



► **Nr. VO/2016/03695**  
**öffentlich**

**Lübeck, 27.04.2016**

## Bericht

**Verantwortliche Bereiche:**  
4.401 - Schule und Sport

**Bearbeitung:** Frank Schröder (E-Mail: frank.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-5206)

### **Bericht zur Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese - Beschluss der Bürgerschaft vom 26.09.2013 (VO/2014/00930) - (Austauschbericht zur Vorlage Nr. VO/2016/03521)**

#### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

#### **Anlass:**

Kenntnisnahme des Entwicklungskonzeptes gemäß Bürgerschaftsauftrag vom 26.09.2013

#### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:  
Ergebnis:

x In den Entwicklungsprozess wurden neben den beauftragten Projektplanern MAM – Merker Architektur Management GmbH, Brien – Wessels – Werning GmbH und dem Sportentwicklungsplaner Prof. Dr. Robin Kähler div. städtische Bereiche (1.160, 1.201, 2.280, 3.390, 5.610, 5.651, 5.660) und Schulen sowie zahlreiche weitere Beteiligte (TSB, ansässige Sportvereine, Hochschulsport, Sportpolitische Sprecher der Fraktionen etc.) eingebunden.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:  
Begründung:

Ja  
 Nein  
TSB-Sportjugend, Sportvereine, Stadtschülerparlament

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  
 Ja (Anlage 1)

#### **Bericht:**

Gem. dem Auftrag der Bürgerschaft wurde unter Federführung des Bereiches Schule und Sport und dem TSB Lübeck e.V. ein Entwicklungskonzept für die Sportflächen im Bereich Falkenwiese/Falkenstraße erarbeitet.

## **Der Bürgerschaftsbeschluss vom 26.09.2013 lautet wie folgt:**

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, umgehend die Erstellung eines Sportentwicklungskonzeptes gemeinsam mit allen ortsansässigen oder die Sportanlagen nutzenden Sportvereinen „An der Falkenwiese“ zu entwickeln. Ebenfalls in die Konzeptentwicklung sind die Vereine TC Hanseatic und der Lübecker Judoclub, der Kreisschulsportbeauftragte, der TSB sowie der Hochschulsport und die angrenzenden Wassersportvereine an der Wakenitz einzubeziehen.
2. Ziel der Konzepterstellung soll sein, die Flächen zwischen der Straße „An der Falkenwiese“, „der Falkenstraße“ und der Wakenitz vollständig für den Sport in der Hansestadt Lübeck langfristig zu erhalten und die beiden Vereine TC Hanseatic und Lübecker Judoclub ebenfalls auf diesen Flächen anzusiedeln. Im Rahmen der Konzepterstellung ist zu überprüfen, inwieweit im Rahmen einer Neuordnung der Flächen heutige von der Hansestadt Lübeck nicht für den Sport genutzte Flächen (z.B. Garagenhof Stadtgrün und ehemaliges Bosch - Schiefergelände) ebenfalls einer den Sport fördernden Nutzung zugeführt werden können.
3. Die Stadtverwaltung stellt sicher, dass es einen Ansprechpartner für alle Beteiligten gibt, der den Prozess koordiniert und eine einheitliche Kommunikation und Abstimmung innerhalb der Verwaltung sicherstellt.
4. Dem Ausschuss für Schule und Sport ist fortlaufend, mindestens einmal im Kalenderhalbjahr über den Fortgang der Konzeptentwicklung zu berichten.

## **Das Entwicklungskonzept:**

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem anliegenden Bericht um ein Entwicklungskonzept handelt. Auch wenn dieses nur die Grundlage für ein späteres Planungs- und Genehmigungsverfahren darstellt, so hat die Planungsgruppe (4.401 und TSB) die späteren Genehmigungsbehörden bereits rechtzeitig in die Konzeptentwicklung eingebunden und deren Hinweise in das Konzept einfließen lassen. Die Erstellung des Entwicklungskonzeptes selbst ist damit abgeschlossen. Einzig nach der Vorlage in der Bürgerschaft soll es noch eine Präsentation für die Öffentlichkeit geben. Dabei sollen z.B. Anwohner die Möglichkeit haben, sich konkret über das Projekt zu informieren.

Das gesamte erarbeitete Entwicklungskonzept umfasst 143 Seiten zuzüglich ca. 1000 Seiten Anlagen. Es kann jederzeit beim Bereich Schule und Sport unter 0451/122-5206 abgefordert/eingesehen werden. Aus Umweltgesichtspunkten und Gründen einer möglichst kompakten Vermittlung der Inhalte haben wir für die Beratung in den Gremien eine Kurzfassung von 35 Seiten (siehe Anlage 1) inkl. der 6 wichtigsten Anlagen (siehe Anlagen 2 – 7) erstellt.

## **Anlagen :**

1. Kurzbericht Projektentwicklung
2. Skizze Neubauplanung
3. Isometrie Flächennutzung Gebäude
4. Gegenüberstellung Neubau-/ Sanierungsvariante
5. Betriebskostenschätzung Neubauvariante
6. Kostenschätzung Neubauvariante
7. Mögliche Betreibermodelle

Senatorin Kathrin Weiher



## Bericht zur Projektentwicklung und zum Realisierungskonzept

### Sportzentrum Lübeck Falkenwiese

- Kurzfassung -

## Impressum

### Auftraggeber

#### **Hansestadt Lübeck**

#### **Bereich Schule und Sport**

ARGE Sportzentrum Falkenwiese  
Kronsfordter Allee 2-6, D-23539 Lübeck

### Auftragnehmer

#### **Prof. Dr. Robin S. Kähler**

Lt. Akademischer Direktor a.D.  
Sportentwicklungsplaner  
Friedrichsplatz 6, D-68165 Mannheim  
E-Mail: [robin.kaehler@web.de](mailto:robin.kaehler@web.de) Tel.: +49 173 – 75 96 249

Finja Rohkohl, M.A., Sportentwicklungsplanerin

#### **MAM - Merker Architektur Management GmbH**

An der Untertrave 98, D-23552 Lübeck  
E-Mail: [info@merker-architektur.de](mailto:info@merker-architektur.de) Tel.: +49 451 – 611 27 303

Dipl. Ing. Architekt Volker Merker  
Ing. Jason Diedenhoven M.A.

#### **Brien - Wessels - Werning GmbH**

Elisabeth-Haseloff-Str. 1, D-23564 Lübeck  
E-Mail: [info@bwwhl.de](mailto:info@bwwhl.de) Tel.: +49 451 – 610 680

Dipl. Ing. Andreas Werning

# INHALTSVERZEICHNIS

Die 10 wichtigsten Kernaussagen im Überblick (Kähler & Rohkohl)

<b>1. Vorwort (BWW – Kähler &amp; Rohkohl – MAM)</b> .....	1
<b>2. Methodisches Vorgehen (Kähler &amp; Rohkohl)</b> .....	3
<b>3. Ausgangssituation (BWW – Kähler &amp; Rohkohl – MAM)</b> .....	4
3.1 <i>Baulich technische Analyse (BWW - MAM)</i> .....	4
3.1.1 Städtebauliche Analyse des Umfeldes (MAM).....	4
3.1.2 Freiraumplanerische Bestandsanalyse (BWW) .....	6
3.1.3 Bauliche Analyse des Bestandes (BWW - MAM) .....	7
3.2 <i>Sportfachliche Analyse (Kähler &amp; Rohkohl)</i> .....	7
3.2.1 Infrastruktur der Falkenwiese (Kähler & Rohkohl) .....	8
3.2.2 Sportvereine (Kähler & Rohkohl) .....	8
3.2.3 Sportinnen- und Sportaußenanlagen (Kähler & Rohkohl) .....	10
3.2.4 Schulsport (Kähler & Rohkohl) .....	11
3.2.5 Bevölkerung (Kähler & Rohkohl) .....	12
<b>4. Ergebnisse des Planungsprozesses (BWW – Kähler &amp; Rohkohl – MAM)</b> .....	13
4.1 <i>Sportfachliche Ergebnisse (Kähler &amp; Rohkohl)</i> .....	13
4.2 <i>Bauliches Strukturkonzept (MAM)</i> .....	19
4.3 <i>Vorplanungskonzept (BWW - MAM)</i> .....	20
4.3.1 Neubau-Variante (BWW - MAM) .....	20
4.3.2 Sanierungsvariante (BWW - MAM).....	24
<b>5. Betrieb und Finanzierung (BWW – Kähler &amp; Rohkohl – MAM)</b> .....	25
5.1 <i>Betrieb und Finanzierung aus baufachlich technischer Sicht (BWW - MAM)</i> .....	25
5.1.1 Kosten Neubau-Variante (BWW - MAM) .....	25
5.1.2 Betriebskosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Neubau-Variante (BWW - MAM) .....	26
5.1.3 Kosten Sanierungsvariante (BWW - MAM).....	27
5.1.4 Betriebskosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Sanierungsvariante (BWW - MAM) .....	27
5.1.5 Bewertung Varianten (BWW - MAM) .....	28
5.2 <i>Betrieb und Finanzierung aus sportfachlicher Sicht (Kähler &amp; Rohkohl)</i> .....	30

*Inhaltsverzeichnis*

---

<b>6.</b>	<b>Gesamtbewertung (BWW – Kähler &amp; Rohkohl – MAM)</b> .....	33
6.1	<i>Sportinfrastrukturelle Gesamtbewertung (Kähler &amp; Rohkohl)</i> .....	33
6.2	<i>Bauliche Gesamtbewertung (BWW - MAM)</i> .....	33
<b>7.</b>	<b>Weiteres Vorgehen aus bautechnischer Sicht (MAM)</b> .....	34
<b>8.</b>	<b>Schlussempfehlung (Kähler &amp; Rohkohl)</b> .....	35

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1. Phasenstruktur des Planungsprozesses (eigene Darstellung).....	3
Abbildung 2. Sportangebots- und Raumentwicklung des Sportzentrums Falkenwiese .....	9
Abbildung 3. Gegenüberstellung Varianten .....	29
Abbildung 4. Projektablaufdiagramm .....	35

