

	Basisvariante	Variante A	Variante B	Variante C	Variante D
	Standort Zur Axt	Standort Jahnstadion vorderer Bereich Standort heutiges Umkleidegebäude	Standort Jahnstadion mittlerer Bereich zw. Kunstrasen und Hauptplatz	Standort Jahnstadion Hinterer Bereich Trainingsplatz	Jahnstadion hinterer Bereich (Grunderwerb notwendig)
Grundstück verfügbar max. 10 Punkte	ja 10	ja 10	ja 10	ja 10	Grundstück könnte erworben werden 0
Baufeld geeignet	Ja Normaler Aufwand für Hausanschlüsse Vermessung ist erfolgt	Ja, aber nicht vorbereitet Hausanschlüsse vorhanden	Bedingt, da sehr beengt während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen des Kunstrasenplatzes und des Hauptplatzes zu rechnen, Bauverkehr mittig zum Stadiongelände (mit zusätzlichen Wiederherstellungskosten ist zu rechnen), Abriss der Eingangsüberdachung und ggfls spätere Wiederherstellung Baufeld mit Wasser-, Strom- und Steuerleitungen der bestehenden Sportplätze durchzogen Neue Feuerwehzufahrt und Rettungszufahrt erforderlich Erhöhter Aufwand bei Hausanschlüssen (Gas, Wasser, Strom)	Ja Lange Erschließungswege Neue Feuerwehzufahrt und Rettungszufahrt erforderlich (höhere Anforderungen an Aufbau) Hoher Aufwand bei Hausanschlüssen (lange Leitungswege für Gas, Wasser, Strom)	Ja Grunderwerb erforderlich Vermessungskosten Grunderwerbnebenkosten Kanalanschlüsse und Versorgungsleitungen sind zu erstellen Ca. 40 m Kanal im Weitkampweg sind zu errichten Gehweg entlang der Straße ist wahrscheinlich zu erstellen
max.10 Punkte	10	5	3	7	0

	Basisvariante	Variante A	Variante B	Variante C	Variante D
	Standort Zur Axt	Standort Jahnstadion vorderer Bereich Standort heutiges Umkleidegebäude	Standort Jahnstadion mittlerer Bereich zw. Kunstrasen und Hauptplatz	Standort Jahnstadion Hinterer Bereich Trainingsplatz	Jahnstadion hinter Bereich (Grunderwerb notwendig)
Bauzeit	Grundstück ist frei Somit reine Planungs- und Bauzeit	Kündigung der Mietverhältnisse und Freiziehung der Wohnhäuser ist Voraussetzung Danach erst Abriss der Bestandsgebäude parallel vorübergehende Containerlösung für alle Umkleide- und Sanitärräume (Kosten: 6 Umkleiden x 24 Monate Miete und Einmalkosten ca. 200.000 Euro) Anschließend erst Start der Neubauphase mit mehr Neubauvolumen – Somit Realisierungszeitraum länger als bei den anderen Varianten	Realisierungszeitraum länger als bei den anderen Varianten, da mehr Neubauvolumen zu bauen ist, wenn Infrastruktur Stadion zusätzlich realisiert wird Erfolgt Abriss der Bestandgebäude erst nach Fertigstellung, keine zusätzlichen Kosten für Anmietung Sanitärcontainer	Realisierungszeitraum länger als bei den anderen Varianten, da mehr Neubauvolumen geschaffen wird, wenn Infrastruktur Stadion zusätzlich realisiert wird	Grundstück frei wie bei Variante 1
max.10 Punkte	10	0	5	8	10

	Basisvariante	Variante A	Variante B	Variante C	Variante D
	Standort Zur Axt	Standort Jahnstadion vorderer Bereich Standort heutiges Umkleidegebäude	Standort Jahnstadion mittlerer Bereich zw. Kunstrasen und Hauptplatz	Standort Jahnstadion Hinterer Bereich Trainingsplatz	Jahnstadion hinter Bereich (Gründerwerb notwendig)
Synergien durch die Einsparung von Gebäudevolumen	<p>Gemeinsame Heizzentrale mit der Schule und evtl. mit der Olympiahalle denkbar</p> <p>In der Schule entsteht freies Raumvolumen. Heutiger Heizraum im Schulgebäude könnte für Schulzwecke genutzt werden (Kiosk)</p> <p>Nutzung Umkleidekabinen evtl. zusammen mit Olympiahalle möglich.