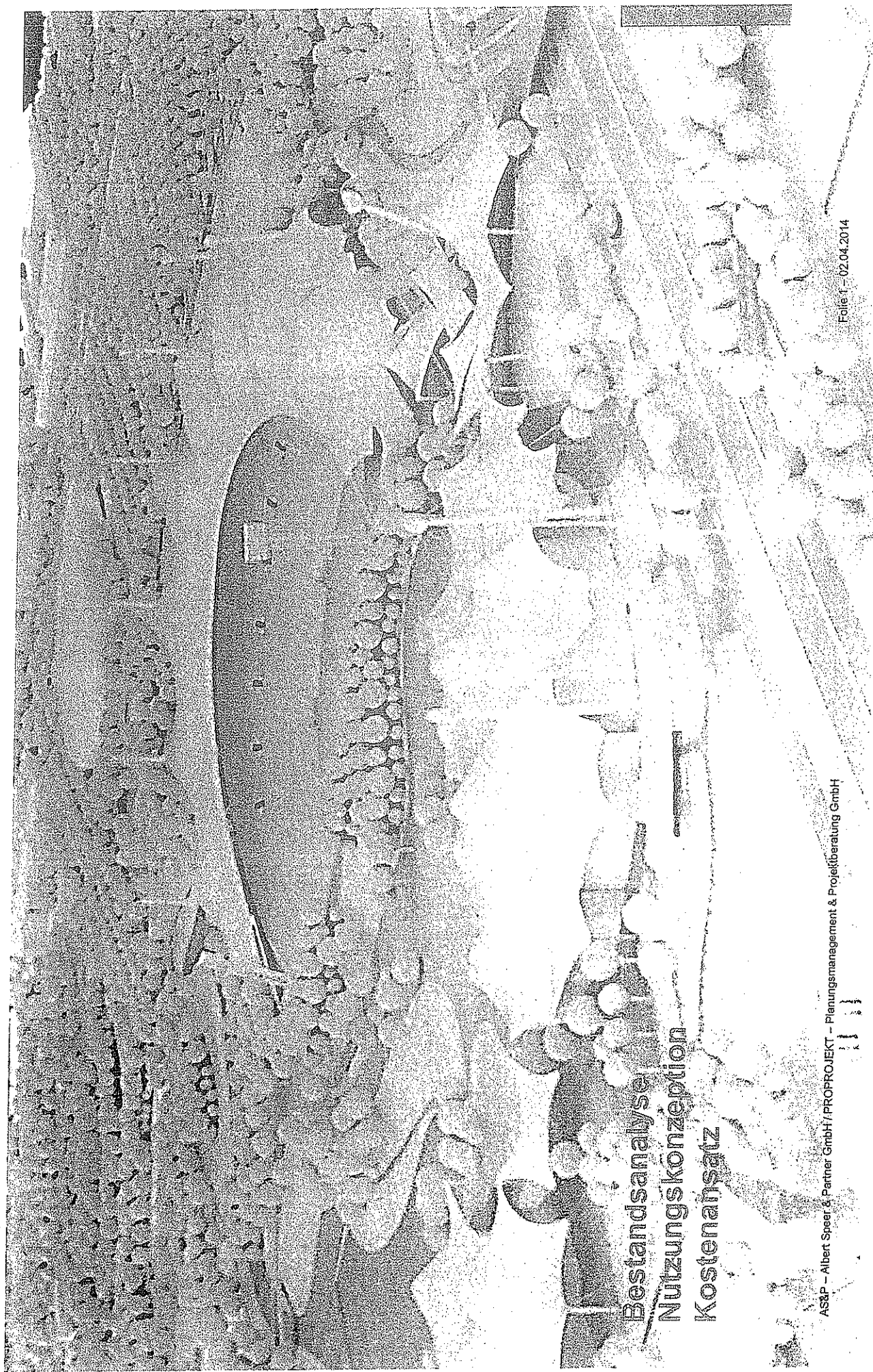


Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion - Flächenbelegung

AS&P



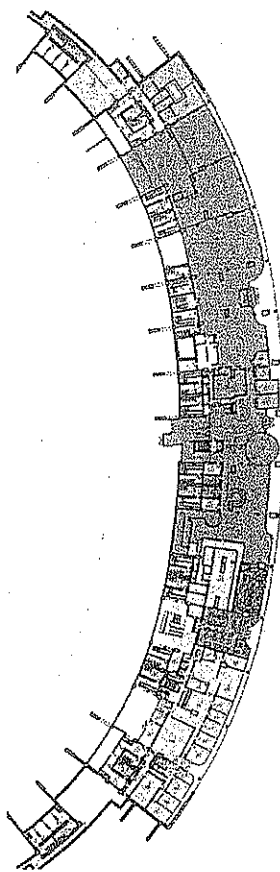
Bestandsanalyse
Nutzungskonzeption
Kostenansatz

Anlage 1

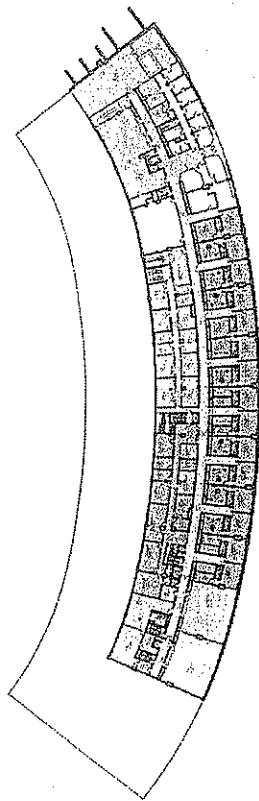
Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion - Bestandsanalyse



Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion - Bestandsanalyse Flächenbelegung Übersicht