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1. Bewertung der Sportstätten aus sportfachlicher Sicht: Q1 = Erhalt (sehr guter Zustand, eventuell Weiterentwicklung), Q2 = geringer Veränderungsbedarf (guter Zustand mit Ergänzungs- und Entwicklungsbedarf), Q3 = Modernisierung/Sanierung (nicht zufriedenstellender Zustand mit dringendem Veränderungsbedarf), Q4 = Abriss/Neubau bzw. Aufgabe (nicht erhaltenswerte Anlage mit Rück- bzw. Neubaubedarf).....	11
Tabelle 2. Darstellung der von den Sportvereinen und externen Nutzerinnen und Nutzern zukünftig genutzten/bewirtschafteten Räumlichkeiten .....	14
Tabelle 3. Übersicht der Chancen und Risiken.....	33

## ANLAGENVERZEICHNIS

A1	Aktuelle Planungsskizze der Falkenwiese („A1 Entwurf Neubau_2016-03-01“)
A2	Zuordnung der sportbezogenen Räume („A2 Isometrie Flächennutzung_2016.01.12_SZF“)
A3	Gegenüberstellung der Neu- und Sanierungsvariante („A3 Gegenüberstellung Varianten_2016-02-11_SZF“)
A4	Bewirtschaftungskostenplan („A4 Betriebskosten Neubau 2016.01.22_SZF“)
A5	Kostenplan
A5.1	Kosten für den Abriss („A5.1 Kostenprognose Abriss_2016.01.12_SZF“)
A5.2	Kosten für den Hochbau („A5.2 Kostenprognose Hochbau Neubau_2016.01.22_SZF“)
A5.3	Kosten für die Außenanlagen („A5.3 Kosten Außenanlagen Neubau_final_2016-01-26“)
A6	Betreibermodelle („A6 Betreibermodelle_05. November 2015“)



## **Die 10 wichtigsten Kernaussagen im Überblick (Kähler & Rohkohl)**

1. Die zentrale, innenstadtnahe Lage der Falkenwiese, die unmittelbare Nähe zu der Wohnbevölkerung und zu den Schulen, die Tradition der Falkenwiese als Sportgelände, die Existenz von engagierten Sportvereinen und der Zugang zum Wasser - sie alle bilden exzellente Voraussetzungen, innerstädtisch ein modernes Zentrum für Sport- und Gesundheitsbildung zu schaffen, das zukünftig Spiel, Sport und Bewegungs- und Erholungsmöglichkeiten innerhalb eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zentral auf einem Gelände konzentriert.
2. Die Hansestadt Lübeck will Stadtlandschaften fördern und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern. Die Falkenwiese kann in den Bereichen, die nicht durch Sportstätten genutzt werden, durch eine landschaftsbezogene Freiraumgestaltung mit dem Schwerpunkt Bewegung, Spiel und Sport einen attraktiven Beitrag hierfür leisten.
3. Konkret bezieht sich das Projekt daher auf die Erstellung von nachhaltigen und multifunktional nutzbaren Sportinnen- und Sportaußenräumen sowie öffentlich zugänglichen Bewegungsräumen eines bereits bestehenden Sportgeländes mit größtenteils abgängigen Sportstätten. Investitionen sind somit, egal ob Neubau oder Sanierung, zwingend notwendig.
4. Das Sportzentrum Falkenwiese versteht sich, bildlich gesprochen, als das zukünftige „Haus des Sports“ der Hansestadt Lübeck, in dem sich in Sportvereinen organisierte und nicht-organisierte Bürgerinnen und Bürger begegnen und miteinander aktiv sind und hierfür ideale Bedingungen vorfinden.
5. Die öffentlichen zugänglichen Freiräume und Sportanlagen bieten Raum für das selbstbestimmte, gesellige, sportaktive Leben der Menschen und laden insbesondere hierdurch Menschen unterschiedlicher sozialer Lage, geographischer und kultureller Herkunft und unterschiedlichen Alters und Geschlechts ein, sich zu begegnen.
6. Das Konzept des Sportzentrums Falkenwiese antwortet mit seinem Raumprogramm mit einem innovativen, zukunftsorientierten und modellhaften Projekt auf die aktuellen demografischen Entwicklungen der Bevölkerung, die Veränderungen des Sport- und Freizeitverhaltens der Menschen, die zunehmende Verdichtung der Lebensräume der Menschen in Großstädten, die wachsende Bedeutung der Gesundheitsbildung, Minderung des Energieverbrauches von Sport- und Bewegungsräumen (bspw. klimaschonend durch Belichtungs- und Heizmodelle) und die Frage nach geeigneten Mitteln zur Integration von Menschen (bspw. durch eine barrierefreie Gestaltung).
7. Das Konzept nimmt den Wandel des Sports, der im Laufe der nächsten 30 Jahre zu erwarten sein wird, in besonderer Weise auf, indem es multifunktionale und wandelbare Sportanlagen vorhält, die das veränderte Sportverhalten der Menschen berücksichtigen.
8. Die Erstellung von Neubauten an neuer Stelle ermöglicht einen durchgehenden Betrieb der Sportflächen und minimale Einschränkungen für die Sportlerinnen und Sportler. Eine Sanierung im laufenden Betrieb ist hingegen nicht möglich und erfordert eine Stilllegung der jeweiligen Sportstätte, somit ist im Sanierungsfall mit erheblichen Mitgliederverlusten zu rechnen.
9. Die Hansestadt Lübeck steht selbst im Wettbewerb der Städte und Regionen untereinander um Fachkräfte, Unternehmen und Ansiedlungen. Damit sich die Hansestadt Lübeck auch überregional profilieren kann, braucht sie einen Leuchtturm wie das Sportzentrum Falkenwiese. Der Sport hat die mediale Aufmerksamkeit und besitzt die Kraft, der Hansestadt Lübeck ein besonderes Profil zu geben.
10. Das Projekt hat für den Sport, die Bevölkerung und für die Hansestadt Lübeck einen herausragenden Wert und verdient, politisch wie finanziell unterstützt zu werden. Dies hat auch bereits das Bundesbauministerium erkannt und das Projekt aufgrund seiner herausragenden Konzeption in das Bundesprogramm zur Sanierung kommunaler Einrichtungen aufgenommen. Die Hansestadt Lübeck setzte sich damit gegen 1.000 andere Förderanträge aus dem gesamten Bundesgebiet durch und erhielt zusammen mit 55 weiteren Kommunen eine entsprechende Förderzusage (2,7 Mio. EUR) für eine Teilsanierung der Falkenwiese-Sportaußenflächen.

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

*Vorwort (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)*

---

**1. Vorwort** (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)

Die Grundlage für das in dieser Kurzfassung dargestellte Realisierungskonzept zur „Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck“ ist der Beschluss der Bürgerstadt der Hansestadt Lübeck. Diese hat beschlossen, neben den auf dem Sportgelände an der Falkenwiese bereits beheimateten Vereinen LBV Phönix von 1903 e.V., SV Viktoria 08 Lübeck e.V., dem Türkischen SV Lübeck e.V. und dem Schulsport auch die an der Falkenstraße gegenüber benachbarten Vereine Lübecker Judo-Club e.V. und den Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V. anzusiedeln. Zudem sollen die angrenzenden Wassersportvereine und der Hochschulsport einbezogen werden. Die Umsetzung dieses Beschlusses sollte in einer Projektentwicklung (der „Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck“) geprüft werden. Ziel ist es, ein sowohl funktionales als auch technisches Umsetzungskonzept zu entwickeln.

*Beschluss der  
Bürgerschaft*

Zur Umsetzung dieses Beschlusses hat der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. (TSB) gemeinsam mit der Hansestadt Lübeck, Bereich Schule und Sport, eine Auftraggeber Arbeitsgemeinschaft (ARGE) gebildet. Diese ARGE hat die Projektentwicklung in zwei Leistungsteilen beauftragt. Die sportfachliche Entwicklung inklusive Raumprogramm und Betriebskonzept der Sportanlagen ist an Herrn Prof. Dr. Kähler in Auftrag gegeben worden. Die baulich technische Entwicklung ist an Merker Architektur Management GmbH (MAM) beauftragt worden. MAM hat als Projektpartner das Freianlagenplanungsbüro Büro BRIEN WESSELS WERNING GmbH (BWW) hinzugezogen.

*Auftraggeber und  
Auftragnehmer*

Bevor nun in die beschreibenden Ergebnisse des Realisierungskonzeptes eingeleitet werden soll, indem das methodische Vorgehen und die sportinfrastrukturelle sowie baulich technische Ausgangssituation erläutert werden, erfolgt die für das Projekt Sportzentrum Falkenwiese essentielle Darstellung der herausragenden gesellschaftlichen Bedeutung des Sports, die sich auf vielfältigen Wirkungen begründet.

So ist das Sporttreiben im Hinblick auf die eigenmotorische Fähigkeit jedes Einzelnen wichtig und unterstützt die ganzheitliche Entwicklung des Menschen in physischer, psychischer und sozialer Hinsicht. Darüber hinaus hat der Sport Aspekte wie die Gesundheitsförderung, die Pflege und Förderung des Gemeinschaftsgedankens, die Integration verschiedener Gruppen und das ganz besondere soziale Miteinander zum Inhalt.

*Bedeutung  
des Sports*

In der Stadtentwicklung ist Sport ein wichtiger, weicher Standortfaktor und trägt zur Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohn- und Lebensort bei.

Die Sportvereine der Zukunft werden daher nicht nur zur Pflege der vielseitigen Lübecker Sportkultur ihren unverzichtbaren Beitrag leisten. Sie sind darüber hinaus bedeutsame Stätten für die Begegnungen der Menschen unterschiedlichster Kulturen, Herkunft, Glaubensrichtungen, Altersgruppen, Geschlechter und Grundhaltungen und tragen dazu bei, dass eine Stadtgesellschaft entstehen, wachsen, sich entwickeln kann und zusammenhält. Der Sport kann folglich Brücken zwischen den Menschen aufbauen.