</p> <p>Hier Synergien eher zu erwarten als im Stadion, da in beiden Nutzungseinheiten Hallensport; keine Außensport</p> <p>Anzahl kann aber eher nicht reduziert werden (Planung gleichzeitiger Doppelbelegungen von Umkleiden nicht realistisch)</p>	<p>Umkleiden sollten getrennt für Außenflächen und Hallenflächen vorgesehen werden (Schmutzeintrag in Umkleiden und Hallen)</p> <p>Anzahl kann aber eher nicht reduziert werden (Planung gleichzeitiger Doppelbelegungen von Umkleiden nicht realistisch)</p> <p>Gemeinsame Heizzentrale mit den Gebäuden des Stadions denkbar (unabhängig ob Neubau oder Sanierung im Bestand)</p> <p>Vollausgestatteter Kiosk bzw. Versammlungsraum mit Theke ist für die Sporthalle derzeit nicht vorgesehen, wäre für das Jahnstadion einmal als Ersatzinvestition neu herzustellen, unabhängig davon, ob die Halle am Stadion oder Zur Axt realisiert wird.</p> <p>Keine größeren Synergien beim derzeitigen Raumprogramm der Dreifachhalle zu erkennen, als beim Standort „Zur Axt“, die Infrastruktur Jahnstadion ist komplett zusätzlich herzustellen</p>	<p>Umkleiden wären im mittleren Bereich des Geländes aufgrund der engen Platzverhältnisse eher nicht zu realisieren. Ein zweites getrenntes Gebäude wäre wahrscheinlicher - daher eher keine größeren Synergien</p> <p>Während der Sanierung/ Neuerrichtung des Umkleidegebäudes Jahnstadion stünde die Infrastruktur der Dreifachhalle vorübergehend bedingt als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung</p> <p>Voraussetzung: Halle wird zuerst gebaut, dann Infrastruktur Jahnstadion</p> <p>(aber Abnutzung Neubau mit dem Problem des Schmutzeintrags)</p> <p>In diesem Falle keine zeitlichen Vorteile mehr gegenüber Variante 1, wenn Sanierung Umkleiden Jahnstadion unmittelbar erst nach der Realisierung der Halle erfolgen würde.</p>	<p>Umkleiden wären im hinteren Ende des Geländes räumlich falsch angesiedelt</p> <p>keine Synergien, wenn Dreifachhalle und Umkleiden Jahnstadion in zwei getrennten Gebäuden hergestellt werden</p> <p>Während der Sanierung/ Neuerrichtung des Umkleidegebäudes Jahnstadion stünde die Infrastruktur der Dreifachhalle bedingt als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung</p> <p>Voraussetzung: Halle wird zuerst gebaut, dann Infrastruktur Jahnstadion</p> <p>(aber Abnutzung Neubau mit dem Problem des Schmutzeintrags)</p> <p>In diesem Falle keine zeitlichen Vorteile mehr gegenüber Variante 1, wenn Sanierung Umkleiden Jahnstadion unmittelbar erst nach der Realisierung der Halle erfolgen würde.</p>	<p>Aufgrund der dezentralen Lage keine Synergien mehr</p> <p>Auch der Umkleidetrakt für das Jahnstadion wird hier nicht als realistisch angesehen</p> <p>(im Ergebnis zwei Gebäudestand-orte)</p>
max.10 Punkte	6	5	2	1	0

	Basisvariante	Variante A	Variante B	Variante C	Variante D
	Standort Zur Axt	Standort Jahnstadion vorderer Bereich Standort heutiges Umkleidegebäude	Standort Jahnstadion mittlerer Bereich zw. Kunstrasen und Hauptplatz	Standort Jahnstadion Hinterer Bereich Trainingsplatz	Jahnstadion hinterer Bereich (Gründerwerb notwendig)
Synergien bei der Wärme- und Energieversorgung	<p>Mit dem Unterstufengebäude und der Olympiahalle wäre gemeinsame Heizzentrale realisierbar. Heizung in der Schule ist abgängig.</p> <p>Wärmelast über Tag gut verteilt Schulnutzung / Vereinsnutzung von 08: 00 Uhr bis 22:00 Uhr</p> <p>Lage über dem Kanal könnte dazu dienen, per Wärmetauscher Restwärme aus dem Abwasser nutzbar zu machen.