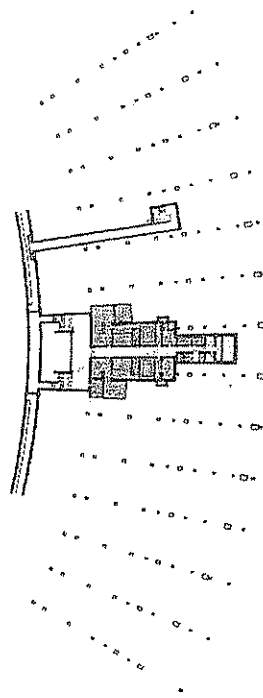
Ebene 1



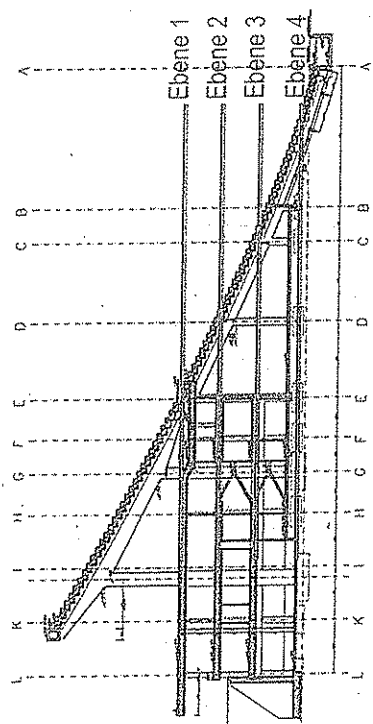
Ebene 2



Ebene 3



Ebene 4



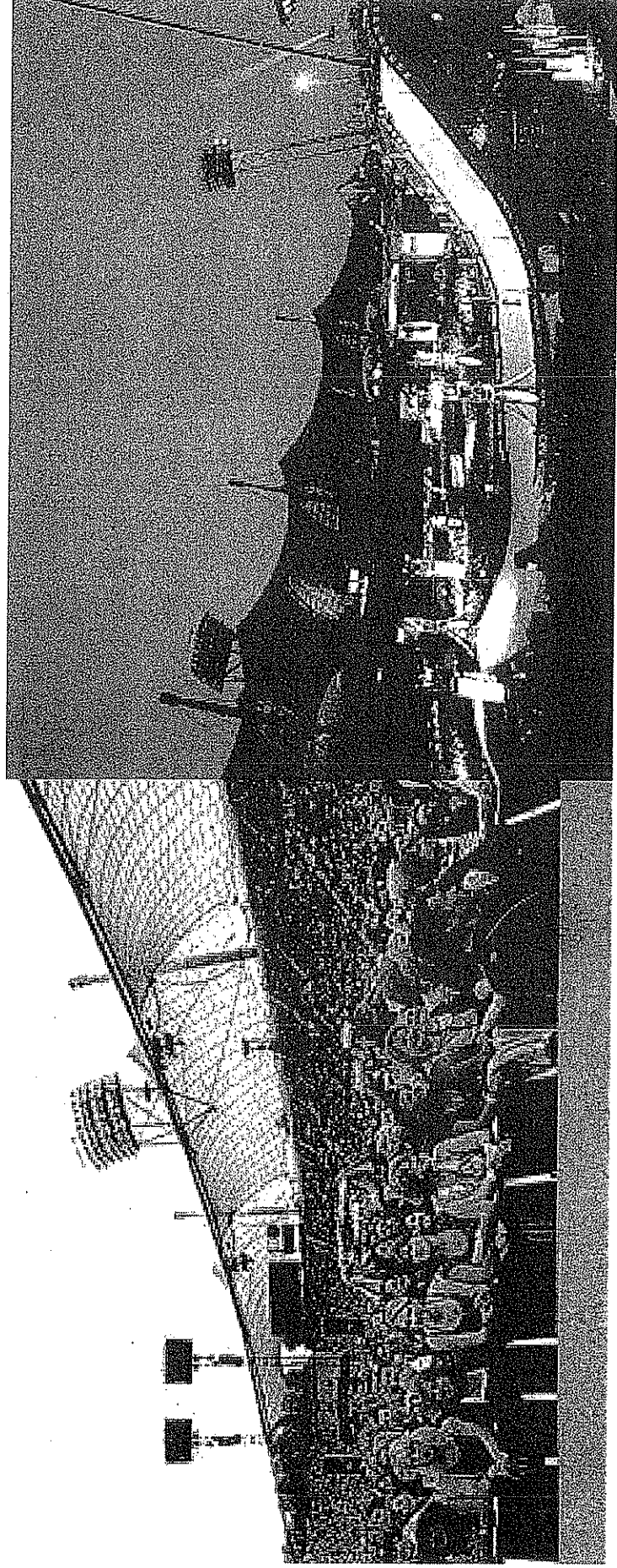
- Dauerbelegung (Eigen, Miete)
- Dauerbelegung (Eigen, Miete)
 - Veranstaltung
 - Erschließung
 - Betrieb
 - nicht belegt

Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Veranstaltungsprofil

AS&P

PROPROJEKT

- Definition Veranstaltungsprofil
- > einzelne Veranstaltung haben unterschiedliche Anforderungen
 - > Ansatz: Kategorisierung der Veranstaltungen nach Größe (belegte Fläche im Stadion)



Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Veranstaltungsprofil Quantität*

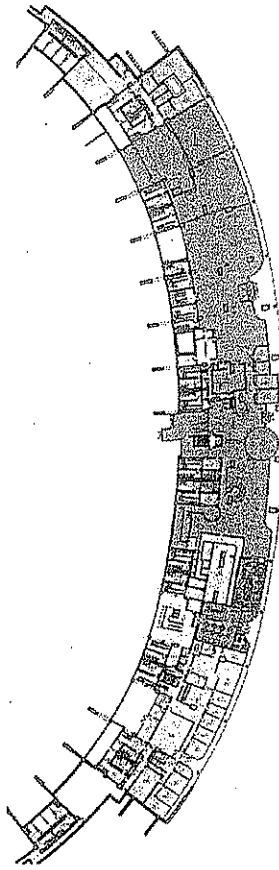
- | | | |
|----------|--|---|
| A | 100 % Belegung der nutzbaren Fläche | <ul style="list-style-type: none">> Nutzung: Ebene 1, 2, 4> Häufigkeit: 27% der Veranstaltungen in drei Jahren> z.B.: Openairkonzerte, Großveranstaltungen |
| B | 50-75 % Belegung der nutzbaren Fläche | <ul style="list-style-type: none">> Nutzung Ebenen 1, 2, 4> Häufigkeit: 17% der Veranstaltungen in drei Jahren |
| C | 50 % Belegung der nutzbaren Fläche | <ul style="list-style-type: none">> Nutzung Ebenen 1, 4 (2)> Häufigkeit: 16% der Veranstaltungen in drei Jahren |
| D | 25-50 % Belegung der nutzbaren Fläche | <ul style="list-style-type: none">> Nutzung Ebene 1, 4> Häufigkeit: 10% der Veranstaltungen in drei Jahren |
| E | 25 % Belegung der nutzbaren Fläche | <ul style="list-style-type: none">> Nutzung Ebene 1> Häufigkeit: 30% der Veranstaltungen in drei Jahren> z.B. Märkte, Shows |

* Kategorisierung nach Inanspruchnahme der Flächen, Betrachtungszeitraum 2011 - 2013

Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Veranstaltungsprofil Quantität

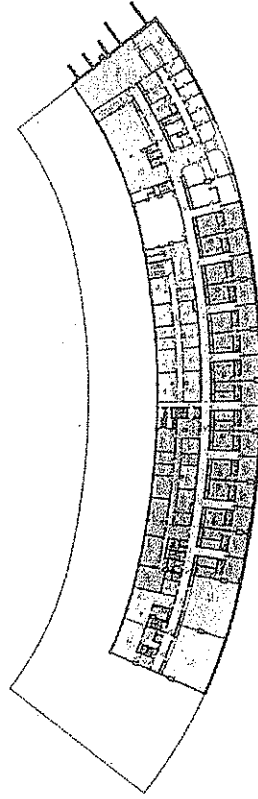
Ebene 0	Ebene 1	Ebene 2	Ebene 3	Ebene 4	Klassifizierung	Veranstaltung	Häufigkeit	
obligatorisch	100%	100%	obligatorisch (ents. Nutzung Barockfahrrad) Anleitung	100%	A	Ben-Gurion Herbert Grönmayer Robbie Williams Coldplay Bruce Springsteen Despeche mode DTM Air & Style X-Fighters UEFA Zeugen/Lebende	15	mit Innenraum
100%	100%	50%	100%	100%	B	B2 Run MAG Marathon Sommerhochstrahl AB Grusend Ice	10	mit Innenraum
50%	50%	50%	100%	50%	C	City Bike Marathon 24h Lauf Spektrum Kleinerer Konzentriert (Verlagerung Halle) NAC	9	mit Innenraum
50%	50%	25%	100%	100%	D	Outdoor Festival Boulder Weltcup 10 Jahre Olympiapark Public Viewing	5	mit Innenraum
50%	50%	100%	100%	100%	E	Elementarball SVV Weltcup Mineralientag Kaleidoskop Fundraising FIFA U20 Award Modellbauwettbewerb Telefonica Marathonläufer	3	ohne Innenraum

- > 93% der Veranstaltungen nutzen die Ebene 1
- > 50% der Veranstaltungen nutzen die Ebene 2
- > Ebene 3 obligatorisch für Stadionbetrieb
- > 96% der Veranstaltungen nutzen die Ebene 4



Ebene 1

- > zonierbar, repräsentativ, separate Erschließung
- > Loungebereiche möbliert (inkl. Catering, Sanitär)
- > Veranstaltungsflächen unmöbliert (inkl. Catering, Sanitär)



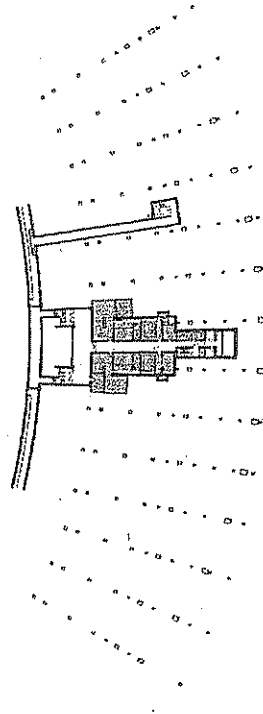
Ebene 2

- > funktional, separate Erschließung, Sicherheitsbereich
- > Garderobe (inkl. Sanitär)
- > Aufenthalts- und Organisationsflächen (inkl. Sanitär)



Ebene 3

- > Anlieferung, Technik- und Lagerflächen
- > Flächen zum Betrieb des Stadion
- > temporäre Aufstellflächen