*Bedeutung  
der Sportvereine*

*Das Konzept* Das vorliegende Konzept zum zukünftigen Sportzentrum Falkenwiese, das in dieser Kurzfassung dargestellt wird, nimmt diese besonderen Wirkungen, die der Sport auf die Bildung und das gelingende Zusammenleben der Menschen hat, in ganz besonderer Weise auf und gibt ihnen eine sichtbare, räumliche Struktur. Es soll den Menschen einen Lebensort anbieten, in dem sie ihren Bewegungs-, Gesundheits-, Gemeinschafts- und Bildungsinteressen intensiv nachgehen können.

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

*Methodisches Vorgehen (Kähler & Rohkohl)***2. Methodisches Vorgehen** (Kähler & Rohkohl)

Bei dem Projekt Sportzentrum Falkenwiese handelt es sich um ein zukunftsorientiertes Innovationsprojekt mit besonderer lokaler und überregionaler Wirkung. Die Falkenwiese soll als zukünftiges attraktives, modernes Vereins-Sportzentrum auf einem wertvollen innerstädtischen Gelände hervorragend in die zukünftige Vereins-, Schulsport- und Stadtentwicklung der Hansestadt Lübeck passen.

Die Ziele des Projektes sind folglich der Auf- und Ausbau eines neuen, umfassenden Sportzentrums für Sportvereine, für den Schulsport und für die Bevölkerung in der Hansestadt Lübeck.

*Ziele*

Konkret bezieht sich das Projekt daher auf die Erstellung von nachhaltigen und multifunktional nutzbaren Sportinnen- und Sportaußenräumen sowie öffentlich zugänglichen Bewegungsräumen eines bereits bestehenden Sportgeländes mit größtenteils abgängigen Sportstätten innerhalb eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

In einem kooperativ und partizipativ angelegten Planungsprozess wurden das Raumprogramm für das zukünftige Sportzentrum Falkenwiese und die damit zusammenhängenden Planungsentwürfe, die potentiellen Nutzerinnen und Nutzer sowie Nutzungen, die Zuständigkeiten und die Art der Bewirtschaftung des Sportzentrums, die Abstimmung der Planungen mit den einzubeziehenden Ämtern, Sportvereinen, weiteren Einrichtungen und Personen sowie der Öffentlichkeit erarbeitet und abgestimmt.

*kooperative Planung*

Der Planungsprozess lässt sich insgesamt in drei Phasen unterteilen (siehe Abbildung 1) und gestaltete sich in acht Workshops.

*Workshops*

Abbildung 1. Phasenstruktur des Planungsprozesses (eigene Darstellung)

Ein großer Vorteil für den Prozess war, dass die wichtigsten Akteurinnen und Akteure, die Vorstände der vier Sportvereine (LBV Phönix von 1903 e.V., SV Viktoria 08 Lübeck e.V., Lübecker Judo-Club e.V., Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V.)<sup>1</sup>, der Turn- und Sportbund Lübeck e.V., die Hansestadt Lübeck und der Schulsport gemeinsam mit der Sportraumplanerin und dem Sportraumplaner sowie den Architekten permanent fachlich zusammen gearbeitet haben. Diese integrierte, objektbezogene Raumplanung hatte gegenüber einer additiven Planung, in der die Hochbau- und Landschaftsplanungen erst nach Festlegung der sportbezogenen Raumanforderungen beginnen, Vortei-

<sup>1</sup> Dem aktuell auf der Sportanlage Falkenwiese ebenfalls beheimateten Sportverein Türkischer SV Lübeck e.V. von 1982 wurde von Seiten der Auftraggeber sowie Planer wiederholt angeboten, sich in die Planungen einzubringen. Der Verein hat diese Chance jedoch nicht ergriffen und sich weder an den Workshops noch an den Befragungen beteiligt.

le: In einer integrierten Planung wurden alle Raumideen unmittelbar und sofort auf ihre Machbarkeit hin untersucht und bewertet. Somit sind die vielfältigen Bedingungen, die für die Realisierung eines Objektes einzubeziehen sind, frühzeitig in den Prozess eingeflossen. Die Nutzerinnen und Nutzer der zukünftigen Räume verstanden dadurch den gesamten Planungsprozess insgesamt besser und entwickelten ihre Raumideen mit dem Wissen um das Machbare stringenter.

Insofern fand in diesem Projekt eine sehr gelungene, intersektorale, interdisziplinäre, ganzheitliche Planung und Beteiligung der Akteurinnen und Akteure statt. Sie könnte, fachlich gesehen, als bewegungsraumplanerische Vorplanung vor der eigentlichen, formal geregelten Planung der Architekten nach HOAI bezeichnet werden.

Die folgenden Ausführungen sind daher das Ergebnis dessen, was die beteiligten Akteurinnen und Akteure für sich als Hauptnutzerinnen und Hauptnutzer, die Bevölkerung und die Hansestadt Lübeck von dem Sportzentrum Falkenwiese in Zukunft erwarten.

### **3. Ausgangssituation<sup>2</sup>** (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)

Um ein Realisierungskonzept für das zukünftige Sportzentrum Falkenwiese zu erarbeiten und das damit einhergehende Raumprogramm zu entwickeln, bedurfte es vielfältiger Untersuchungen und Analysen im Vorfeld des eigentlichen Planungsprozesses. So mussten u.a. (1) die baulich technische sowie (2) die sportfachliche Ausgangssituation umfassend analysiert, mögliche (zukünftige) Entwicklungen antizipiert und ein nachhaltiges Konzept abgeleitet werden.

#### **3.1 Baulich technische Analyse** (BWW - MAM)

##### **3.1.1 Städtebauliche Analyse des Umfeldes** (MAM)

Das Sportzentrum an der Falkenwiese liegt östlich der Altstadt jenseits des Elbe-Lübeck Kanals und nördlich des Wohngebietes Falkenwiese. Das Gelände ist das nördliche Ende des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenwiese. Somit stellt die Grünanlage für die ca. 7.000 Bewohner der nordöstlichen Altstadtinsel sowie die ca. 2.000 Bewohner des Wohngebietes die einzige Naherholungsfläche dar.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der Schulgarten, die Badeanstalt Falkenwiese sowie Wassersporteinrichtungen wie der Kanuclub und eine Surfschule im Norden. Ein weiterer Nachbar ist der Hochschulsport.

Den Rahmen des dreieckigen Areals bilden im Nordosten die Wakenitz, im Süden die überwiegend fünf-geschossige Wohnbebauung und im Westen die 4-spurige Falkenstraße mit gewerblich genutzter Bebauung und einem Parkhaus. Diese drei Grundstücksgrenzen verfügen über jeweils unterschiedliche Qualitäten. Die östliche Geländekante ist geprägt durch Freizeitnutzungen wie

<sup>2</sup> Das Literaturverzeichnis der Langfassung des Realisierungskonzeptes ermöglicht der/dem interessierten Leserin/Leser, sich über weiterführende Themenkomplexe vertieft zu informieren.

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

*Ausgangssituation (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)*

---

Spaziergängern, Joggern, Radfahrer usw. Die Nachbarschaft der Wakenitz und des Schulgartens führt zur Ausweisung als „Sinnliche Kante“ mit dem Schwerpunkt der Erholung und Besinnung. Hier muss die Vernetzung der Freizeitgestaltung mit dem Vereins- und Schulsport erreicht werden.

Die südliche Geländekante ist geprägt durch die unmittelbare Nachbarschaft der Wohnbebauung mit einem hohen Attraktivitätsgrad und bietet die Möglichkeit, die Anwohner in das Sportzentrum zu ziehen. Kleinspielfelder, Kinderspielfeld oder Fitnessgeräte ermöglichen eine Art Pufferzone zum Wohngebiet und öffnen zugleich das Sportgelände. Dieser Bereich wird als „Verbindende Kante“ ausgewiesen.

Die westliche Geländekante an der Falkenstraße ist geprägt durch den Autoverkehr und die Haupterschließung. Hier kann die höchste Außenwirkung und Präsenz im Stadtbild erzeugt werden. Die Grenze stellt die „Werbliche Kante“ des Sportzentrums dar. Hier scheinen vor allem sportergänzenden Funktionen wie ein Sportbistro und Vereinsbüros sinnvoll. Auch muss es eine attraktive Zugangssituation in Form eines städtischen Platzes mit direktem Bezug zur Brücke in die Altstadt geben. Die Außenanlagen werden zum Großteil mit wenigen Ausnahmen als abgänglich betrachtet. Das neue Hockeyfeld befindet sich in einem guten Zustand und soll erhalten bleiben. Ausgehend davon, dass der Unterbau der Wettkampfbahn erhalten bleiben kann, soll diese an der jetzigen Stelle saniert und modernisiert werden. Somit ergeben sich bereits erste Rahmenbedingungen für die weitere Projektplanung. Hierzu wurden Alternativen untersucht, jedoch aufgrund der Kosteneffizienz und Nord-Süd-Orientierung der Kampfbahn wieder verworfen.

Die städtebauliche Struktur legt eine Konzentration der Hochbauten in dem Süd-Westlichen Bereich des Areales nahe. Hier ist durch die Brückenverbindung zur Altstadt sowohl für die Bewohner der Altstadt als auch die Bewohner des Viertels Falkenwiese ein zentraler Wegepunkt gegeben. Ein Vorplatz und die Konzentration der Erschließungen von Gebäude an dieser Stelle führen automatisch zu einer hohen Frequentierung und Attraktivität.

Die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet stellt die naturschutzrechtliche Bewertung des Umfeldes in den Vordergrund. Hier sind die äußeren und inneren Landschaftselemente und Grünstrukturen nicht trennbar.

(Zusammenstellung gem. Auskunft Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz)

- Das Projektgebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenwiese“.
- Der 50 m breite Gewässerschutzstreifen gem. § 61 BNatSchG in Verbindung mit § 35 LNatSchG umfasst den gesamten nördlichen und östlichen Bereich der Falkenwiese.
- Die Allee der Falkenstraße ist gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG.
- Der umfangreiche Baumbestand, vor allem im Randbereich des Planungsgebietes ist durch die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützt.

