dat van Feyenoord en Stadion Feijenoord in het bijzonder.

Nadat deze herijking heeft plaatsgevonden kan het stadionplan nauwkeuriger en met grotere zekerheid aan de club, stadion, supporters, gemeente en andere belanghebbenden worden gepresenteerd.

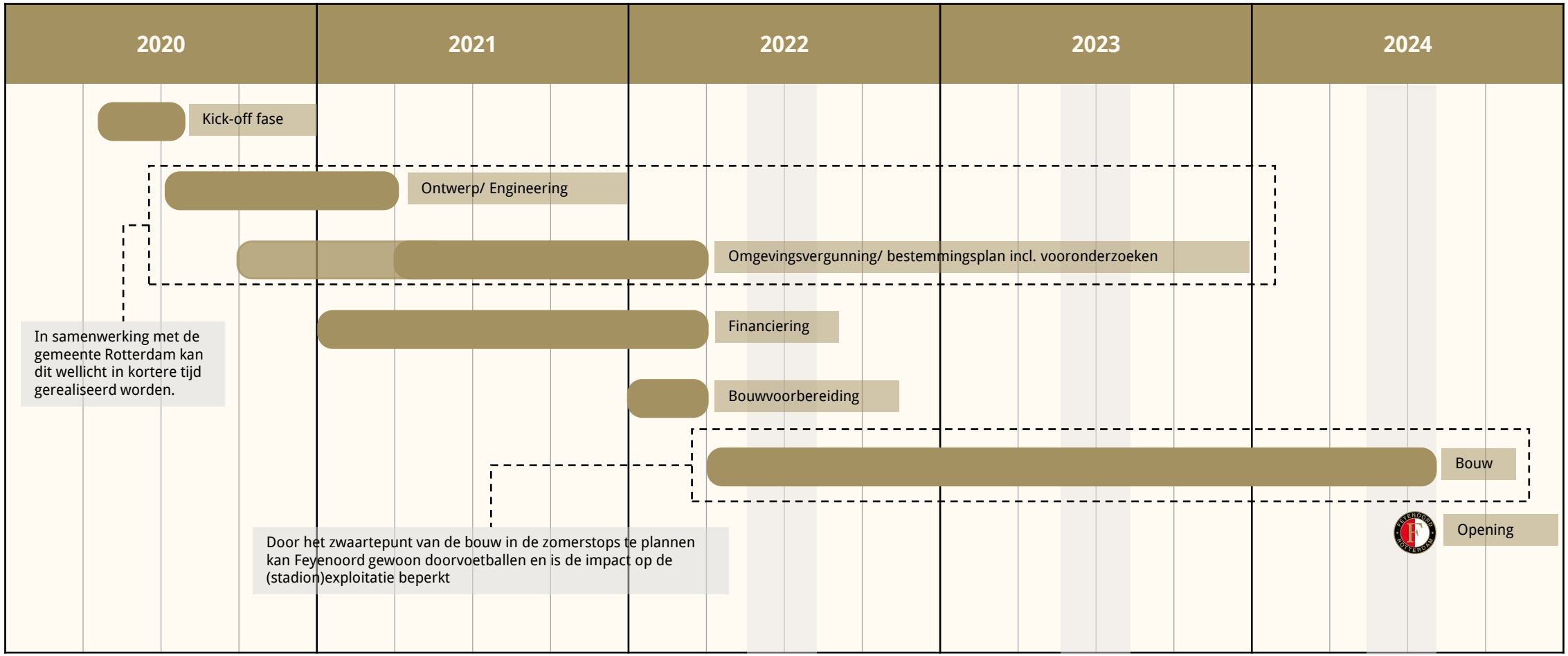




Beelden: Rapportage Stadion De Kuip Rotterdam, Onderzoek nieuwe kapconstructie met hergebruik bestaande kapconstructie, ABT, d.d. 8 april 2020

OP BASIS VAN EEN RUIME PLANNING IS DE GEPLANDE OPENING VAN HET STADION START VAN SEIZOEN 24/25. DIT KAN SNELLER MET MEDEWERKING VAN DE GEMEENTE ROTTERDAM

INDICATIEVE PLANNING STADION



08 CONSORTIUM

HET CONSORTIUM IS EEN COMBINATIE VAN EXPERTISE OP HET GEBIED VAN VOETBAL, STADIONS, GEBIEDSONTWIKKELING, ONTWERP, ENGINEERING, FINANCIËN EN BOUW

CONSORTIUM DMK

DMK

Van Herk Groep

WEST 8
Urban Design & Landscape Architecture

DEVELOPMENT

M&CO architecten

HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

EGM architecten

abt

octatube

RED+
development in control

40 jaar ob

WEST 8

www.moderne-kuip.nl
team@moderne-kuip.nl