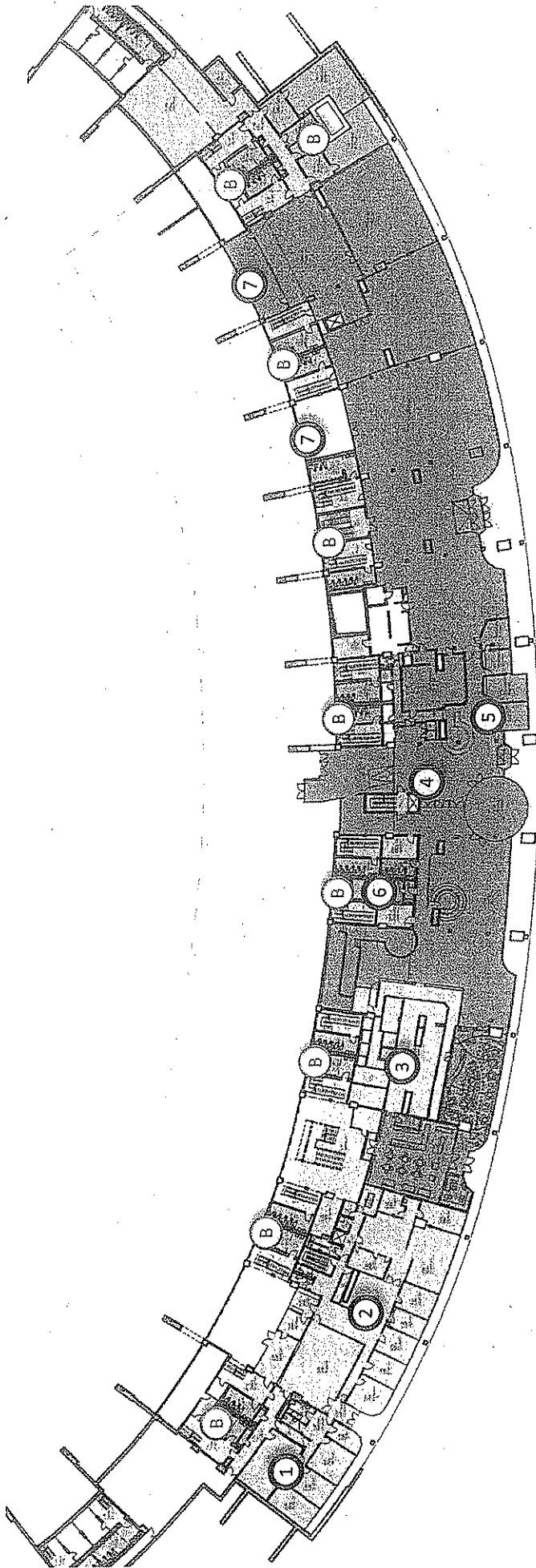
Ebene 4

- > funktional (Besucherservice)
- > Garderobe (inkl. Sanitär)
- > Zugang zum Innenraum

Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion - Nutzungskonzeption



Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Ebene 1 Bestandssituation



Nutzung

- ① Vermietung S&K
- ② Vermietung Olympiastützpunkt
- ③ Vermietung Arena One
- ④ Loungebereiche

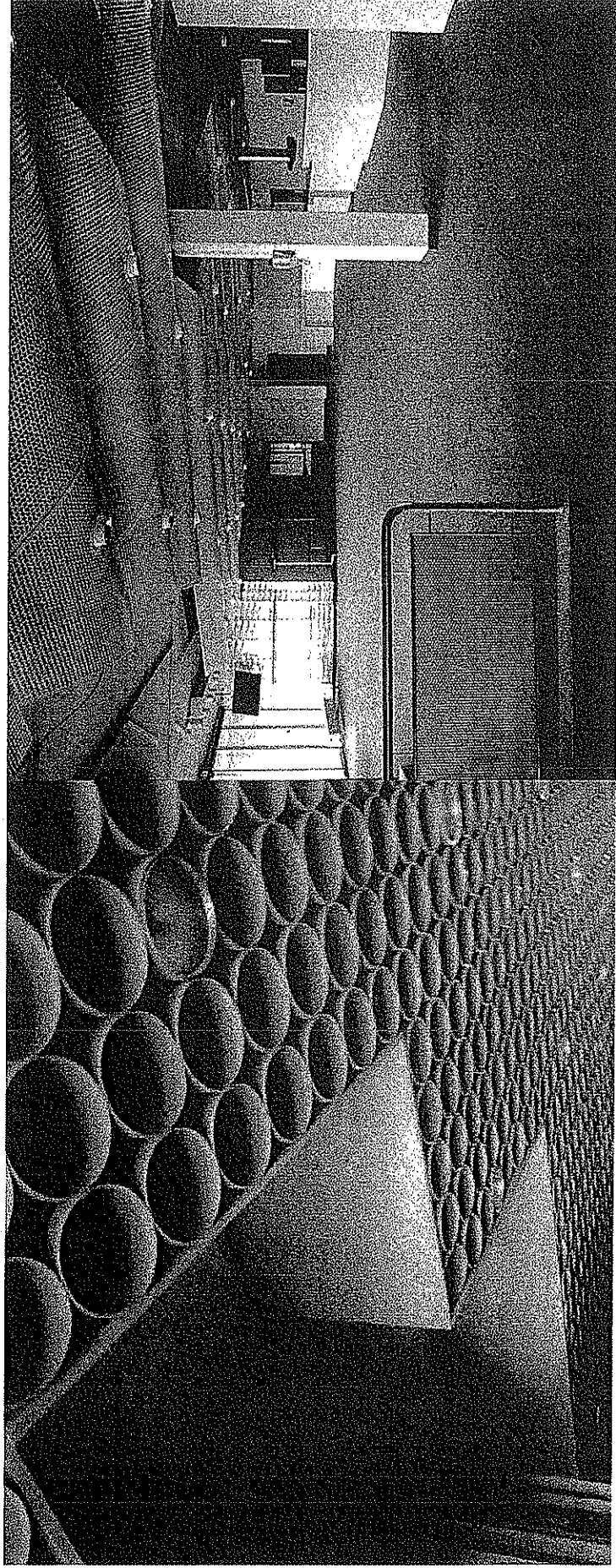
- ⑤ Büros
- ⑥ Sanitäre Anlagen
- ⑦ Leerstand
- ⑧ Betriebsrelevante Flächen

- Dauerbelegung (Eigen, Miete)
- Veranstaltung
- Erschließung
- Betrieb
- nicht belegt

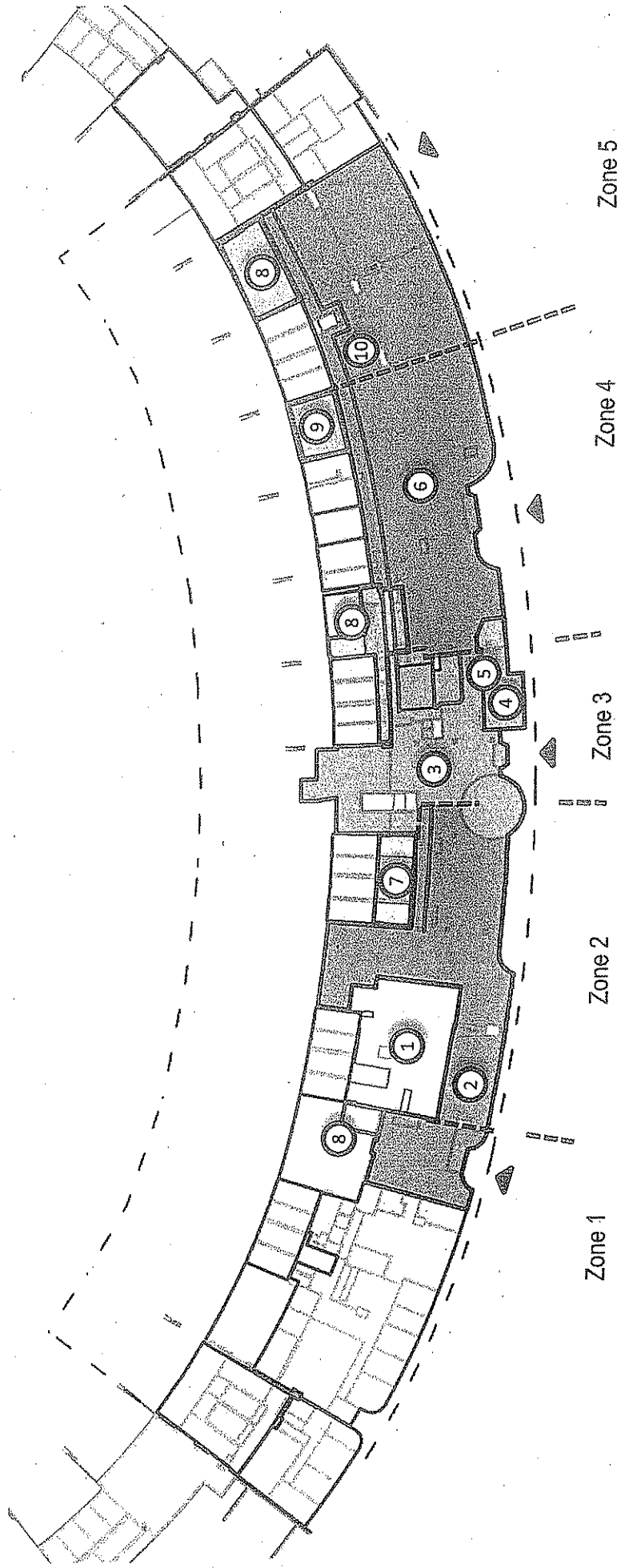
Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Ebene 1 Bestandssituation

Einschätzung

- > gesamte zur Verfügung stehende Fläche wird benötigt
- > Nutzungseinschränkung: niedrige Decken, fehlende Sanitäreinrichtung, schwierige Zonierbarkeit