</p>	<p>Heizzentrale zusammen mit der Infrastruktur Jahnstadion denkbar</p> <p>Überlappende Nutzungszeiten für Stadionbetrieb und Vereinsnutzung in der Sporthalle, Kapazität der Warmwasserbereitung ist entsprechend zu dimensionieren, keine Synergien aus dem Standort heraus</p> <p>Abwärme aus Hauptsammler steht für Dreifachhalle an diesem Standort nicht zur Verfügung</p>	<p>Heizzentrale zusammen mit der Infrastruktur Jahnstadion denkbar (aber längere Leitungswege)</p> <p>Überlappende Nutzungszeiten für Stadionbetrieb und Vereinsnutzung in der Sporthalle, Kapazität der Warmwasserbereitung ist entsprechend zu dimensionieren, keine Synergien aus dem Standort heraus</p> <p>Abwärme aus Hauptsammler steht für Dreifachhalle an diesem Standort nicht zur</p>	<p>Gemeinsame Heizzentrale aufgrund der Länge der Wärmeleitung schlechter als bei anderen Varianten (Wärmeverluste)</p> <p>Warmwasserbereitung wäre bei räumlich stark getrennten Gebäuden getrennt zu realisieren</p> <p>Im Ergebnis hier dann keine Synergien</p> <p>Abwärme aus Hauptsammler steht für Dreifachhalle an diesem Standort nicht zur</p>	Keine Synergien aufgrund der Distanz der Gebäude
max.10 Punkte	10	10	5	0	0
Erreichbarkeit / Entfernung zu den Schulen (primär Schulturnhalle)	Kürzester Weg der verglichenen Varianten	Lang, Lage abseits des Schulzentrums, insbesondere von der Bultstraße aus	Länger als bei Variante 1 und 2; Weg führt teilweise über das Stadiongelände	Sehr lang, entweder über das Stadiongelände, im ungünstigsten Fall sogar um das Stadion herum	Sehr lang, entweder über das Stadiongelände, im ungünstigsten Fall sogar um das Stadion herum
max.20 Punkte	20	10	5	0	0

	Basisvariante	Variante A	Variante B	Variante C	Variante D
	Standort Zur Axt	Standort Jahnstadion vorderer Bereich Standort heutiges Umkleidegebäude	Standort Jahnstadion mittlerer Bereich zw. Kunstrasen und Hauptplatz	Standort Jahnstadion Hinterer Bereich Trainingsplatz	Jahnstadion hinterer Bereich (Grunderwerb notwendig)
Sonst Nachteile	<p>Freigelände an der Schule wird kleiner, aber noch schulverträglich</p> <p>Lage über dem Kanal führt zu höheren Gründungskosten</p>	<p>Ausschreibungsverfahren für Generalunternehmer incl. Abriss von Bestandsgebäuden, verfahrenstechnisch etwas länger, da Schadstofffeststellung in den abzureißenden Gebäuden erforderlich, um LV erstellen zu können</p> <p>Preise höher, da durch GU Risikozuschläge für Abriss einkalkuliert werden</p> <p>Insbesondere bei Bestanderhaltung und Sanierung der vorh. Gebäude schwer zu kalkulieren und im Rahmen der Ausschreibung schwerer rechtssicher zu beschreiben</p> <p>Die HOAI sieht für Umbauten im Bestand Umbauzuschläge vor, dies führt zu höheren Baunebenkosten wenn Bausubstanz mitverarbeitet werden muss, als wenn Sanierungen im Bestand durch eigene Mitarbeiter durchgeführt werden und nur reine Neubauvorhaben extern geplant und begleitet werden.</p>	<p>Derzeit keine Versorgungsleitungen zum geplanten Baufeld, sind durch das Stadiongelände zu verlegen</p> <p>Wenn Bestandgebäude im Bestand erhalten bleiben und später separat saniert werden sollen, kein Vorteil gegenüber der Variante einer Halle am Standort zur Axt</p> <p>Verbundene Sanierung macht Ausschreibung für einen Generalunternehmer sehr auffändig (Risikozuschläge)</p> <p>Insbesondere bei Bestanderhaltung und Sanierung der vorh. Gebäude schwer zu kalkulieren und im Rahmen der Ausschreibung schwerer rechtssicher zu beschreiben</p> <p>Optisch wie auch architektonisch schlechte Lage des hohen Gebäudes mittig im Stadiongelände</p> <p>Mittlere Trainingsfläche als zentraler Platz auch für Veranstaltungen (Sportfeste, Turniere usw.) steht nicht mehr zur Verfügung</p>	<p>Sehr lange Versorgungsleitungen zum geplanten Baufeld, sind durch das Stadiongelände zu verlegen</p> <p>Nachteilig: Der hintere Trainingsplatz fällt weg</p>	
