

IFS

Machbarkeitsstudie  
Großsporthalle Kirchheim

Wir bauen die Zukunft



## WER WIR SIND

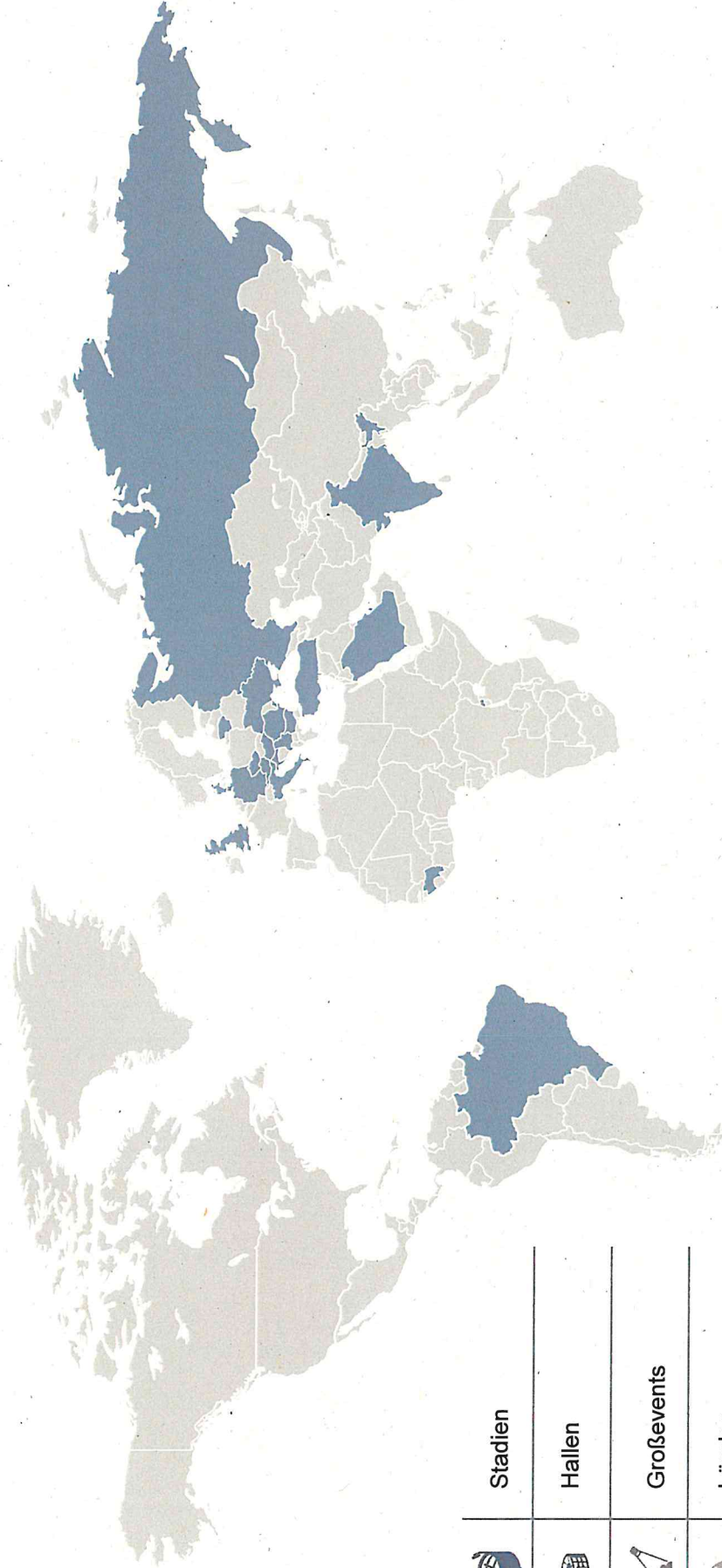
■ Beratungsunternehmen für Eigentümer, Bauherren und Betreiber von Sport- und Veranstaltungsstätten





■ Ganzheitlicher Beratungsansatz von der Idee bis zum Betrieb einer Sport- und Veranstaltungsstätte