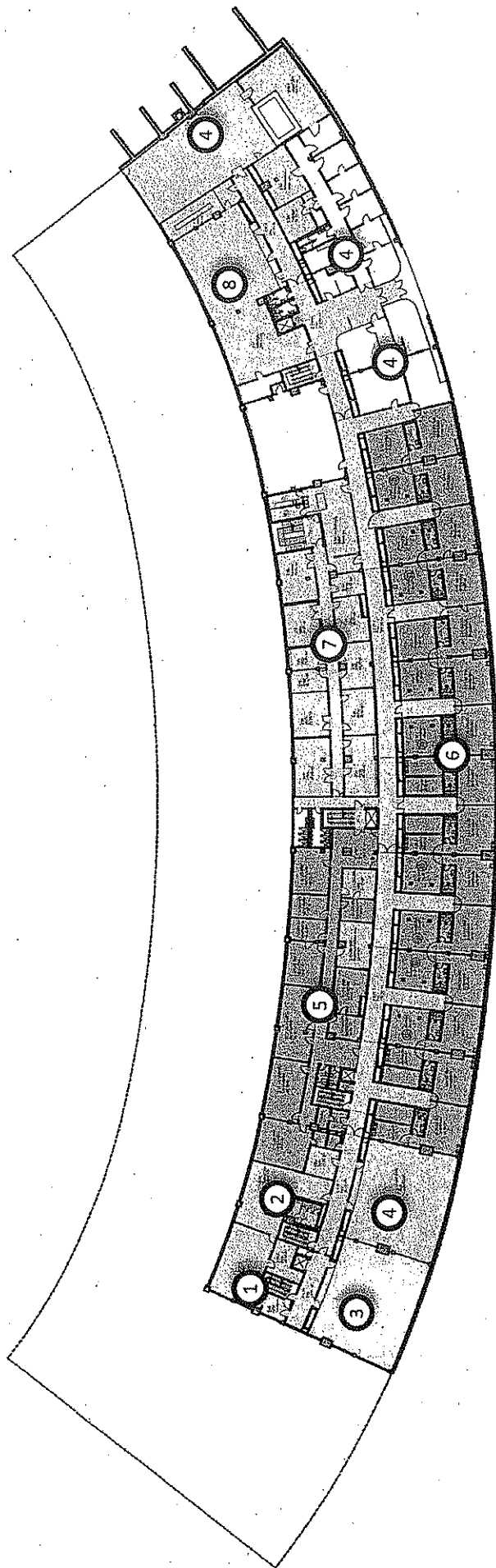
Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Ebene 1 Nutzungskonzeption



Veranstaltungsflächen

- ① Gastronomie (Küche)
- ② Loungebereich I (möbliert)
- ③ Foyer, Welcome Zone
- ④ Büro
- ⑤ Büros NEU (Aufgabe Bayernlounge)
- ⑥ Loungebereich II (Multifläche)
- ⑦ Sanitäre Anlagen
- ⑧ Sanitäre Anlagen NEU
- ⑨ Pantry NEU
- ⑩ Erschließungskorridor NEU

Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Ebene 2 Bestandssituation



Nutzung

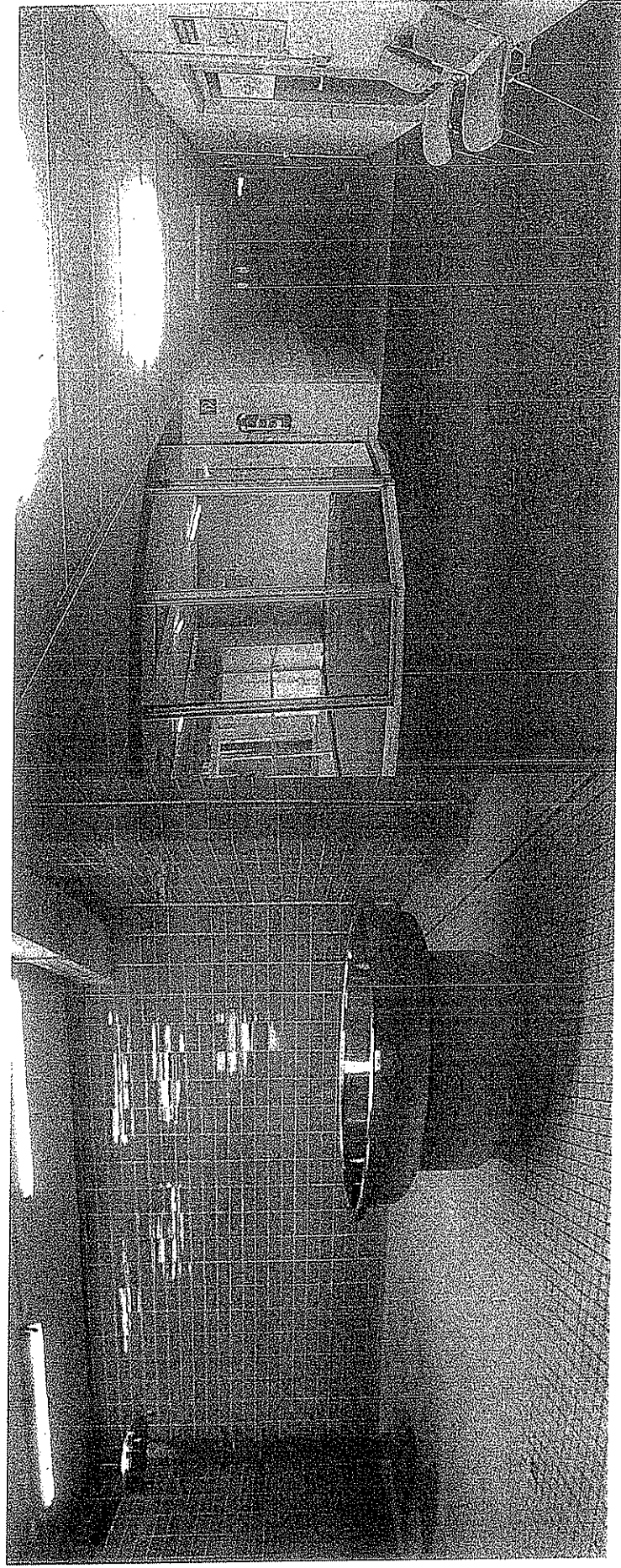
- ① Vermietung S&K
- ② Vermietung Olympiastützpunkt
- ③ Vermietung TU
- ④ Leerstand (Eigenbedarf)

- ⑤ Produktion Veranstaltungsfall
- ⑥ Umkleibereiche, Garderoben
- ⑦ Büro Besucherservice
- ⑧ Vermietung Lobinger (befristet)

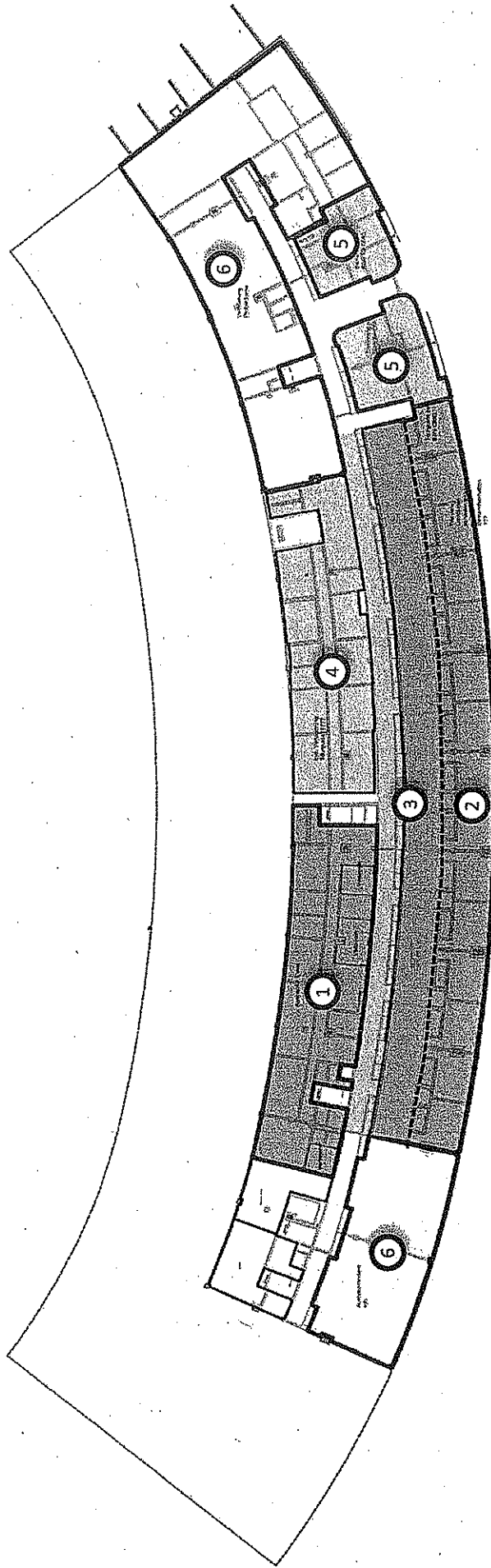
- Dauerbelegung (Eigen, Miete)
- Veranstaltung
- Erschließung
- Betrieb
- nicht belegt