*naturschutzrechtliche und baurechtliche Grundlagen*

- Baurechtlich ist der Planungsraum als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu behandeln.
- Limitierend in der Höhenentwicklung der Bebauung ist die Sichtachse auf die Altstadt vom Drägerpark „Drägerblick“.

*landschaftsbildprägend*

Der Gehölzbestand an der Wakenitz bildet eine deutliche Raumkante und schließt den Freiraum der Falkenwiese zur Wakenitz ab. An der Falkenstraße überlagert sich die Wirkung der straßenbegleitenden Lindenallee mit der des Baumbestandes auf dem Vereinsgelände des LBV-Phönix. Dadurch entsteht eine diffuse, grüngestalterisch motivlose Situation. Insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft der Säulenpappeln und der Lindenallee wirkt zufällig und konkurrierend.

Der Gehölzstreifen in der Mitte der Falkenwiese bindet die Sporthallen wohl-tuend in die Grünanlagen ein und schafft weiter nördlich eine gewisse Räumlichkeit innerhalb der Sportfelder.

*vorhandene Grünstruktur*

Eine vergleichsweise hohe Bedeutung als Lebensraum und Vernetzungselement hat der Gehölzbestand im Verlauf des Wakenitzufers und Anbindung an den Schulgarten. Die Gehölzstreifen entlang der Straßen im Süden und Westen sind weniger geschlossen und durchgängig. Die Einwirkungen durch die randlichen Nutzungen (Verkehr, Sport) sind hier intensiver. Insofern kann die ökologische Qualität nicht an die der erstgenannten Bestände heranreichen. Zwischen diesen beiden Wertigkeiten ist der mittlere Gehölzstreifen zwischen dem Phönix-Gelände und den städtischen Flächen einzuordnen, da dieser stark ausgelichtet und mit z.T. gering ausgeprägter Strauchschicht ausgestattet ist.

*Erschließung*

Die zentrale Lage der Falkenwiese ist im Hinblick auf ihre Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer ein großer Vorteil. Sowohl in der benachbarten Altstadt als auch im südlich angrenzenden Quartier besteht ein erhebliches Defizit von Kfz-Stellplätzen. Die individuelle Mobilität, auch ohne Auto, ist folglich von besonderer Relevanz und unterstreicht die Bedeutung eines wohnortnahen Sport- und Freizeitangebotes. Zwei größere Parkplätze auf dem Sportgelände sind jeweils von der Falkenstraße und von der Falkenwiese erschlossen.

### 3.1.2 Freiraumplanerische Bestandsanalyse (BWW)

In der freiraumplanerischen Analyse wird der Erhaltungszustand der Außenanlagen erläutert und dokumentiert. Neben den Sportflächen werden auch die Wege und Grünflächen sowie der Baumbestand in die Analyse einbezogen.

*Resümee der freiraumplanerischen Bestandsanalyse*

Der bauliche Zustand der Sportanlagen im Außenbereich ist recht unterschiedlich, überwiegend jedoch stark sanierungsbedürftig. In einem guten Zustand befinden sich das Hockeyfeld mit Kunststoffrasenbelag des LBV Phönix und das große Rasenspielfeld der Wettkampfbahn auf der städtischen Fläche. Die Kleinspielfelder mit Kunststoffbelag, die weiteren Rasenspielfelder, die 400-Meter-Laufbahn und die Tennisplätze sind grundlegend sanierungsbedürftig. Hinzu kommt der z. T. schlechte und uneinheitliche Zustand der Nebenanlagen und Einbauten wie z. B. Ballfangzäune, Unterstände, Beleuchtung, Möblierung etc.. Eine nachhaltige Verbesserung der Situation ist

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

*Ausgangssituation (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)*

---

nur durch eine grundlegende Sanierung der Flächen gewährleistet, wobei hier Investitionen erforderlich wären, die einem Neubau gleichzusetzen sind. Eine ausschließlich qualitative Verbesserung des Status Quo kann den gestiegenen Anforderungen an die Nutzungsintensitäten, Flexibilität, Öffnung und Außenwirkung des Sportzentrums nicht gerecht werden. Insofern spricht vieles für eine vollkommene Neuordnung der Sportanlagen auf der Falkenwiese.

### 3.1.3 Bauliche Analyse des Bestandes<sup>3</sup> (BWW - MAM)

In der bautechnischen Analyse wird der Erhaltungszustand der Gebäude in einer Sachwertanalyse erläutert und dokumentiert. Der ermittelte Restwert aller Gebäude des Planungsgebietes gibt auch Aufschluss über den vorhandenen Instandhaltungstau. Für den wirtschaftlichen Betrieb von Sportanlagen ist der energetische Zustand der Gebäude von sehr hoher Bedeutung, Deshalb werden die Gebäude in den Betriebskosten vorrangig energetisch bewertet. Die detaillierte Aufstellung der bautechnischen Analyse ist im Gesamtbericht enthalten.

Die Gebäude auf dem Gelände des Sportzentrums Falkenwiese sind zwischen 44 und 25 Jahre alt. Die bautechnische Bestandsanalyse ergibt einen schlechten baulichen sowie technischen und energetischen Zustand. Die Restwertermittlung aller Gebäude ergibt einen durchschnittlichen Restwert von ca. 9 % gegenüber den Neuherstellungskosten bei gleichem baulichem Standard. Daraus lässt sich auf einen durchschnittlichen Instandhaltungstau von ca. 91 % schließen. Im Zusammenhang mit der geringen Nutzungsflexibilität und den energetischen Mängeln ist mit Sanierungs- und Modernisierungskosten auf Neubauniveau zu rechnen. Die geringe Nutzungsflexibilität, der schlechte energetische Standard mit einem Verbesserungspotential zwischen 70% und 90% sowie die optischen Mängel der Gebäudehüllen schließen eine zukünftige Nutzung als modernes Sportzentrum aus. Die aufgezeigten Defizite im baulichen Bereich legen den Neubau der Anlage nahe.

*Ergebnis der bautechnischen Bestandsanalyse*

## 3.2 Sportfachliche Analyse (Kähler & Rohkohl)

Die Ergebnisse der sportfachlichen Analysen bestätigen die Ergebnisse der baulich technischen Analyse aus dem vorangegangenen Abschnitt und empfehlen ebenfalls eine Neugestaltung bzw. einen Neubau von Sport- und Freizeitanlagen auf der Falkenwiese.

---

<sup>3</sup> Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden durch den AG verschiedene Unterlagen in digitaler Form und als Ausdruck übergeben. Neben einer Sichtung der Genehmigungsunterlagen im Archiv des Lübecker Bauamts und diversen Ortsbegehungen auf dem Gelände an der Falkenwiese, fanden auch Gespräche mit den Nutzern zum aktuellen Baubestand statt. MAM hat die zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen gebäudeweise zusammengestellt, ein aktuelles Aufmaß oder ein detaillierter Abgleich mit dem Ist-Zustand erfolgte nicht. Gesamtnutzflächen und weitere Kerndaten der Gebäude wurden aus den vorliegenden Bestandsdaten und Plänen in vergleichenden Listen ausgewertet.

Im Detail wurde für die sportfachliche Analyse Folgendes untersucht:

1. Die Infrastruktur der Falkenwiese.
2. Die im Beschluss der Bürgerschaft genannten Sportvereine und die im Umfeld der Falkenwiese benachbarten Sportvereine und Einrichtungen bzw. Institutionen mit sportlichen Schwerpunktsetzungen.
3. Die Sportinnen- und Sportaußenanlagen der im Beschluss der Bürgerschaft genannten Sportvereine.
4. Die (zukünftige) Entwicklung von Schulen und Ganztagschulen mit Freizeitangeboten der Hansestadt Lübeck, die aktuell (oder zukünftig) die Falkenwiese nutzen (könnten).
5. Die demographischen Entwicklungen im Allgemeinen und im Speziellen. Damit einher gehen auch die Veränderungen des Sport- und Freizeitverhaltens der Menschen (z. B. der Anstieg individualisierter Sportformen im öffentlichen Raum wie Joggen, Rollsportarten, Fitness etc.), die zunehmende Verdichtung der Lebensräume der Menschen und die wachsende Bedeutung, die der Sport für die Gesundheitsbildung und für die Integration von Menschen hat.

### 3.2.1 Infrastruktur der Falkenwiese (Kähler & Rohkohl)

#### *Standort Falkenwiese*

Die zentrale, innenstadtnahe Lage der Falkenwiese, die unmittelbare Nähe zu der Wohnbevölkerung und zu den Schulen, die Tradition der Falkenwiese als Sportgelände, die Existenz von hoch engagierten Sportvereinen und der Zugang zum Wasser - sie alle bilden exzellente Voraussetzungen, innerstädtisch ein modernes Zentrum für Sport- und Gesundheitsbildung zu schaffen, das zukünftig mehrere Sport- und Bewegungsformen zentral auf einem Gelände konzentriert. Das Sportzentrum Falkenwiese könnte somit nicht nur lokal, sondern auch überregional wirken. Damit würde das Zentrum in besonderer Weise zur Steigerung des Gemeinwohls und der Profilierung der Hansestadt Lübeck beitragen.

### 3.2.2 Sportvereine (Kähler & Rohkohl)

#### *Sportvereine*

Um eine detaillierte Gesamtübersicht über die vier Sportvereine zu erhalten, wurden die Vereinshistorie und die Entwicklung des jeweiligen Sportvereins untersucht, der aktuelle Vereinssitz und aktuelle Sportanlagennutzungen sowie Nutzungszeiten wurden ermittelt, die jeweiligen Sportangebote wurden erhoben und anhand ihrer sportlichen Leistungen sowie der Mitgliederentwicklungen und Mitgliederzahlen analysiert. Ergänzend wurde eine Umfeldanalyse durchgeführt, die mögliche Mitbewerber mit einem ähnlichen Sportangebot aufzeigt. Abschließend wurde die finanzielle Situation der Vereine anhand der Haushaltszahlen rekonstruiert und die Struktur der Mitgliedsbeiträge untersucht. Diese differenzierten Daten sind der Langfassung des Realisierungskonzeptes zu entnehmen.