■ Erfahrung aus 25 Jahren und mehr als 60 realisierten Projekten

■ Beteiligung an Projekten auf der ganzen Welt

# WO WIR BERATEN



37		Stadien
23		Hallen
3		Großevents
20		Länder

# UNSERE KUNDEN



**AECOM**

**ARUP**

**DREES & SOMMER**

**IMG**



kölner sportstätten



ريم للاستثمار  
REEM INVESTMENTS

المملكة العربية السعودية  
Saudi Aramco

**1100 ARCHITECT**



**GGH**  
Wohnen in bester gesellschaft

**Stadtwerke Offenbach**  
Unternehmensgruppe

**SPORT MINISTERIUM**

**SPORT 001**  
Land Oberösterreich · Upper Austria



LAND NIEDERÖSTERREICH

Freistaat Thüringen  
Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft

**STADT BOCHUM**



Landeshauptstadt  
Düsseldorf



**Stadt Gummersbach**

**FLENSBURG**  
Zwischen Himmel und Förde  
Mellen himmel og fjord

**FULDA**  
UNSERE STADT



ottostadt  
magdeburg



**Tübingen**  
Universitätsstadt

Stadt Ulm  
**ulm**

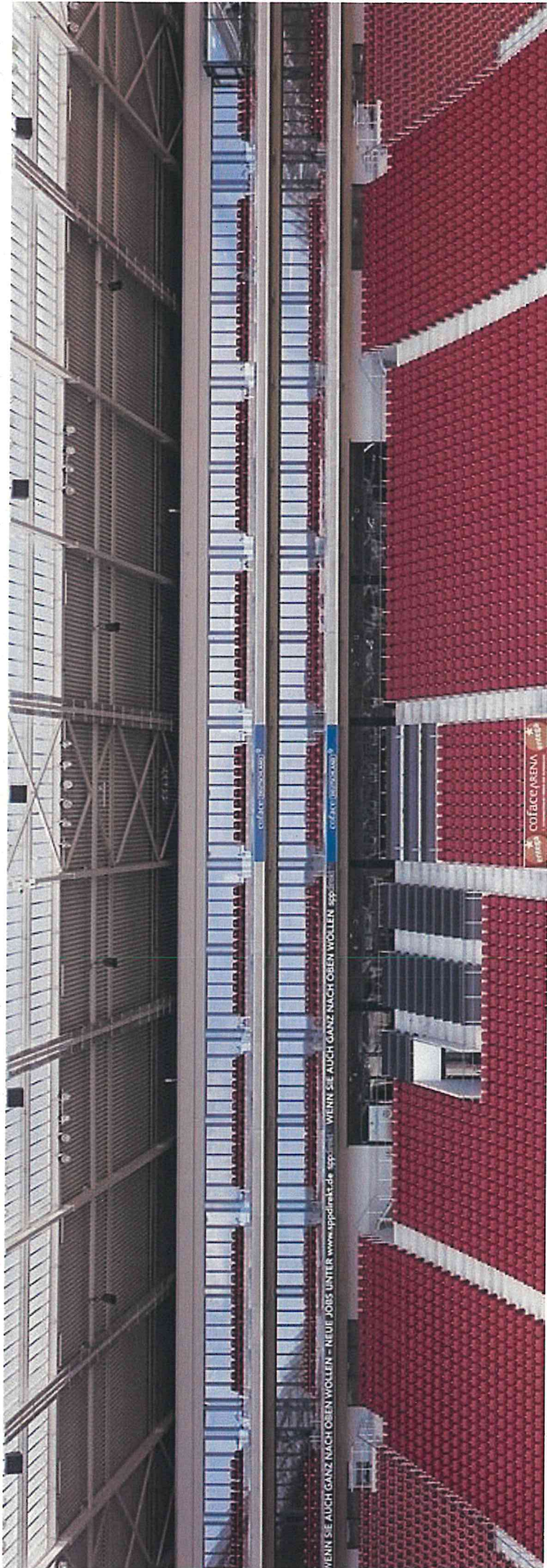


Land Oberösterreich · Upper Austria



ottostadt  
magdeburg

Freistaat Thüringen  
Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft



# WARUM WIR

Im Vordergrund der Arbeit von IFS steht die wirtschaftliche Nachhaltigkeit eines Projektes. Diese ist nur mit einer ganzheitlichen Sichtweise zu erreichen. Ganzheitlichkeit bedeutet, dass alle Einflussfaktoren bei der Entwicklung eines Projektes von Beginn an zu berücksichtigen sind.