Einschätzung

- › gesamte zur Verfügung stehende Fläche wird benötigt
- › Nutzungseinschränkung: Denkmalschutz und Urheberrecht (Duschen), Erschließung (Sicherheitsbereiche), Belegung Büros Besucherservice



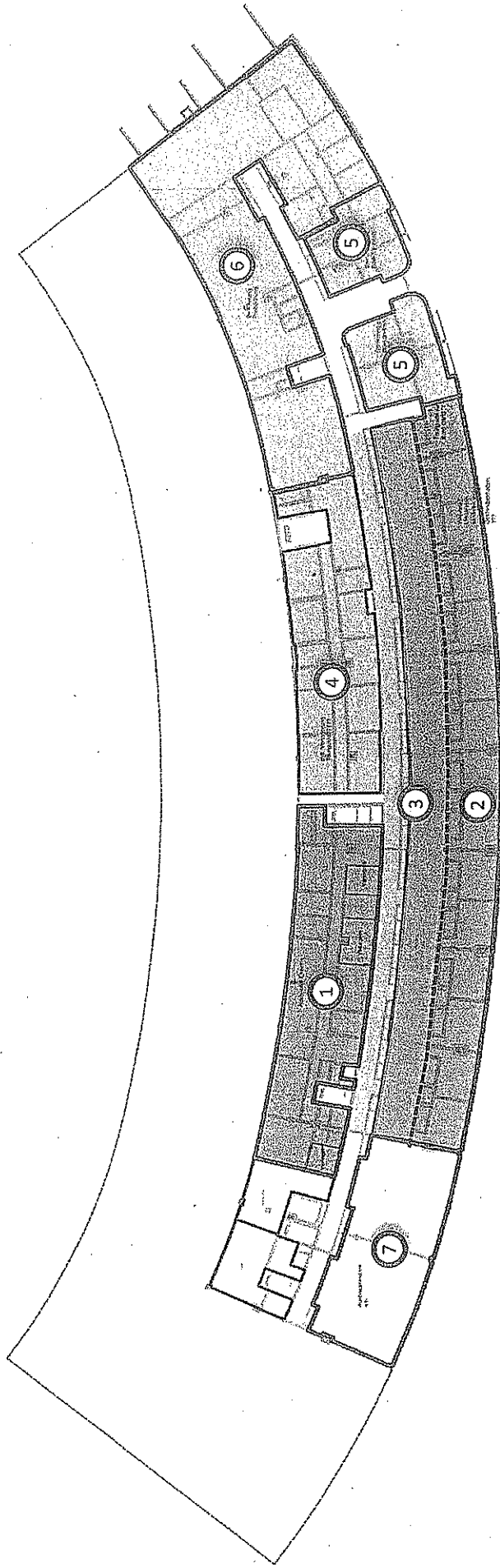
Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Ebene 2 Nutzungskonzeption



Produktion Veranstaltung

- ① Büro, Aufenthalt (mittel)
- ② Garderoben (Bestand)
- ③ Nebenflächen (Bestand Denkmalschutz)
- ④ Büro (Bestand Besucherservice)
- ⑤ Büros OMG NEU
- ⑥ Stilllegung

Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Ebene 2 Nutzungskonzeption Variante



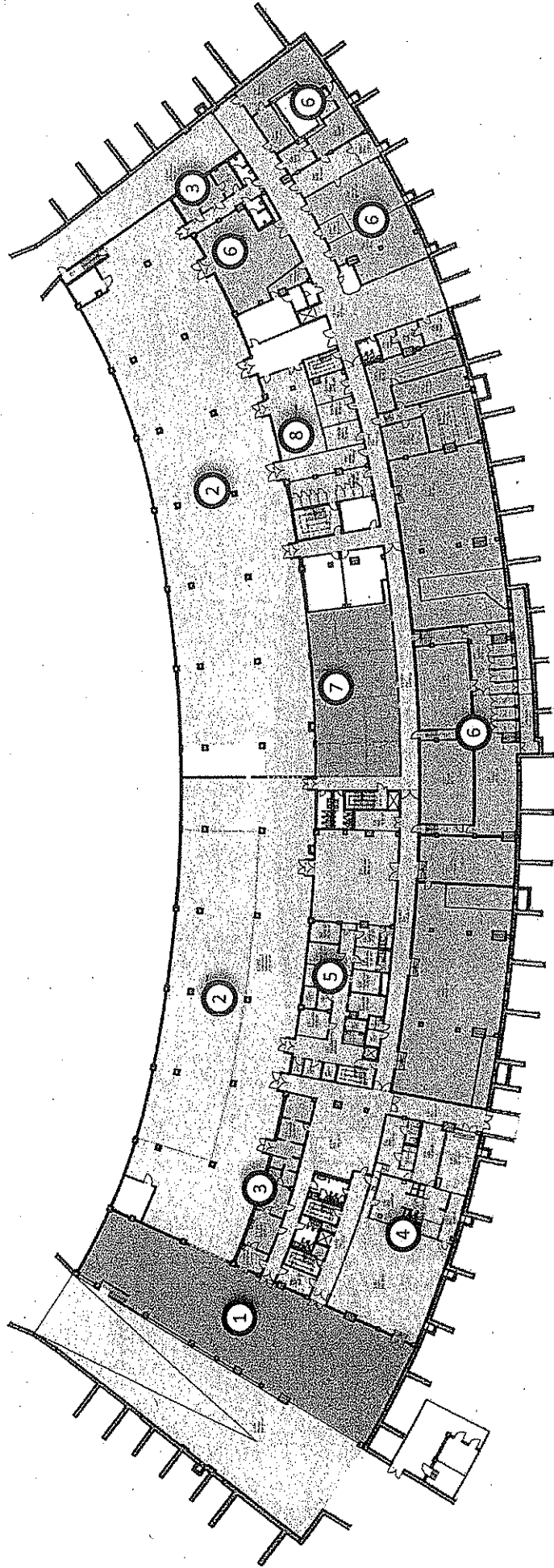
Produktion Veranstaltung

- ① Büro, Aufenthalt (mittel)
- ② Garderoben (Bestand)
- ③ Nebenflächen (Bestand Denkmalschutz)
- ④ Büro (Bestand Besucherservice)
- ⑤ Büros OMG NEU
- ⑥ Vermietung Probenraum NEU (funktional)
- ⑦ Jokerfläche/vermietet

Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Ebene 3 Bestandssituation

AS&P

PROPROJEKT



Nutzung

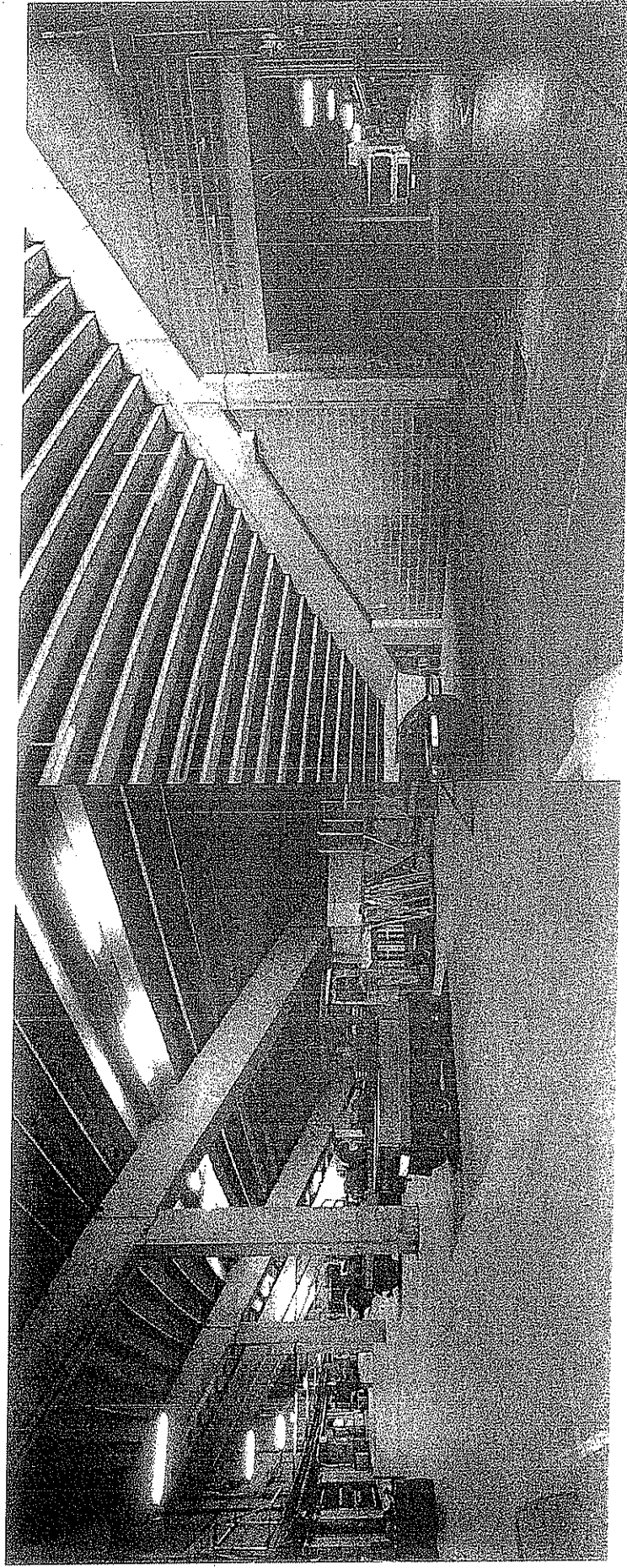
- ① mobile Einheiten Veranstaltung
- ② Andienung/Logistik
- ③ Sicherheit
- ④ Vermietung Olympiastützpunkt