#### *Sportangebot*

Für die Ableitung des Raumprogramms ist insbesondere die Angebotssituation der Sportvereine (und derer im Umfeld) von zentraler Bedeutung, da sich die Sportvereine in Zukunft auf der Falkenwiese in ihrem Sportangebot ergänzen sollen und das Sportzentrum als Ganzes hoch attraktiv für viele Menschen ist. Die Abbildung 2 zeigt, dass die Schwerpunkte der vier Sportvereine

Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

Ausgangssituation (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)

aktuell ganz unterschiedliche sind. Damit dies auch in Zukunft so bleiben wird und keine Konkurrenz zwischen den Vereinen entstehen wird, werden marktgerechte, wissenschaftlich begründete Profilbildungen für die einzelnen Vereine empfohlen. Zugleich sollten die Sportvereine kritisch an die Bewertung ihres derzeitigen, eigenen Sportangebotes gehen und prüfen, wo die Stärken sind, ob das Angebot auch in Zukunft trägt und die wirtschaftliche Zukunft des Vereins sichert.

	LBV Phönix von 1903 e.V. (1264)	Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V. (454)	Lübecker Judo-Club e.V. (426)	SV Viktoria 08 Lübeck e.V. (386)	Türkischer SV Lübeck e.V. von 1982 (69)
Derzeitiges Vereinsangebot (Sparten/ Sportarten)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hockey</li> <li>- Tennis</li> <li>- Leichtathletik</li> <li>- Kinderturnen</li> <li>- Ultimate Frisbee</li> <li>- Golf</li> <li>- Beachvolleyball</li> <li>- Handball</li> </ul>	Tanzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standard</li> <li>- Latein</li> <li>- Jazztanz</li> <li>- Steptanz</li> <li>- Zumba (Kids)</li> <li>- 60+</li> <li>- Tänzerische Gymnastik</li> <li>- Hip Hop</li> <li>- Breakdance</li> <li>- Turniertanz</li> <li>- Kindertanzen</li> <li>- Videoclip Dancing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Judo</li> <li>- Karate</li> <li>- Kickboxen</li> <li>- Yoga</li> <li>- Ju-Jutsu</li> <li>- Kendo</li> <li>- Aikido</li> <li>- BJJ</li> <li>- Ving Tsun</li> <li>- TaiChi-Chuan</li> <li>- Gymnastik</li> <li>- Aktiv 50+</li> </ul>	Fußball: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Senioren</li> <li>- Junioren</li> <li>- Frauen/Mädchen</li> <li>- [SG]</li> <li>- Kooperation</li> <li>- Schule-Verein</li> </ul>	Fußball: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herren</li> </ul>
Profilierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leistungssport</li> <li>- Fitness</li> <li>- Beachsport</li> <li>- Mehrspartenverein</li> <li>- Frauen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tanzkulturen</li> <li>- Internationalität</li> <li>- Alter</li> <li>- Veranstaltungen</li> <li>- Outfit</li> <li>- Musik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Östliche Bewegungskultur</li> <li>- Kampfsport</li> <li>- Seelische Gesundheit</li> <li>- Integration</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kooperation</li> <li>- Jugend</li> <li>- Integration</li> <li>- Frauen</li> <li>- Ausbildung</li> <li>- Alter</li> </ul>	

Abbildung 2. Sportangebots- und Raumentwicklung des Sportzentrums Falkenwiese

Es lässt sich festhalten, dass die Sportvereine zukünftig auf der Falkenwiese sich in ihrem Angebot ergänzen und ihre Profilbildung weiter verfolgen sollten.

Bezüglich ihrer finanziellen Situation sind die vier Sportvereine sehr unterschiedlich. Der Lübecker Judo-Club e.V. ist wirtschaftlich stark und hat erhebliche Einnahmemöglichkeiten. Der Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V. ist ebenfalls wirtschaftlich gut aufgestellt, hat jedoch sehr hohe Personalkosten, die durch das professionelle Sportangebot des Vereins entstehen. Zwar sind diese durch hohe Beitragseinnahmen gedeckt, aber der Verein muss seine Einnahmen durch neue Angebote, die geringere Kosten verursachen, erweitern und die Kosten senken. Der SV Viktoria 08 Lübeck e.V. hat hingegen einen ausgeglichenen Haushalt, da er keine eigenen Sportanlagen bewirtschaften muss (wie es die anderen Sportvereine tun). In einer weitaus schwierigeren finanziellen Lage ist der LBV Phönix von 1903 e.V.. Er finanziert sich wesentlich durch Einnahmen aus der Infrastruktur und Zuschüsse von Dritten.

*finanzielle Situation*

*Die beteiligten Sportvereine müssen in die Lage versetzt werden, die Finanzierung ihrer Sportstätten und Aufgaben langfristig selbst abzusichern und dürfen nicht durch den Neubau des Sportzentrums Falkenwiese in eine wirtschaftlich schwierige Situation kommen. Die vier Sportvereine benötigen daher eine langfristige Planungssicherheit.*

*Mitgliederzahlen*

Damit die Einnahmemöglichkeiten durch Mitgliedsbeiträge auch zukünftig gedeckt und adäquate Sportangebote vorgehalten werden, ist ein Blick auf die Entwicklung der Vereinsmitgliederzahlen unabdingbar. Die Auswertung der Entwicklungszahlen zeigt auf, dass der LBV Phönix von 1903 e.V. mit 1.264 Mitgliedern der mitgliederstärkste Sportverein ist und seit dem Jahr 2005 einen Zuwachs von 45% an Mitgliedern erfahren hat. Der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtmitgliederzahl hat dabei um 80 % und der der Erwachsenen um 12 % zugenommen. Die Sparte mit den meisten Mitgliedern (424) ist Hockey (Stand 2015).

Der Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V. (454) und der Lübecker Judo-Club e.V. (426) weisen ähnliche Mitgliederzahlen auf. Während der Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V. in den letzten zehn Jahren (2005-2015) einen Anstieg der Jugendlichen an der Gesamtmitgliederzahl von 11 % zu verzeichnen hatte, nahm der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtmitgliederzahl um 45 % beim Lübecker Judo-Club e.V. ab. Den höchsten Anteil (73,6%) an Jugendlichen im Alter von 7- bis 18-Jahren hat der SV Viktoria 08 Lübeck e.V., der in den letzten zehn Jahren einen Zuwachs von 46 % an Mitgliedern erfahren hat.

*Die Sportvereine sollten ihr Sportangebot den Mitgliederzahlen entsprechend (marktgerecht) weiter entwickeln, um ihre Existenz sichern können.*

**3.2.3 Sportinnen- und Sportaußenanlagen (Kähler & Rohkohl)**

Die Ergebnisse der sportfachlichen Bewertung der Sportinnen- und Sportaußenanlagen zeigt (siehe Tabelle 1), dass fast 70% der Sportanlagen in einem nicht zufriedenstellendem bzw. nicht erhaltenswerten Zustand sind und einer dringenden Modernisierung bzw. Sanierung bedürfen.

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

## Ausgangssituation (BWW – Kähler &amp; Rohkohl – MAM)

Tabelle 1. Bewertung der Sportstätten aus sportfachlicher Sicht: Q1 = Erhalt (sehr guter Zustand, eventuell Weiterentwicklung), Q2 = geringer Veränderungsbedarf (guter Zustand mit Ergänzungs- und Entwicklungsbedarf), Q3 = Modernisierung/Sanierung (nicht zufriedenstellender Zustand mit dringendem Veränderungsbedarf), Q4 = Abriss/Neubau bzw. Aufgabe (nicht erhaltenswerte Anlage mit Rück- bzw. Neubaubedarf)

Name der Sportanlage	Auslastung*		Sportfachliche Bewertung
	Vormittag	Abend	
LBV Phönix von 1903 e.V., Phönixhalle	13 %	70 %	Q3
LBV Phönix von 1903 e.V., Höltighalle	/	/	Q3
LBV Phönix von 1903 e.V., Mehrzweckhalle	100 %	100 %	Q3
Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V., Großer Tanzsaal	15 %	81 %	Q3
Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V., Kleiner Tanzsaal	4 %	67 %	Q3
Lübecker Judo-Club e.V., Sporthalle (Dojo) – Matte I	0 %	86 %	Q3
Lübecker Judo-Club e.V., Sporthalle (Dojo) – Matte II	15 %	75 %	Q3
LBV Phönix von 1903 e.V., Tennisanlage	11 %	56 %	Q3
LBV Phönix von 1903 e.V., Naturrasen Hockeyplatz	0-30 %	100 %	Q2
LBV Phönix von 1903 e.V., Kunstrasenplatz	100 %	100 %	Q1
LBV Phönix von 1903 e.V., Beachvolleyballplatz	/	/	Q3
Hansestadt Lübeck, Sportplatz Falkenwiese, Nebenplatz (Großspielfeld)	(85 %) **	>47 %	Q2
Hansestadt Lübeck, Sportplatz Falkenwiese, Hauptplatz (Rasenfläche)	(85 %) **	>47 %	Q2
Hansestadt Lübeck, Sportplatz Falkenwiese, Hauptplatz (Rundlaufbahn)	(85 %) **	>47 %	Q4
Hansestadt Lübeck, Sportplatz Falkenwiese, Hockeyplatz, Nebenplatz	(85 %) **	>47 %	Q2
Hansestadt Lübeck, Sportplatz Falkenwiese, Kleinspielfeld 1 & Kleinspielfeld 2	/	/	Q3

\* Um einen vergleichenden Überblick über alle Sportanlagen zu erhalten, wurde eine Gegenüberstellung der Auslastungen der Vormittage und Abende im Sommer in durch die in den Belegungsplänen ausgewiesenen Zeiträumen durchgeführt. Von einer Hinzunahme des Wochenendes wurde in dieser Zusammenschau abgesehen (diese kann aber in den jeweiligen Abschnitten nachgelesen werden). Auslastung der Sportstätten (optimal=100 %; gut=85-99 %, befriedigend=70-84 %, schlecht=55-69 %, ungenügend=1-54 %)

\*\* Die Schulen verfügen über keine Belegungspläne. Die Werte in Klammern beziehen sich auf informelle Aussagen und sind als Annäherungswerte zu verstehen, die eine gute Auslastung darstellen.

