

Vergleich der möglichen Standorte für das neue Sportstadion

Stand 25.02.2020

Vergleichskriterien	Standorte					
	Stadion Glück Auf V 0	Samsweger Straße I V1	Samsweger Straße II V2	Gewerbegebiet Nord I / V 3	Gewerbegebiet Nord II Variante 4	Gewerbegebiet Nord II Variante 5
Flächenbedarf	mindestens 3,4 ha					
Größe	5,6 ha, Erweiterungen möglich	3,64 ha: Flurst.68, 69, 70, 79 71(Weg) 0.22 ha	4,3 ha: Flurst. 79, 80, 81, 82, 83 / Weg 0,22 ha	3,1 ha,	4,75 ha	4,6 ha
Erweiterungsmöglichkeit	keine Erweiterungsmöglichkeiten	Erweiterungsmöglichkeiten sind vorhanden, Voraussetzung ist Grunderwerb	Erweiterungsmöglichkeiten sind vorhanden, Voraussetzung ist Grunderwerb	keine Erweiterungsmöglichkeiten	Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben, Voraussetzung ist der Grunderwerb	Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben, Voraussetzung ist der Grunderwerb
Eigentumsverhältnisse	Eigentum der Stadt Wolmirstedt	Grunderwerb erforderlich: Stadt: 1.659 m²; BVVG 18.128 m² Privat(Streuobstwiese) 11.601 m²	Grunderwerb erforderlich: alle 6 Grundstücke befinden sich im privaten/kirchlichem Eigentum	Grunderwerb erforderlich: Stadt: ca.5.800 m², privat (SBB) 25.700 m²	Grunderwerb erforderlich: alle Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum, davon 24.700 m² im Eigentum der Landges. LSA; (V1)	Grunderwerb erforderlich: Eigentumsverhältnisse. 0,8 ha privates Eigentum, 3,7 ha (Land SA/Landges. LSA) 0,05 ha (Stadt Wolmirstedt)
Lage	am Ortsrand, hochwassergefährdet	westl. Ortsrand, Nähe zu Schulen und Freibad	westl. Ortsrand, Nähe zu Schulen und Freibad	nordöstlicher Ortsrand, Nähe Linden-park	nordöstlicher Ortsrand, im Gewerbegebiet	nordöstlicher Ortsrand, im Gewerbegebiet
optische Wahrnehmung / Marketingfaktor	Kaum optische Wahrnehmbarkeit, lediglich durch vorbeikommende Passanten sichtbar, durch Fahrgäste in vorbeifahrenden Zügen	sehr gute optische Wahrnehmbarkeit, durch Fußgänger, Fahrradfahrer, Autofahrer	sehr gute optische Wahrnehmbarkeit	gute optische Wahrnehmbarkeit durch Fußgänger, Fahrradfahrer, Autofahrer	geringe optische Wahrnehmbarkeit durch Fußgänger, Fahrradfahrer, Autofahrer	geringe optische Wahrnehmbarkeit durch Fußgänger, Fahrradfahrer, Autofahrer
fußläufige Erreichbarkeit	ist gegeben, führt jedoch durch ein Waldstück	ist gegeben, vor allem für Schüler der umliegenden Schulen, sowie für Bewohner der angrenzenden Wohnbebauungen	ist gegeben, vor allem für Schüler der umliegenden Schulen	ist gegeben, jedoch weite Entfernung zum Innenstadtbereich	ist gegeben, jedoch weite Entfernung zum Innenstadtbereich	ist gegeben, jedoch weite Entfernung zum Innenstadtbereich
Archäologie		Das gesamte Kerngebiet der Stadt Wolmirstedt ist in Anlage 2 des Flächennutzungsplanes als bisher bekannte Fundstellen eingezeichnet. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, die eine Tiefe von 0,5m überschreiten, haben vorher archäologische Untersuchungen voranzugehen				