- ⑤ Vermietung Arena One
- ⑥ Technik, Betrieb
- ⑦ SWM
- ⑧ Eigenbedarf OMG

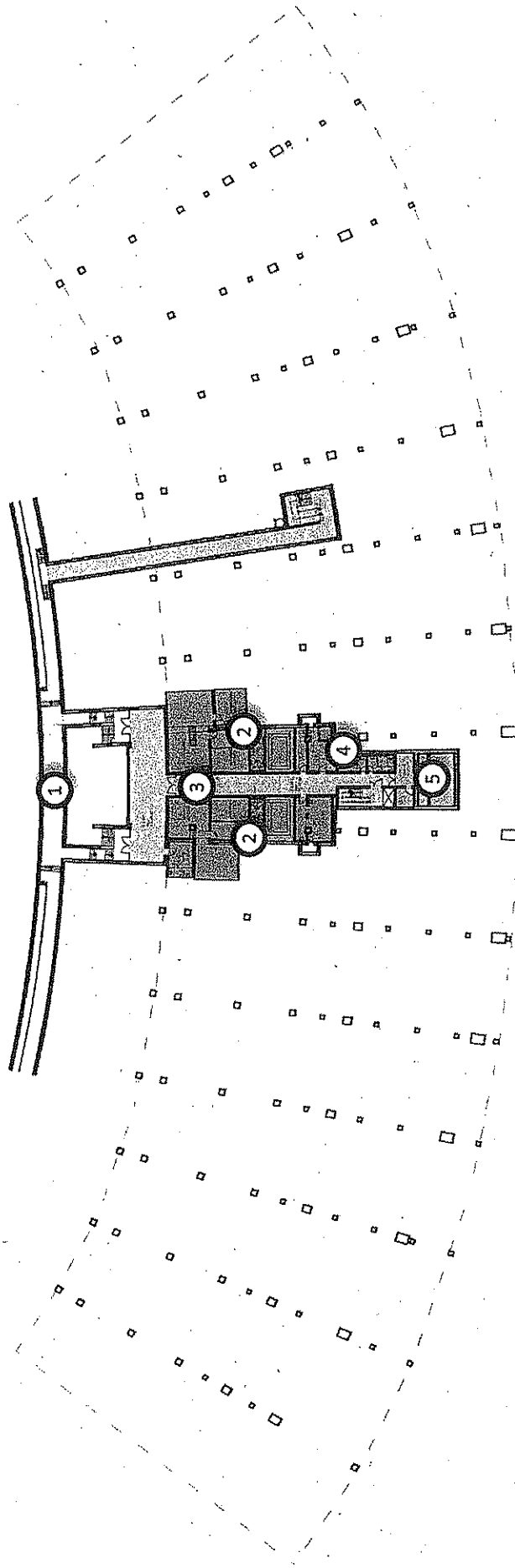
- Dauerbelegung (Eigen, Miete)
- Veranstaltung
- Erschließung
- Betrieb
- nicht belegt

Einschätzung

- › die Fläche werden zum generellen Betrieb des Stadions benötigt
- › kein alternativer Nutzungsansatz



Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Ebene 4 Bestandssituation



Nutzung

- ① Zugang Innenraum
- ② Mannschaffsumkleiden
- ③ Flur (Catering)

- ④ Sanitäre Anlagen
- ⑤ Technik, Betrieb

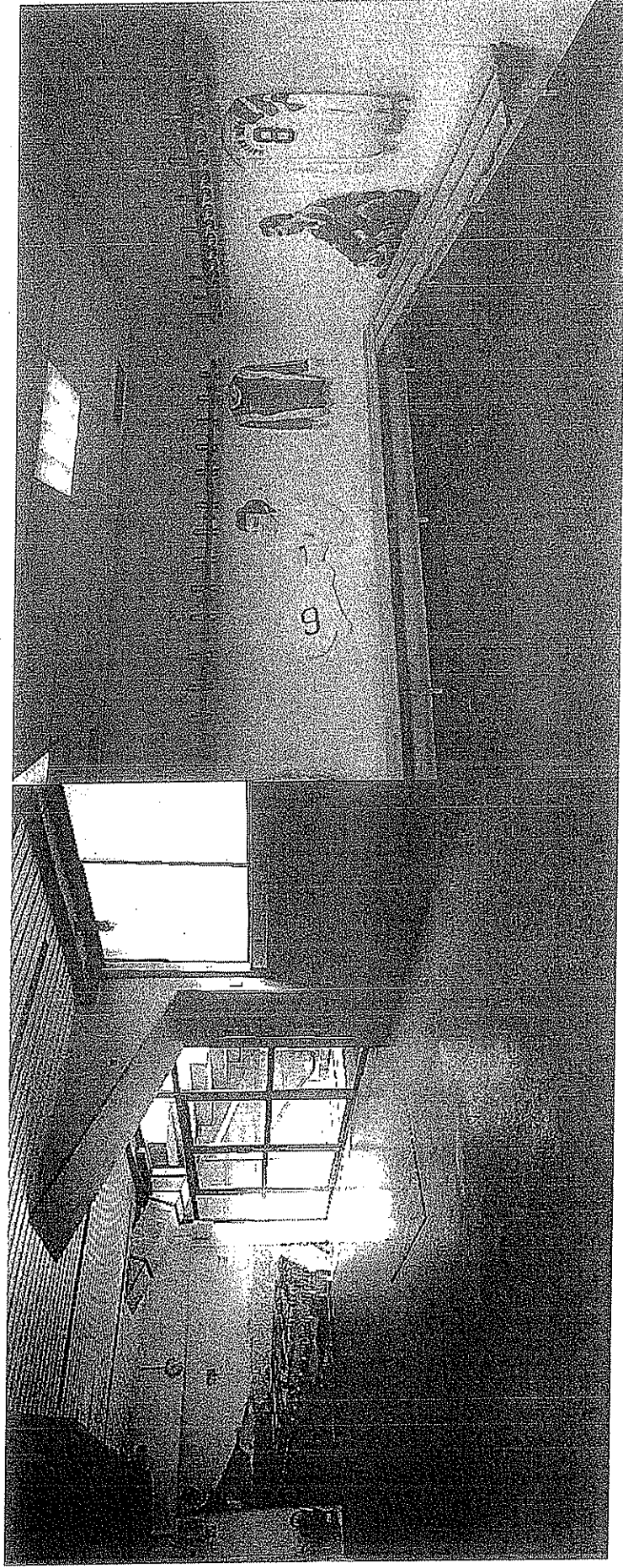
- Dauerbelegung (Eigen, Miete)
- Veranstaltung
- Erschließung
- Betrieb
- nicht belegt

Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Ebene 4 Bestandssituation



Einschätzung

- › gesamte zur Verfügung stehende Fläche wird benötigt
- › kein alternativer Flächenansatz

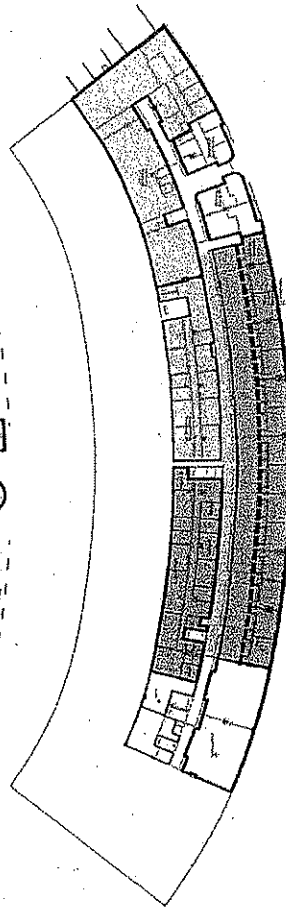


Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Nutzungskonzeption



Ebene 1

- > Nutzung durch Veranstaltungen aller Kategorien.
- > Fläche muss funktional ertüchtigt werden, kann aber unterschiedliche Ausstattungsgrade aufweisen