Markt- und Bedarfsanalyse, Nutzungskonzept und Betreiberlösung sind die Grundlage von Planung, Bau und Finanzierung eines jeden Projektes. Am Ende führt die Umsetzung des Vorhabens durch IFS dazu, dass für den Bauherren und den Hauptnutzer ein erheblicher wirtschaftlicher Mehrwert und damit die Basis für größeren sportlichen Erfolg erzielt wird.

# WIR BAUEN AUF KNOW HOW UND ERFAHRUNG

Die dargestellten Fachkompetenzen unterstreichen unseren Gesamtansatz für Sport- und Veranstaltungsstätten, der sich durch alle Phasen eines Projektes zieht. Unser ganzheitlicher Managementansatz (Planung, Bau & Betrieb) gewährleistet optimale Nutzung, Funktionalität, Komfort, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit.



## MACHBARKEIT - PHASE I

z.B. Bewertung des Marktes, Entwicklung einer langfristigen Strategie, Erstellung vorläufiger Sportstättenkonzepte (Planung, Bau und Betrieb), Ausarbeitung einer geeigneten Betriebsstruktur, Ermittlung der Baukosten, Entwicklung eines Businessplans.

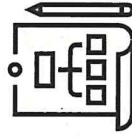
Das Ergebnis bildet die Grundlage für die Entscheidung des Auftraggebers zur Auslösung der Phase II.



## ENTWICKLUNG - PHASE II

z.B. Entwickeln einer umfassenden betrieblichen Lösung für die Nutzung der Sport- und Veranstaltungsstätte, Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für einen kombinierten Planungs- und Bauwettbewerb, Steuerung des Verhandlungs- und Vergabeverfahrens, Entwicklung der Betriebs- und Finanzierungsplanung.

Das Ergebnis der Phase II bildet die Grundlage für die Entscheidung des Auftraggebers zur Umsetzung



## UMSETZUNG - PHASE

z.B. Projektmanagement, Projektsteuerung Planen und Bauen, Umsetzung Betreiberlösung, Projektcontrolling und Bauleitung.

Dieser ganzheitliche Ansatz gibt uns die Möglichkeit, für einen Ausgleich der Interessen zu sorgen und sicherzustellen, dass das bestmögliche Ergebnis erzielt wird.










## BETRIEB - PHASE IV

Beteiligung an der Betreuung und der Vermarktung der Veranstaltungsstätte nach Fertigstellung für einen begrenzten Zeitraum oder auf Dauer.

Die Effizienz der Beteiligung ist von der Qualität der Veranstaltungsstätte und der Leistungsfähigkeit des Personals abhängig. Die Qualität des Bauwerks sichern wir durch unser Projektmanagement, die Leistungsfähigkeit des Personals durch unsere Erfahrung und unser Netzwerk.

# UNSERE LEISTUNGEN

	MACHBARKEITSSUDIEN		ENTWICKLUNG VON BETRIEBSKONZEPTEN
	STANDORTANALYSEN		UMSETZUNG VON BETRIEBSKONZEPTEN
	ERARBEITUNG AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN		BUSINESSPLANUNG FÜR BAU UND BETRIEB
	STEUERUNG VERHANDLUNGS- UND VERGABEVERFAHREN		BETRIEB
	PROJEKTMANAGEMENT BAUAUSFÜHRUNG		BERATUNG BEI SPORTENTWICKLUNG/ ENTWICKLUNG VON SPORTINFRASTRUKTUR
	QUALITÄTSMANAGEMENT BAUAUSFÜHRUNG		FACHBERATUNG VON BAUUNTERNEHMEN UND PLANERN (Z.B. VALUE ENGINEERING)