Naturschutz	im Landschaftsschutzgebiet Ohre- und Elbeniederung (LSG 0015OK) artenschutzrechtliches Gutachten erforderlich	Im Plangebiet befindet sich eine Streuobstwiese mit Schutzstatus als gesetzlich geschütztes Biotop (§ 22 NatSchG LSA). Die Beseitigung des Biotopes bedeutet einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft und würde ggf. zu Zeitverzögerungen führen und umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach sich ziehen. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist erforderlich.	artenschutzrechtliches Gutachten erforderlich	artenschutzrechtliches Gutachten erforderlich	artenschutzrechtliches Gutachten erforderlich	artenschutzrechtliches Gutachten erforderlich
Baubeschränkungen	hoher Grundwasserstand	Hanglage, Höhenunterschied ca. 7 m Terrassierung erforderlich (erhöhte Kosten)	Hanglage, Höhenunterschied ca. 7 m Terrassierung erforderlich (erhöhte Kosten)	Hochspannungsleitung		
Nutzungsbeschränkung	ja, durch hochwassergefährdete Zufahrtsstraße					
äußere Erschließung	Die äußere Erschließung ist vorhanden	Variante 1: Ausbau des landwirtschaftlichen Weges als Entlastungsstraße bis zum Gymnasium 1.300.000 €; Variante 2: Direktzufahrt von der Samsweger Straße aus	Variante 1: Ausbau des landwirtschaftlichen Weges als Entlastungsstraße bis zum Gymnasium 1.300.000 € Variante 2: Direktzufahrt von der Samsweger Straße aus			
Verkehrsanbindung	Die Straße wurde 2013 im Rahmen des Hochwasserprogramms neu ausgebaut.	über die "Samsweger Straße", Bau einer Entlastungsstraße (Ausbau des Landwirtschaftlichen Weges) bis zum Gymnasium (ca. 330 m + 140 m) bzw. entlang der Gartenanlage (ca. 260 m)	über die "Samsweger Straße" Ausbau des Ländlichen Weges als Entlastungs-straße bis zum Gymnasium (ca. 330 m + 140 m)	verkehrstechnisch von der Rogätzer Str. bzw. von der Colbitzer Straße aus erschlossen. Die Primärserschließung muss hergestellt werden (ca. 130 m).	Verkehrstechnische Anbindung an die Rogätzer Straße Die Primärserschließung muss hergestellt werden (ca. 150 m).	Verkehrstechnische Anbindung an die Rogätzer Straße Die Primärserschließung muss hergestellt werden (ca. 150 m).
Straßenbeleuchtung	Neuanlage der Straßenbeleuchtung ab Bahnübergang erforderlich	Straßenbeleuchtung nicht vorhanden	Straßenbeleuchtung nicht vorhanden.	Straßenbeleuchtung an der Rog. Straße und Colb. Straße vorhanden. Herstellung der Inneren Erschließung	Straßenbeleuchtung an der Rog. Str. vorhanden. Herstellung der inneren Erschließung	Straßenbeleuchtung an der Rog. Str. vorhanden. Herstellung der inneren Erschließung
ruhender Verkehr (110 Stellplätze)	Parkplatz vorhanden - sanierungsbedürftig Grobkostenschätzung: Straßenbeleuchtung: 90.000 € Radwegebau: 270.000 € 110 Parkplätze: 250.000 € Gesamt: 610.000 €	Parkplatz nicht vorhanden - Das Gelände reicht für einen Parkplatz nicht mehr aus. Der PP müsste auf dem Flurstück 97 errichtet werden	Parkplatz nicht vorhanden	Parkplatz nicht vorhanden	Parkplatz nicht vorhanden	Parkplatz nicht vorhanden
Medientechnische Erschließung	keine zentrale Abwasserbeseitigung vorhanden	keine medientechnische Erschließung vorhanden. Medien befinden sich in der Schwimmbadstraße (bis Höhe Gymnasium) und in der Samswegerstr. (bis Schule Mesebergerstr. bzw. Abwasser/Straßenbeleuchtung bis Höhe Kita DE)	keine medientechnische Erschließung vorhanden	Medien befinden sich in der Rogätzer Straße und Colbitzer Straße Innere Erschließung muss hergestellt werden.	Medien befinden sich in der Rogätzer Straße. Innere Erschließung muss hergestellt werden.	Medien befinden sich in der Rogätzer Straße. Innere Erschließung muss hergestellt werden.