Ebene 2

- > Nutzung durch große und mittlere Veranstaltungen
- > auf anderen Ebenen kein ausreichender Flächenersatz möglich
- > Flächen können funktional gehalten werden

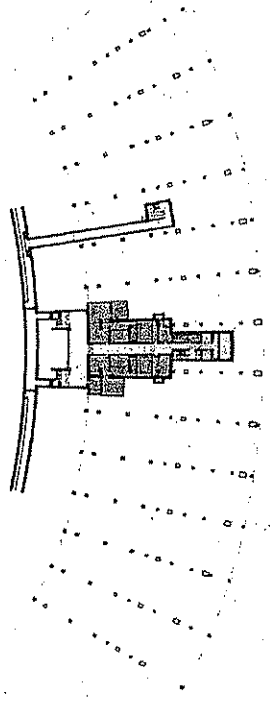


Ebene 3

- > Flächen zum Betrieb des Stadion

Ebene 4

- > Nutzung durch große und mittlere Veranstaltungen und Besucherservice
- > Zugang zum Innenraum



Fazit

- > Zum Erhalt großer und mittlerer Veranstaltungen werden alle vorhanden Flächen quantitativ benötigt, in Teilen ist eine qualitative Verbesserung nötig

Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion - Kostenansatz

Grobkostenschätzung 2013

Lfd. Kostenposition	Ermittelte Kosten (netto)
1 Sanierung Betriebstechnik und Brandschutz	36.127.522 €
2 Sanierung Ebenen	22.455.550 €
3 Gartenmannbelag	9.100.000 €
4 Rekortanbelag	2.400.000 €
5 Regiekanzel	750.000 €
6 Polizeikameras	1.312.500 €
7 Anzeigetafeln	1.000.000 €
8 Unvorhergesehenes	5.000.000 €
Summe	78.145.572 €

Grobkostenschätzung 2013 – Sanierung Ebenen

Sanierung Ebenen	Ermittelte Kosten (netto)
KGR 200 - Herrichten / Erschließen	750.000 €
KGR 300 - Baukonstruktion	5.750.000 €
KGR 400 - TGA	3.150.000 €
KGR 500 – Außenanlagen (nicht in der Gesamtsumme enthalten)	450.000 €
Zwischensumme 1	9.650.000 €
+ 30 % Baunebenkosten	+ 2.895.000 €
Gesamtkosten (Ausführung und Planung)	12.545.000 €
+ 79 % Risiken	+ 9.910.550 €
GESAMTKOSTEN	22.455.550 €

Sanierungsstufen*

Sanierungsstufe 3

Instandsetzung auf Neubauniveau, Neueinbauten

Sanierungsstufe 2

Qualitätsverbesserungen aufbauend auf Sanierungsstufe 1

Sanierungsstufe 1

Umfassende Schönheitsreparaturen in Absprache mit dem Denkmalschutz

Sanierungsstufe 0

Bestandserhalt (geringfügige Reparaturen) in Absprache mit dem Denkmalschutz

* Angabe der KGR 300 Baukonstruktion; für die KGR 400 Technische Anlage werden keine Kosten ermittelt, hierfür ist eine detaillierte Vorplanung (z.B. Brandschutz, HKSL) notwendig.

Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Kostenansatz Baukosten

Kostenrahmen - Ausbaustandard*

Hinweis: Die unten aufgeführten Kostenansätze stellen – im Unterschied zu den im Workshop präsentierten Ansätzen – Nettowerte ohne Umsatzsteuer dar, um eine Vergleichbarkeit mit dem Kostenansatz 2013 zu erzielen.

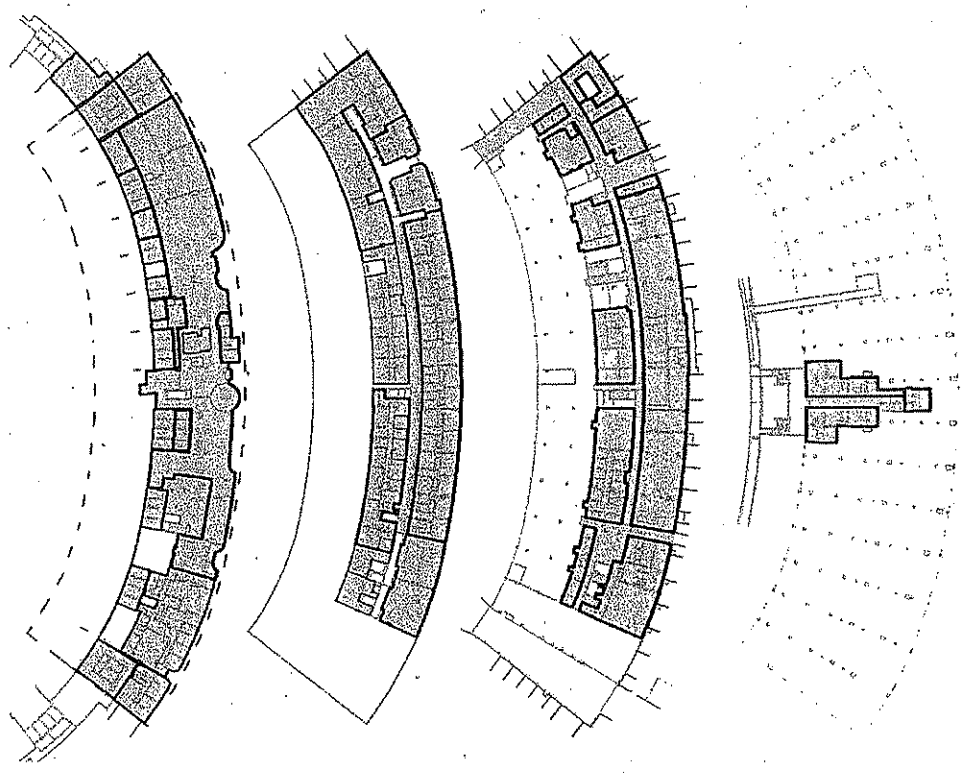
Nutzung	Quelle**	Stufe 0	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Lounge/ Foyer	Bürogebäude hoher Standard	60 €	300 €	500 €	1.100 €
Büro	Bürogebäude mittlerer Standard	55 €	280 €	480 €	750 €
Gastronomie / Sanitär	Gastisstätten, Kantine und Mensen	65 €	305 €	525 €	600 €
Garderobe	Bürogebäude einfacher Standard	55 €	280 €	480 €	550 €
Flure/ Treppenhaus/ Lager	Bürogebäude einfacher Standard (ca. 50% reduzierter Ansatz)	25 €	140 €	240 €	275 €

* Alle Kosten bezogen auf den Quadratmeterpreis (netto) je Nutzfläche [€/qm (NF)]

** Quelle Baukosteninformationszentrum (BK1):
Neubaukosten (Stufe 3): Kostenrahmen für die Kostengruppe 340 (Innenwände) und Kostengruppe (350 Decken), Indexiert auf Q4/2013, Standort München
Sanierungskosten (Stufe 0-2): Benchmarks von Büroumbauten (KGR 340 und 350), Indexiert auf Q4/2013, Standort München

Szenario A „Erhalt“

- > Sanierungsstufe 0 über alle Ebenen
- > Reparaturen, Ausbesserungen
- > Investition zum Erhalt des Stadions obligatorisch
- > keine Verbesserung der Situation für Veranstaltungen