Die Ergebnisse der Auslastungsanalysen zeigen darüber hinaus, dass insbesondere am Vormittag die Sportanlagen nicht optimal genutzt werden und für bestimmte Nutzergruppen und Sportangebote (Schulen, Seniorensport, Gesundheits- und Fitnesssport) zur Verfügung stünden. Hingegen besteht aber am Abend eine hohe Auslastung.

Die Sportvereine sollten in Zukunft in den Sportanlagen untereinander kooperieren. Freie Kapazitäten sollten bedarfsorientiert und auf der Grundlage neuer, festgelegter Vergaberichtlinien mit dem Ziel einer Steigerung der Nutzungsintensität und Belegungsdichte durch die Beteiligten an Dritte (z. B. Schulen) vergeben werden. Weitere Nutzerinnen und Nutzer des zukünftigen Sportzentrums Falkenwiese (wie beispielweise Wassersportvereine, der Hochschulsport, weitere Sportvereine oder Sportverbände) sollten daher, nach Abstimmung, integriert werden.

Für die Sportangebote in den attraktiven Nutzungszeiträumen (16:00 bis 22:00 Uhr) werden dringend zusätzliche, räumlich flexibel Kapazitäten in funktional einwandfreien Sportanlagen benötigt.

### 3.2.4 Schulsport (Kähler & Rohkohl)

Neben den Sportvereinen ist der Schulsport der wichtigste Nutzer und eine starke Säule des zukünftigen Sportzentrums Falkenwiese. Die Lehrinhalte gemäß der Lehrpläne und Fachanforderungen der Schulen im Fach Sport des Landes Schleswig-Holstein verlangen pädagogisch geeignete, vielseitig benutzbare, funktionale und sichere normierte Sportanlagen, aber auch infor-

### Schulsport

melle Bewegungsräume. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Schulen in räumlicher Umgebung für den regulären, hoheitlichen, schulischen Sportunterricht und für ihre Nachmittagsangebote im Ganztagsschulbetrieb (bis 17:00 Uhr) attraktive Sporthallen und Außenanlagen sowie bewegungspädagogisch ausgerichtete Sportangebote benötigen. Auch im Zuge sogenannter Bildungslandschaften werden die Schulen in Zukunft daher vermehrt auf die Vernetzung mit Sportvereinen und geeigneten Sport- und Bewegungsräumen im Stadtquartier zurückgreifen müssen.

*Das zukünftige Sportzentrum Falkenwiese kann mit einer bewegungspädagogischen, freizeithlich ausgerichteten Sportkonzeption, die sich an alle Schülerinnen und Schüler richtet und soziale Schwerpunkte hat, eine ideale Bildungsstätte werden.*

*Die Entwicklung des Sportzentrums muss daher auf die enge Verbindung zwischen Schulsport und Vereinsangebot und -anlagen ausgerichtet sein.*

### 3.2.5 Bevölkerung (Kähler & Rohkohl)

#### Bevölkerung

Die für das Sportzentrum aus geografischer Sicht besonders relevanten Stadtteile St. Jürgen und St. Gertrud weisen, was das Thema Bewegungsräume, Angebote für Jugendliche, Naherholungsräume, Wander- und Radwege betrifft, erhebliche Defizite auf. Diesen kann durch ein attraktives und frei zugängliches Bewegungs- und Sportangebot sowie Raumangebote für alle Generationen und sozialen Schichten wirksam begegnet werden, indem öffentliche Freiräume und Sportanlagen Raum bieten für das selbstbestimmte, gesellige, sportaktive Leben der Menschen. Insbesondere Menschen unterschiedlicher sozialer Lage, geografischer und kultureller Herkunft und unterschiedlichen Alters und Geschlechts werden hierdurch dazu eingeladen, sich zu begegnen.

*Es wird ein frei zugänglicher, öffentlicher Außenraum entstehen müssen, der Joggerinnen und Jogger, Nordic-Walkerinnen und Nordic-Walker, Inlineskaterinnen und Inlineskater, Spaziergängerinnen und Spaziergänger, Kletterinnen und Kletterer, Gesundheitssportlerinnen und Gesundheitssportler, Erholung Suchende, ältere Menschen und Kinder einlädt. Am Wasser sollten für wassersportaktive Personen Bewegungs- und Erholungsanlässe entstehen.*

#### Stadtentwicklung

Die Hansestadt Lübeck versteht sich als Wissens- und Bildungsstadt und will innovative Bildungsmodelle fördern. Das Sportzentrum kann mit den Sportvereinen und Schulen ein solches innovatives Bildungsmodell auf dem Gebiet der sportlichen Bewegungs- und Gesundheitsbildung sein. Ein innovatives Bildungsmodell stellen z. B. die oben angesprochenen „Bildungslandschaften“ mit Schulen dar. Bildungsangebote greifen die Möglichkeiten, die der Sport als Medium für eine ganzheitliche Bildung des Menschen bietet, gezielt in besonderen Vorhaben, Projekten und Angeboten auf. Auch dem Turn- und Sportbund Lübeck e.V. kommt hierbei mit seiner sport- und jugendorientierten Bildungsarbeit eine besondere Bedeutung zu.

*Das Sporttreiben wirkt positiv auf den Zusammenhalt der Menschen in der Stadtgesellschaft, weshalb die Beziehung „Sportvereine-Stadtentwicklung“ eine wesentliche Säule des Konzeptes für das Sportzentrum Falkenwiese ist.*

#### **4. Ergebnisse des Planungsprozesses** (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)

Die in dem vorherigen Abschnitt dargelegten baulich technischen und sportfachlichen Defizite legen den Neubau von Sportanlagen mit einer Integration des Tanzclubs Hanseatic Lübeck e.V. und des Lübecker Judo-Clubs e.V. auf der Falkenwiese nahe.

Im Folgenden werden nun die sportfachlichen Ergebnisse dargestellt, die um die baulich technischen in einem zweiten und dritten Abschnitt dann ergänzt werden.

##### **4.1 Sportfachliche Ergebnisse** (Kähler & Rohkohl)

Für eine nachhaltige Neugestaltung des zukünftigen Sportzentrums Falkenwiese müssen insbesondere die verschiedenen Entwicklungen (Sportvereine, Sportverhalten, Demographie, Schulen, Bevölkerungsgruppen, Hansestadt Lübeck, Stadtprofile, Finanzen etc.) eine besondere Berücksichtigung finden.

Damit dies gewährleistet ist, fußt das Konzept des Sportzentrums Falkenwiese auf vier Säulen:

*Vier Säulen  
des Konzeptes*

1. Einem attraktiven und zukunftsfähigen Sportangebot der Sportvereine,
2. einer engen Kooperation der Sportvereine mit den Schulen im Schulsport,
3. einem profilierten, auf die innovative Sport-, Gesundheitsbildung und Verbesserung der Lebensqualität der Menschen sowie auf die Förderung von Spitzenleistung ausgerichteten Sportzentrum und
4. einer Angliederung sport-, gesundheits- und bildungsnaher, privatwirtschaftlicher Einrichtungen zur wirtschaftlichen Absicherung des Sportzentrums.

Die Erwartungen der Sportvereine an die neuen Sporträume für ihre derzeitigen (und zukünftigen) Angebote auf dem künftigen Gelände des Sportzentrums Falkenwiese überstiegen bei Weitem das tatsächliche Flächen- und Raumangebot. Damit aber möglichst viele der sportfachlich gerechtfertigten Vorschläge und Forderungen realisiert werden können, müssen die gebauten Flächen und Räume in hohem Maße effizient und effektiv genutzt werden.

Zudem muss bei der Planung der zukünftigen Sportstätten, die immerhin mindestens 30 Jahre bestehen sollten, unbedingt berücksichtigt werden, dass die Sportanlagen offen für einen Wandel des Sportverhaltens der Menschen sind, ohne ihre Raumstruktur grundlegend und kostenaufwändig verändern zu müssen. Die Lösung dieses Nutzungs- und Raumproblems gelingt nur durch Multifunktionalität (z. B. Kunststoffbodenbeläge, Mitnutzung für andere Sport-

*Planungsprinzipien*

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

*Ergebnisse des Planungsprozesses (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)*

arten und Sportvereine, klimaoffene Räume, Errichtung kleinerer Bewegungsräume, Trennwände) und Variabilität (z. B. variabel zu befestigende Flächenbegrenzungen, Modellierung des Geländes, modular nutzbare Raumgestaltung, Nutzung von Innen- und Außenwänden, Anbringen von mobilen Geräten für temporäre Nutzungen) der Sportaußen- und Sportinnenanlagen sowie durch Steigerung der Belegung. Das impliziert die Mehrfachnutzung und die Erhöhung der Belegung pro Kapazitätseinheit einer Sportstätte, ohne die regelgerechte Nutzung dieser Anlage für Sportarten unter Wettkampfbedingungen grundsätzlich auszuschließen.

*Die Multifunktionalität und Variabilität der zukünftigen Anlagen eröffnet zwischen den Sportvereinen auch eine neue Möglichkeit des Zusammenkommens und der Zusammenarbeit.*

Das Ergebnis der vier Säulen der Sportkonzeption und der Planungsprinzipien ist das sportbezogene Raumprogramm. Tabelle 2 gibt eine Zusammenschau der im Prozess mit allen Akteuren abgestimmten Ergebnisse der Sportraumplanung. Präsentiert werden alle Sportinnenräume mit ihren Nutzungsmöglichkeiten und konkreten Raummaßen. Den Räumen zugeordnet sind zudem der jeweilige Sportverein oder die potentiellen Nutzerinnen und Nutzer sowie Betreiber, die die Räume innerhalb des Sportzentrums Falkenwiese bewirtschaften bzw. übernehmen wollen (vgl. Anlage A2).