Bauleitplanung: Bebauungspläne	kein Bebauungsplan erforderlich	Neuaufstellung eines Bebauungsplanes	Neuaufstellung eines Bebauungsplanes	Neuaufstellung des Bebauungsplanes	Änderung des Bebauungsplanes	Änderung des Bebauungsplanes
Flächennutzungsplan	keine F-Plan Änderung erforderlich	F-Plan-Änderung erforderlich	F-Plan-Änderung erforderlich	keine F-Plan Änderung erforderlich	keine F-Plan Änderung erforderlich	keine F-Plan Änderung erforderlich
Immissionsschutz/Lärm	keine schützenswerte Nutzung in der unmittelbaren Umgebung	östlich des Standortes schließt sich eine Gartenanlage an.Abstand zur Wohnbebauung 120 m, zum Hotel Auerbachs Mühle ca. 200m - Lärmschutzgutachten erforderlich -Lärmschutzmaßnahmen wahrscheinlich erforderlich	Abstand zur Kleingartenanlage ca. 110 m. zur Wohnbebauung ca. 220 m, zum Hotel Auerbachs Mühle ca. 150 m. Lärmschutzgutachten erforderlich, ggf. Lärmschutzmaßnahmen	Abstand zu Wohnbebauung ca. 120m - Lärmschutzgutachten erforderlich - Lärmschutzmaßnahmen wahrscheinlich erforderlich	Abstand zur Wohnbebauung ca. 200 m - Lärmschutzgutachten erforderlich	Abstand zur Wohnbebauung ca. 200 m - Lärmschutzgutachten erforderlich
Kosten Bauleitplanung	keine	70.000 €	70.000 €	57.000 €	57.000 €	57.000 €
Bodenrichtwert		4 €/m²	4 €/m²	8 €/m²	4 bzw. 8 €/m²	4 bzw. 8 €/m²
Kosten Grunderwerb KG 100	keine	195.000 €	195.000 €	356.000 €	V1: mind. 273.000 € V2: mind. 218.000 €	V1: mind. 273.000 € V2: mind. 218.000 €
Kosten Primärserschließung	610.000 €	Variante 1: Ausbau des landwirtschaftlichen Weges: 1.300.000 € Variante 2: Zufahrt von der Samsweger Straße aus, Knotenausbau: 300.000 €	Variante 1: Ausbau des landwirtschaftlichen Weges 1.300.000 € Variante 2: Zufahrt von der Samsweger Straße aus; Knotenausbau: 300.000 €	320.000 €	360.000 €	300.000 €
Bau-/Bauplanungskosten KG 200-500, 700	2.711.000 €	4.950.000 €	4.950.000 €	4.950.000 €	4.950.000 €	4.950.000 €
Investitionskosten (Preis Anpassung 3% p.a)	(Stand 2018) mind. 2.711.000 € (Stand 2021) mind. 3.000.000 €	(Stand 2018) mind. 5.215.000 € (Stand 2021) mind. 5.700.000 €	(Stand 2018) mind. 5.215.000 € (Stand 2021) mind. 5.700.000 €	(Stand 2018) mind. 5.463.000 € (Stand 2021) mind. 5.970.000 €	(Stand 2018) mind. 5.225.000 € (Stand 2021) mind. 5.710.000 €	(Stand 2018) mind. 5.225.000 € (Stand 2021) mind. 5.710.000 €
Zuschuss LHW	beantragt 1,5 mio. - 2 mio. € als Mehrkosten für Alternativstandort					
Gesamtbewertung/ Benotung		Vorzugsvariante / 1	2	5	4	3

erstellt: Frau Bunk, Herr Bethke