- Sanierungsstufe 3
- Sanierungsstufe 2
- Sanierungsstufe 1
- Sanierungsstufe 0

Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Kostenansatz Baukosten

Szenario A* „Erhalt“

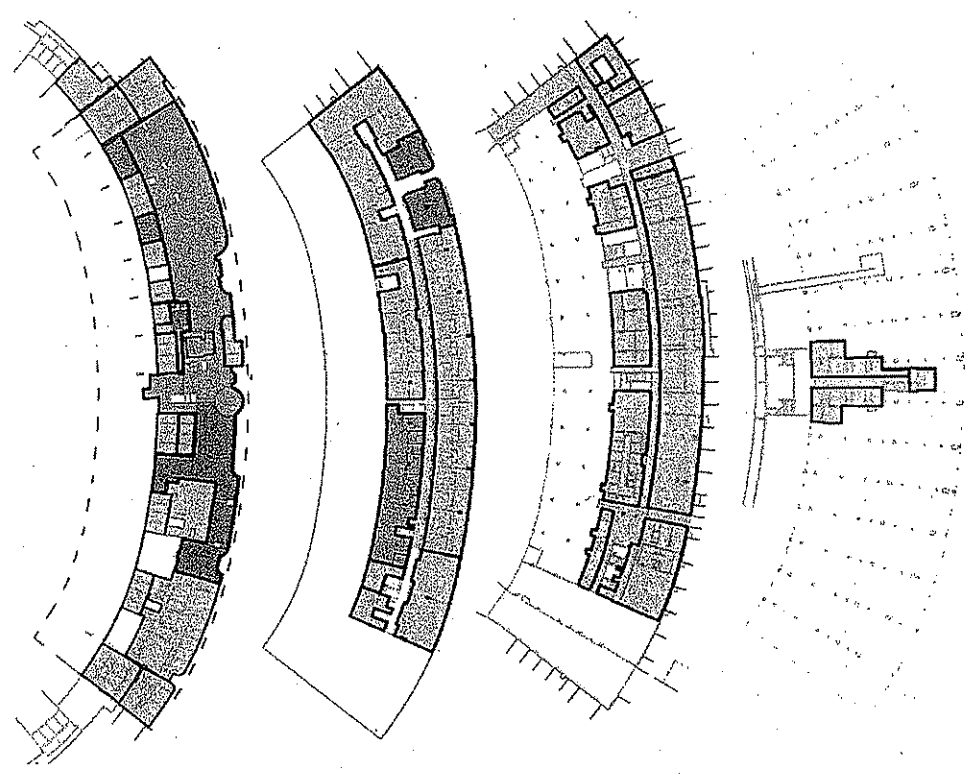
Hinweis: Die unten aufgeführten Kosten stellen – im Unterschied zu den im Workshop präsentierten Ansätzen – Nettowerte ohne Umsatzsteuer dar, um eine Vergleichbarkeit mit dem Kostenansatz 2013 zu erzielen.

	Sanierungsstufe 0	Sanierungsstufe 1	Sanierungsstufe 2	Sanierungsstufe 3
Ebene 1	303.000 €	0 €	0 €	0 €
Ebene 2	212.000 €	0 €	0 €	0 €
Ebene 3	151.000 €	0 €	0 €	0 €
Ebene 4	30.000 €	0 €	0 €	0 €
Summe	696.000 €	0 €	0 €	0 €
Summe über alle Ebenen	696.000 € (netto)			

* Szenario A entspricht in etwa der jährlichen Kosten für den obligatorischen Bauunterhalt

Szenario B „Maximal“

- > Vermietete Flächen mit Sanierungsstufe 1
- > Erschließung/Sanitär mit Sanierungsstufe 1
- > Technik/ Denkmalbelange mit Sanierungsstufe 0
- > Optimierung der Veranstaltungsflächen (Sanierung und Ergänzung) auf Sanierungsstufe 2 und 3



- Sanierungsstufe 3
- Sanierungsstufe 2
- Sanierungsstufe 1
- Sanierungsstufe 0

Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Kostenansatz Baukosten

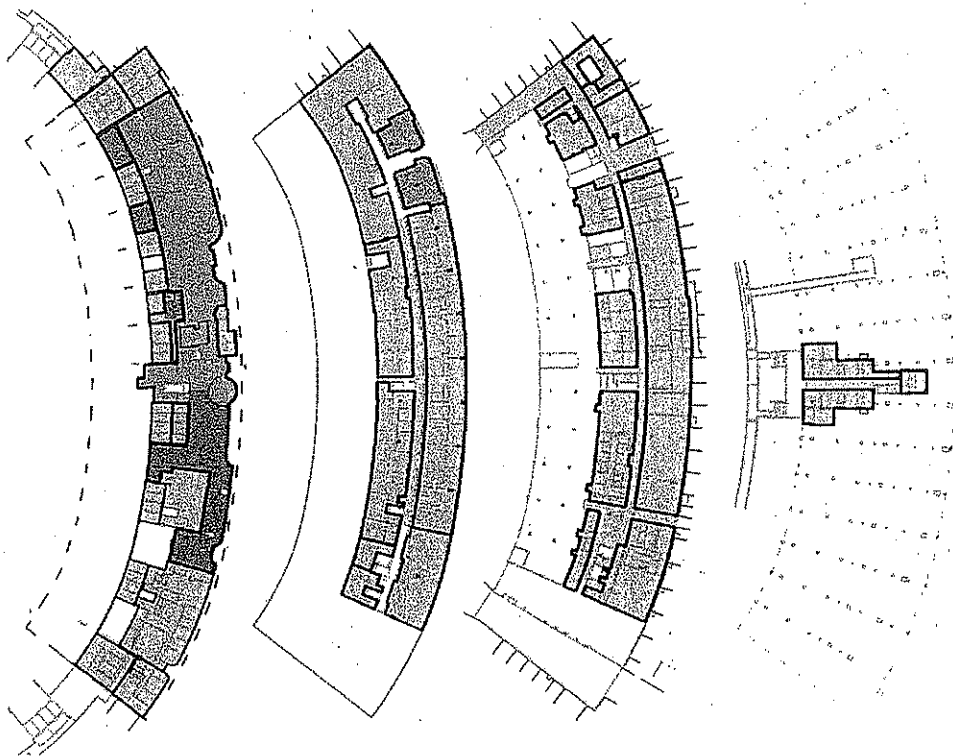
Szenario B „Maximal“

Hinweis: Die unten aufgeführten Kosten stellen – im Unterschied zu den im Workshop präsentierten Ansätzen – Nettowerte ohne Umsatzsteuer dar, um eine Vergleichbarkeit mit dem Kostenansatz 2013 zu erzielen.

	Sanierungsstufe 0	Sanierungsstufe 1	Sanierungsstufe 2	Sanierungsstufe 3
Ebene 1	15.000 €	674.000 €	829.000 €	1.029.000 €
Ebene 2	43.000 €	560.000 €	470.000 €	249.000 €
Ebene 3	69.000 €	429.000 €	0 €	0 €
Ebene 4	21.000 €	47.000 €	0 €	0 €
Summe	148.000 €	1.710.000 €	1.299.000 €	1.278.000 €
Summe über alle Ebenen	4.435.000 € (netto)			

Szenario C „Fokus“

- > Optimierung der Veranstaltungsflächen (Sanierung und Ergänzung) auf Sanierungsstufe 1, 2 und 3
- > Beibehaltung alle anderen Flächen mit Sanierungsstufe 0



- Sanierungsstufe 3
- Sanierungsstufe 2
- Sanierungsstufe 1
- Sanierungsstufe 0

Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Kostenansatz Baukosten



Szenario C „Fokus“

Hinweis: Die unten aufgeführten Kosten stellen – im Unterschied zu den im Workshop präsentierten Ansätzen – Nettowerte ohne Umsatzsteuer dar, um eine Vergleichbarkeit mit dem Kostenansatz 2013 zu erzielen.

	Sanierungsstufe 0	Sanierungsstufe 1	Sanierungsstufe 2	Sanierungsstufe 3
Ebene 1	148.000 €	95.000 €	671.000 €	1.029.000 €
Ebene 2	116.000 €	445.000 €	0 €	249.000 €
Ebene 3	151.000 €	0 €	0 €	0 €
Ebene 4	30.000 €	0 €	0 €	0 €
Summe	445.000 €	540.000 €	671.000 €	1.278.000 €
Summe über alle Ebenen				2.934.000 € (netto)

Strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept Olympiapark Olympiastadion – Kostenansatz Baukosten

Zusammenfassung

Hinweis: Die unten aufgeführten Kosten der Szenarien A bis C stellen – im Unterschied zu den im Workshop präsentierten Ansätzen – Nettowerte ohne Umsatzsteuer dar, um eine Vergleichbarkeit mit dem Kostenansatz 2013 zu erzielen.

Sanierung Ebenen	Ansatz 2013	Szenario A „Erhalt“	Szenario B „Maximal“	Szenario C „Fokus“
KGR 200 - Herrichten / Erschließen	750.000 €	750.000 €	750.000 €	750.000 €
KGR 300 - Baukonstruktion	5.750.000 €	696.000 €	4.435.000 €	2.934.000 €
KGR 400 - TGA	3.150.000 €	3.150.000 €	3.150.000 €	3.150.000 €
KGR 500 – Außenanlagen (nicht in der Gesamtsumme enthalten)	450.000 €	450.000 €	450.000 €	450.000 €
Zwischensumme 1	9.650.000 €	4.596.000 €	8.335.000 €	6.834.000 €
+ 30 % Baunebenkosten	+ 2.895.000 €	+ 1.378.800 €	+ 2.500.500 €	+ 2.050.200 €
Gesamtkosten (Ausführung und Planung)	12.545.000 €	5.974.800 €	10.835.500 €	8.884.200 €
+ 79 % Risiken	+ 9.910.550 €	+ 4.720.092 €	+ 8.560.045 €	+ 7.018.518 €
GESAMTKOSTEN	22.455.550 €	10.694.892 €	19.395.545 €	15.902.718 €