Tabelle 2. Darstellung der von den Sportvereinen und externen Nutzerinnen und Nutzern zukünftig genutzten/bewirtschafteten Räumlichkeiten

Raum:	Nutzbarkeit für:
<b>LBV Phönix von 1903 e.V.</b>	
<b>Dreifeld-Halle Phönix</b> (27 m x 45 m) in drei Hallenteile teilbare Halle, 50 m Laufbahn integriert, Hochsprunganlage, Tribüne, weitere Funktionsräume	Hockey, Leichtathletik, Ballsportarten, Schulsport (Halle), zentrale Veranstaltungen
a) Geräteräume b) Duschen/Umkleide- und Funktionsräume c) Tribüne	a) Aufbewahrung Geräte für Hallensport und Außensport b) Hallen- und Außensportler, Schulsport, Regie, Lager, Hallenwart, Sanitätsraum, Technik, Lehrpersonal c) Zuschauerränge, Veranstaltungen
<b>Tennishalle</b> (50 m x 35 m) mit Funktionsräumen	Tennis, Großveranstaltungen, Schulsport, Tennisschule, Turniere
<b>Umkleiden Tennishalle</b>	Sanitärräume für Tennis (ggf. auch für Klettern)
<b>Drei multifunktionale Tennisfelder</b> (50 m x 36 m) klimaoffen und -geschlossen	Tennis, Golf (Abschlag, Putten), Ballsportarten, Schulsport, Veranstaltungen, Public Viewing, Winter ggf. Eislauf
<b>Kinderturnhalle</b> (24 m x 20 m) Umkleiden und Geräteraum	Kinderturnausbildung, Eltern-Kind-Turnen, Gymnastik, KITA Sportförderturnen, ggf. Kindersportschule
<b>Vereinsheim Phönix</b> (75 m <sup>2</sup> )	Clubhaus, Versammlungsstätte mit Blick in die Halle, Funktionsräume
<b>Kleinfeldhalle 1 und 2</b> (19 m x 12 m, 19 m x 19 m) Nebenraum	verschiedene Nutzungen, fest installiert, variabel, z. B. Gesundheits-/Fitnesssport, Ballett, Tanz, Meditation, Schulsport
<b>Umkleiden Kleinfeldhallen</b>	Duschen, Umkleiden
<b>Gymnastikhalle</b> (24 m x 20 m)	Verschiedene Nutzungen, fest installiert, variabel, z. B. Gesundheits-/Fitnesssport, Ballett, Tanz, Meditation, Schulsport
<b>Tennisplätze</b> Neun Plätze, Tribüne	Tennisport

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

Ergebnisse des Planungsprozesses (BWW – Kähler &amp; Rohkohl – MAM)

Raum:	Nutzbarkeit für:
<b>LBV Phönix von 1903 e.V.</b>	
<b>Zwei Kleinspielfelder</b> (45 m x 25 m) Kunststoffrasen	Hockey, Ballspiele, Schulsport
<b>Ultimate Frisbeefeld</b> (125 m x 35 m)	Ultimate Frisbee, Fußballspiele, Schulsport, Hockeyspiele, Leichtathletik (Wurfdisziplinen), ggf. Zelten, Ferienspiele, Feste
<b>Hockeyplatz</b> (Bestand)	Hockey, ggf. andere Ballspiele, Schulsport
<b>Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V.</b>	
<b>Tanzsaal</b> (20 m x 36 m) Umkleiden, Nebenräume Tanzen, Gastraum mit Nebenräumen	Tanzangebote, Tanzveranstaltungen des Vereins, Turniere, Lehrgänge, Schulsport, weitere Angebote
<b>Lübecker Judo-Club e.V.</b>	
<b>Judohalle</b> (37 m x 20 m) dreifach teilbar, Umkleide/Nebenräume/Lager/Aufenthaltsraum	Sportangebote des Lübecker Judo-Clubs e.V., Schulsport, Lehrgänge, Kindersportausbildung
<b>SV Viktoria 08 Lübeck e.V.</b>	
<b>Fußballplatz</b> (105 m x 68 m) Kunststoffrasenbelag	Fußball, weitere Ballspiele, Training Leichtathletik, Schulsport
<b>Rasenspielfeld</b> (90 m x 60 m)	Fußball, Rasenspiele, Schulsport, Training Leichtathletik, zentrale Veranstaltungen, Zelten, Gesundheitssport
<b>Vereinsheim</b> Umkleide, Sanitäranlagen, Funktionsräume, Jugendraum, Büro, Schulungsraum	Jugendarbeit, Wettkampforganisation, Vereinsführung, Sportausübung, Sozialraum
<b>Turn- und Sportbund Lübeck e.V.</b>	
<b>Geschäftsräume des Turn- und Sportbundes Lübeck e.V.</b> Büro, Seminarraum, Saal, Schulungs- und Seminarräume	„Haus des Sports“ Geschäftszimmer der Fachverbände und angesiedelter Vereine, Bildungs- und Serviceangebote, Sozialraum, Pausenraum, Versammlungssaal, Seminar- und Lehrgangsräume
<b>Jugendzentrum</b>	Jugendbereich des Turn- und Sportbundes Lübeck e.V., z. B. PC-Raum, Spielraum, Leseraum
<b>Kommerzielle Betreiber</b>	
<b>Fitnessstudio</b> (Gesamtfläche 286 m <sup>2</sup> ) Gerätefläche, Gymnastikfläche, Umkleideräume, Servicerräume, Sanitäranlagen, Sauna (Gesamtfläche 200 m <sup>2</sup> )	Fitness, Gymnastik, medizinische Angebote, Krafttraining, Bewegungstraining für besondere Gruppen, Sauna
<b>Universität zu Lübeck</b>	
<b>Studiengang Physiotherapie (Universität zu Lübeck)</b> Übungsraum, Seminarraum, Geräteraum, Büro Lehrende und Diagnostik	Ausbildung von Studierenden
<b>Andere (z. B. Arztpraxen, Gastronomen)</b>	
<b>Physiotherapie</b> (Bisher vorgesehene Gesamtfläche 139 m <sup>2</sup> ) <b>Orthopädische Praxis</b> (Bisher vorgesehene Gesamtfläche 139m <sup>2</sup> ) <b>Ernährungsberatung, Sportdiagnostik</b> (Bisher vorgesehene Gesamtfläche 88m <sup>2</sup> )	je nach fachlicher Ausrichtung
<b>Sportshop</b> (Gesamtfläche 100m <sup>2</sup> )	je nach fachlicher Ausrichtung, evtl. Verkauf von Hockey-Artikeln
<b>Gastronomie</b> (Gesamtfläche 206 m <sup>2</sup> ), Speisesaal, Außenterrasse, Beachbereich	je nach fachlicher Ausrichtung
<b>Hansestadt Lübeck</b>	
Kunststoff-Rundlaufbahn, Crosslaufbahn, Hürdenlaufbahn, Beachfläche, Wellenbahn, Fitnessparcour, Spielplatz, Wegenetz	Vielfältige Nutzungen für Bevölkerung, Vereine, Schulen

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

*Ergebnisse des Planungsprozesses (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)*

- Für die Sportvereine sieht das Raumprogramm spezifische, auf die (zukünftigen) Bedürfnisse der Vereine angepasste (Funktions-)Räume vor.
- Vereinsheim (Clubraum)* Diese vereinspezifischen Sporträume ergänzend benötigt jeder Verein auf dem Vereinsgelände zukünftig eine „Heimat“. Damit ist der Clubmittelpunkt des geselligen Lebens, der Treffpunkt der Mitglieder, der Ort für zentrale Veranstaltungen und das Forum für Information und Begegnung gemeint.
- Gastronomie* Die Bewirtschaftung der vier Clubräume der Sportvereine soll in Abstimmung mit dem zentralen Betreiber des Sportzentrums stattfinden, so dass keine vier eigenen Vereinsgastronomien entstehen. Die Clubräume werden ausschließlich von Vereinsmitgliedern besucht. Die Wünsche nicht-vereinsgebundener Sportlerinnen und Sportler sowie Gäste, die die zahlreichen öffentlichen Innen- und Außenanlagen und Einrichtungen benutzen, bevorzugen eine andere Gastronomiekultur. Auf dem Gelände wird es daher zusätzlich zu den Vereinsbewirtungen zwei öffentliche Gasträume geben. Zum einen ein Bistro innerhalb des Hallenkomplexes mit Außenterrasse und Speiseraum, das eher im Sinne eines Sportlercafés geführt werden sollte. Zum anderen im Beachbereich eine Strandoase mit Ausschank zur Unterstützung einer freizeithlichen, jugendkulturellen Beachatmosphäre mit Liegestühlen etc..
- Fitnessstudio* Bei zu erwartenden 2.500 Vereinsmitgliedern der vier Sportvereine, den zahlreichen Studierenden im Hochschulsport, der in unmittelbarer Nähe zum Sportzentrum wohnenden Bevölkerung und einem an Fitnesssport interessierten Schulsport ist ein öffentliches Fitnessstudio im Sportzentrum unverzichtbar. Ergänzt wird es durch einen kleineren Saunabereich. Die Sportvereine können gesundheitsorientierte Ergänzungsangebote für diese Fitnesssportlerinnen und Fitnesssportler anbieten und somit auch neue Mitglieder gewinnen. Ein wesentlicher Vorteil des Fitnessstudios ist, dass es Einnahmen erwirtschaftet, die zur Deckung der Gesamtkosten des Sportzentrums einfließen werden.
- externe Mieter - Universität* Die Klinik für Orthopädie und Unfallchirurgie, Akademisches Zentrum, der Universität zu Lübeck hat zudem ihr Interesse an der Anmietung von Räumen im Sportzentrum für seinen neu einzurichtenden bewegungswissenschaftlichen Studiengang Physiotherapie bekundet. Auch die Sportdiagnostik des UKSH hat Interesse an der Raumanmietung geäußert. Aus Sicht des Bildungsziels „Gesundheitsbildung“ der Sportkonzeption würde eine Kooperation des Sportzentrums mit der Universität zu Lübeck sowie der Sportdiagnostik des UKSH sehr gut passen. Die Ausbildung von Studierenden im Fach Physiotherapie wird zu Synergieeffekten im Bereich des Fitnesssports, der Suche nach Fachübungsleitern für Gesundheitsangebote der Sportvereine und des Informationstransfers im Bereich des Trainings von Sportlerinnen und Sportlern führen. Außerdem wird die Vermietung von Räumen an das Akademische Zentrum zu Einnahmen führen.
- Kinderbetreuung* Für Familien ist es oft schwierig, sich mit allen Familienmitgliedern (zeitgleich) sportlich zu betätigen. Von daher wird empfohlen, eine a) qualifizierte Kinderbetreuung einzurichten, die es ermöglicht, die Kinder während des Sporttrei-

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

*Ergebnisse des Planungsprozesses (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)*

---

bens der Eltern oder Großeltern zu beaufsichtigen. Und zudem wird empfohlen, ein b) aktives Bewegungsangebot einzurichten, dass sich an die ganze Familie richtet (Kind(er), Geschwisterkind(er), Eltern, Großeltern, Tanten, Onkel usw.).