Sonst. Vorteile	<p>Ausschreibungsverfahren für Generalunternehmer ohne Einbeziehung von Bestandsgebäuden (Sanierung Olympiahalle später separat vorgesehen), so verfahrenstechnisch einfacher</p>	<p>Parkplätze vorhanden</p> <p>Gastronomie am Jahnstadion profitiert auch von Nutzern der Dreifachhalle</p>	<p>Parkplätze vorhanden</p> <p>Gastronomie am Jahnstadion profitiert auch von Nutzern der Dreifachhalle</p>	<p>Ausschreibungsverfahren für Generalunternehmer ohne Einbeziehung von Bestandsgebäuden, daher erfahrungstechnisch einfach, wie Variante „Zur Axt“</p> <p>Gastronomie am Jahnstadion profitiert auch von Nutzern der Dreifachhalle – wobei Lage sehr ungünstig</p> <p>Parkplatz zwar im Umfeld vorhanden, aber weit entfernt</p>	<p>Es entfallen keine Trainingsplätze im Stadion</p> <p>Ausschreibungsverfahren für Generalunternehmer ohne Einbeziehung von Bestandsgebäuden</p>
max.10 Punkte	8	2	4	3	8

	Basisvariante	Variante A	Variante B	Variante C	Variante D
	Standort Zur Axt	Standort Jahnstadion vorderer Bereich Standort heutiges Umkleidegebäude	Standort Jahnstadion mittlerer Bereich zw. Kunstrasen und Hauptplatz	Standort Jahnstadion Hinterer Bereich Trainingsplatz	Jahnstadion hinterer Bereich (Gründerwerb notwendig)
Basiskosten:	6.434.000 Euro	6.434.000 Euro	6.434.000 Euro	6.434.000 Euro	6.434.000 Euro
Synergien:	<p>Einsparung bei dem Ersatz des Heizkessels im Unterstufengebäude der Gesamtschule bei etwas vergrößerter Kesselleistung in der Sporthalle denkbar und Vorteil von Raumvolumen für Schulkiosk in Summe: -50.000 Euro</p> <p>Hausanschlüsse der Olympiahalle u. U. nutzbar -30.000 Euro</p>	<p>Hausanschlüsse vorh - 30.000 Euro</p> <p>Anmietung Sanitärcontainer während Bauzeit von 24 Monaten +200.000 Euro</p> <p>Gemeinsame Heizzentrale / Lüftung -100.000 Euro</p> <p>Parkplätze vorhanden, aber sehr fraglich, ob Anzahl ausreichend -100.000 Euro</p> <p>Abrisskosten nur dann neutral, wenn auch bei der späteren Sanierung Jahnstadion die bevorzugte Variante ist</p>	<p>Vorteil gemeinsame Heizzentrale gekürzt um Nachteil der längeren Erschließung mit Versorgungsleitungen - 40.000 Euro</p> <p>Parkplätze vorhanden, aber sehr fraglich, ob Anzahl ausreichend -100.000 Euro</p> <p>Abrisskosten nur dann neutral, wenn auch bei der späteren Sanierung Jahnstadion die bevorzugte Variante ist</p> <p>Wohnhaus kann evtl. erhalten bleiben, dann lfd. Mieterträge</p> <p>Während der Bauphase stehen Umkleiden weiterhin zur Verfügung</p>	<p>Vorteil gemeinsame Heizzentrale gekürzt um Nachteil der noch längeren Erschließung bzw. neuer Hausanschlüsse</p> <p>Lange Rettungswegzufahrt + 100.000 Euro</p> <p>-100.000 Euro, aber nur, wenn auch Umkleiden am hinteren Ende des Stadions (sehr ungünstig)</p> <p>Abrisskosten nur dann neutral, wenn auch bei der späteren Sanierung Jahnstadion die bevorzugte Variante ist</p> <p>Wohnhaus kann evtl. erhalten bleiben, dann lfd. Mieterträge</p> <p>Während der Bauphase stehen Umkleiden weiterhin zur Verfügung</p>	<p>Wohnhaus kann evtl. erhalten bleiben, dann lfd. Mieterträge</p> <p>Während der Bauphase stehen Umkleiden weiterhin zur Verfügung</p>
Prognose unter Berücksichtigung von Synergieeffekten	<p>(incl. zusätzlicher Parkplätze)</p> <p>= 6.354.000 Euro</p> <p>+ Neubau/Sanierung Infrastruktur Jahnstadion</p>	<p>6.404.000 Euro (nur wenn Parkplätze ausreichend, sonst + 100.000 Euro)</p> <p>=6.504.000 Euro</p> <p>+ Neubau/Sanierung Infrastruktur Jahnstadion</p>	<p>6.294.000 Euro (nur wenn Parkplätze ausreichend, sonst + 100.000 Euro)</p> <p>= 6.394.000 Euro</p> <p>+ Neubau/Sanierung Infrastruktur Jahnstadion</p>	<p>6.434.000 Euro (incl 24 Parkplätzen)</p> <p>= 6.434.000 Euro</p> <p>+ Neubau/Sanierung Infrastruktur Jahnstadion</p>	<p>Zuzügl. Gründerwerb und Nebenkosten 120.000 Euro</p> <p>=6.554.000 Euro</p> <p>+Neubau/Sanierung Infrastruktur Jahnstadion</p>
Punkte max 10:	10	4	8	6	2
Erreichte Punktzahl	84 von 90	46 von 90	42 von 90	35 von 90	20 von 90
Max. 90 Punkte					