## LEISTUNGSUMFANG MACHBARKEITSSTUDIE KIRCHHEIM

1. **Markt- und Bedarfsanalyse**
2. **Entwicklung eines Nutzungskonzeptes, Ableitung eines Raum- und Funktionsprogramms**
3. **Entwicklung eines Betreiberkonzeptes**
4. **Entwicklung und Darstellung des Baukonzeptes**
5. **Vergleichende Standortuntersuchung**
6. **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Großsporthalle versus Schulsporthalle**
7. **Entwicklung des Realisierungsweges**



# LEISTUNGSUMFANG MACHBARKEITSSTUDIE KIRCHHEIM

## Markt- und Bedarfsanalyse

- Demografische Analyse und Angebotsbetrachtung
- Bedarfsanalyse Schulsport
- Bedarfsanalyse Sportvereine
- Bedarfsanalyse sonstige Nutzungen
- Abstimmungsgespräche / Workshops mit den potenziellen Nutzern
  - Schulen
  - Knights
  - Sportvereine
  - sonstige Nutzer
- spezifische Bedarfsermittlung für den / die Hauptnutzer
- Markt- / Konkurrenzanalyse Veranstaltungsstätten im Einzugsbereich

# LEISTUNGSUMFANG MACHBARKEITSSTUDIE KIRCHHEIM

## Entwicklung eines Nutzungskonzeptes, Ableitung eines Raum- und

### Funktionsprogramms

- Schulsportnutzung
- Trainingsnutzung verschiedene Sportarten
- Spielbetrieb verschiedene Sportarten
- Sonstige Veranstaltungen/Komplementärnutzungen
- Grober Belegungsplan
- Kapazitäten
- Vorläufiges Raumprogramm
- Ermittlung der notwendigen Einrichtungen für die Zuschauerversorgung (Gastronomie, Toiletten etc.)

# LEISTUNGSUMFANG MACHBARKEITSSTUDIE KIRCHHEIM

## Entwicklung eines Betreiberkonzeptes

- Struktur/Trägerschaft
- Rechtsform
- Identifizierung möglicher Partner für den Betrieb
- Businessplan Betrieb
- bauliche Anforderungen aus dem Betreiberkonzept

# LEISTUNGSUMFANG MACHBARKEITSSTUDIE KIRCHHEIM

## **Entwicklung und Darstellung des Baukonzeptes**

- Beschreibung des Raumprogramms
- Konstruktive Lösung
- Darstellung des Gebäudes im schematischen Design
- Infrastruktureller Bedarf
- Investitionskostenermittlung

# LEISTUNGSUMFANG MACHBARKEITSSTUDIE KIRCHHEIM

## Vergleichende Standortuntersuchung

1. Detaillierte Analyse von 2 Standorten (Sportpark, Bahnhof) nach den folgenden Kriterien:

- Größe und Zuschnitt der Fläche
- Grundstücksverfügbarkeit und -kosten
- Wirtschaftliche Potentiale (Synergien, Nutzungen)
- Erschließungssituation
- Verkehrsanbindung und Parksituation
- Planungsrechtliche Situation und städtebauliche Einordnung
- Zusammenfassende Bewertung

2. Standortspezifische Auswirkungen auf

- Nutzung und Betreibung
- Baukonzept und Kosten

# LEISTUNGSUMFANG MACHBARKEITSSTUDIE KIRCHHEIM

## Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Großsporthalle versus

### Schulsporthalle

- Gegenüberstellung der Baukonzepte
- Baukostenvergleich
- Betriebskostenvergleich
- Fördermittelnutzung
- Stadtentwicklung

# LEISTUNGSUMFANG MACHBARKEITSSTUDIE KIRCHHEIM

## Entwicklung des Realisierungsweges

- Vergaberecht / Vergabeverfahren
- Berücksichtigung Europäisches Beihilferecht
- Realisierungsstrukturen
- Alternative Realisierungswege
- Beschreibung des Verfahrens bis zum Bauauftrag
- Beschreibung des Projektablaufs, inklusive Projektzeitplan
- Bauliche Umsetzung (Bauphasen, Bauablaufplan)

# LEISTUNGSUMFANG MACHBARKEITSSTUDIE KIRCHHEIM

## **Zusammenfassende Bewertung und Handlungsempfehlung**

- Vergleichende Darstellung Schulsport- und multifunktionale Großsporthalle