Der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. beabsichtigt, seinen Standort vollständig in das zukünftige Sportzentrum zu verlagern. Das hat einen erheblichen Vorteil und Gewinn für das Gesamtprojekt Sportzentrum, wie beispielsweise verbandliche und sportpolitische Gründe (z. B. Fortbildungsangebote, Informationsveranstaltungen, administrative Tätigkeiten, Erreichbarkeit, zentrale Lage) und sportfachliche Gründe (z. B. Erweiterung des Bildungsangebotes). Der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. nimmt damit seine Servicefunktion zentral und verstärkt wahr und wird sich zu einer professionellen Sportserviceeinrichtung weiter ausbauen können. Ein weiterer Grund bezieht sich auf die ökonomische Absicherung des Sportzentrums. Als Serviceeinrichtung kann der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. mit seinen Bildungsangeboten Gewinne erwirtschaften und damit Kosten für Räume finanzieren, die wiederum allen Sportvereinen in Lübeck zugutekommen.

*Turn- und Sportbund  
Lübeck e.V.*

In diesem Sinne versteht sich das Sportzentrum auch als ein „Haus des Sports“.

*„Haus des Sports“*

Mit den Räumlichkeiten für ein Jugendzentrum rundet der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. sein bildungspolitisches und sportfachliches Raumprogramm ab. Der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. wird, gemeinsam mit dem Jugendring, auf der Falkenwiese eine Jugendarbeit aufnehmen, die eine Brücke zu den Sportvereinen bilden kann und über die sportliche Jugendarbeit inhaltlich hinausgehen wird. Sie wird daher einen sozialpolitischen Beitrag leisten und das Sportzentrum profilieren.

*Jugendzentrum*

Die Sportvereine und der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. sollten ihr Angebot und das Sportzentrum als Ganzes ausdrücklich profilieren auch im Sinne eines innovativen Vereins- und Verbandsbildungsmodells - neben ihren bisherigen Sportangeboten für Mitglieder. Dies geschieht z. B. durch Förderung von Ausbildungsplätzen, durch Schulkooperationen, außerschulische Betreuung von Schülern, besondere Jugendprojekte, Ferienprojekte mit Kindern auf der Falkenwiese, bewegungsorientierte Kindertagesstätten, Kindersportschulen, Sport-Jugendtreffs, Gesundheitsangebote für Ältere mit Ziel einer Gesundheitsbildung, Kooperationen mit ärztlichen Praxen, Betrieb eines Gesundheits- und Fitnesszentrums, Kooperationen mit Betrieben im Bereich des Gesundheitsmanagements, Ernährung und ökologische Bildung und durch die Kooperation mit dem Hochschulsport.

*Kooperationen*

Auch sollten an dieser Stelle Kooperationsmöglichkeiten mit der aktuell bestehenden Surfschule und den Wassersportangeboten der Universität Lübeck einer kritischen Betrachtung unterzogen werden. Da die Wassersportangebote jedoch saisonal bedingt sind, sollten weitere Ideen einer Nutzung (beispielsweise der Beherbergungsmöglichkeiten für Sportlerinnen und Sportler,

ein Vereinsgebäude für den Wassersport, die Einbeziehung der DLRG, multifunktional überdachte Betonfläche) in Betracht gezogen werden.

*Schulen* Auch die umliegenden Schulen werden im besonderen Maße aufgefordert, die Sportstätten und die weiteren Anlagen für den regelgerechten Sportunterricht und die Angebote im Rahmen der offenen Ganztagschule intensiv zu nutzen. Es werden Sportanlagen gebaut, die in besonderem Maße den sportpädagogischen Ansprüchen des Schulsports (z. B. Dreifeld-Halle, Kleinfeldhallen, Kletterbereich) entsprechen. Auch die Außenanlagen sind so gestaltet, dass sie sowohl für den Sportunterricht der Grundschulen als auch für die Sportkurse in der gymnasialen Oberstufe neue, vielseitige und attraktive Unterrichtsbedingungen darstellen. Dabei sind, auf der Basis der Lehrpläne und Fachanforderungen im Fach Sport der Schulen des Landes Schleswig-Holstein, besondere Geländevariationen in die Leichtathletikanlage integriert („Halbmonde“). Diese innovative Geländemodellierung führt zu einer deutlichen Verbesserung unterrichtlicher Rahmenbedingungen des Trainings und Lehrens, auch in der Disziplin Leichtathletik. Trotz dieser Vorteile wird dieser Punkt seitens der Vertretung der schulischen Leichtathletik bestritten und eine Wettkampfanlage Typ C an dieser Stelle gefordert. Wir folgen dieser Meinung aber nicht, um eine vielfältige Nutzung der Außenanlagen nicht nur für den Schul- und Vereinssport, sondern auch für das informelle Sporttreiben der Bevölkerung zu sichern.

*Outdoor-Räume* Die Außenflächen sollen einerseits in unmittelbaren Zusammenhang mit den sportlichen Angeboten der Sportvereine und des Schulsports stehen. Damit ist gemeint, dass die Sportvereine mit ihren Kursangeboten auch den öffentlich zugänglichen Freiraum in unmittelbarer Vereinsnähe nutzen sollten. Andererseits sollen die Bewegungs- und Sporträume in der Außenanlage auch für die Bevölkerung zur Erfüllung ihrer sportlichen Interessen und Erholungswünschen genutzt werden. Denn das Sportzentrum soll auch für die Lübecker Bevölkerung zugänglich und vielseitig nutzbar sein. Aus sportfachlicher und schulsportpädagogischer Sicht und im Hinblick auf das Thema informelles Sporttreiben und Erholung der Bevölkerung sind folgende Themen derzeit aber auch in Zukunft räumlich aufzugreifen: „Gesundheit, Fitness und Bewegungserfahrungen“ (z. B. Fitness- und Gesundheitsgeräte, Kinderspielbereich, Seniorensitzgelegenheiten, Geländemodellierungen, Schulgarten), „Laufen und Ausdauersport“ (z. B. beleuchtete Laufbahn mit digitaler Zeitmessung, Rundlaufstrecke), „Rollen und Gleiten“ (z. B. betonierte Fläche auch als Eisbahn nutzbar, Bewegungsstrecke fürs Inlineskaten durch das Gelände, Wellenbahn im Freien), „Klettern“, „Tanzen und Kulturangebote (z. B. freier Platz vor dem Osteingang des Hauptgebäudes), „Erholen“ (z. B. Beach-Bereich, Liegewiese) und „Wasser“ (z. B. Badestelle, Anlegestelle für Boote, Naturschwimmbad).

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

*Ergebnisse des Planungsprozesses (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)*

*Das Konzept antwortet mit seinem Raumprogramm somit mit einem innovativen, zukunftsorientierten und modellhaften Projekt auf die aktuellen demografischen Entwicklungen der Bevölkerung, die Veränderungen des Sport- und Freizeitverhaltens der Menschen, die Entwicklung der Ganztagschulen, die zunehmende Verdichtung der Lebensräume der Menschen in Großstädten, die wachsende Bedeutung der Gesundheitsbildung, Minderung des Energieverbrauches von Sport- und Bewegungsräumen (bspw. klimaschonende durch Belichtungs- und Heizmodelle) und die Frage nach geeigneten Mitteln zur Integration von Menschen (bspw. durch eine barrierefreie Gestaltung). Damit fördert es den Bildungs- und Gemeinschaftsgedanken im Sport und durch Sport und wirkt als ein wesentliches Element innerhalb der Integrierten Stadtentwicklungsplanung der Hansestadt Lübeck.*

**4.2 Bauliches Strukturkonzept (MAM)**

Das bauliche Strukturkonzept zeigt eine Möglichkeit der Umsetzung des sportlichen Konzeptes in einen zentralen Gebäudekomplex für alle Vereine auf. Ziel ist durch Multifunktionalität und Konzentration von Anlagen Nutzungssynergien zu ermöglichen und Funktionen im Sinne einer Sportgemeinschaft zu bündeln.

Das Raum- und Funktionsprogramm setzt die sportfachlichen Ergebnisse sowohl in Qualitäten als auch Flächen um und bildet die Grundlage zur Entwicklung des Vorplanungskonzeptes inkl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Im Folgenden werden architektonische, städtebauliche und technische Qualitäten beschrieben und vorgeschlagen. Diese wurden zum Teil bereits in den Workshops diskutiert, jedoch nicht abschließend festgelegt, daher sind einige Qualitäten Empfehlungen der Planer. Weitere Punkte und eine tiefergehende Detaillierung erfolgen in den nächsten Planungsschritten.

**Qualitäten**

Die Öffnung des Sportzentrums und die Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit sollen sich auch in der baulichen Struktur widerspiegeln. Lichtdurchlässige und transparente Materialien sollen Durch- und Einblicke ermöglichen. Sichtbeziehungen zwischen den Sportflächen sind ebenso wichtig wie die Sichtzüge nach außen. Der Einsatz natürlicher Baustoffe (nachwachsender Rohstoffe) in der Konstruktion und der Fassade ist wünschenswert. Die Verwendung eines WDVS oder einer harten Metallfassade scheint auch in Absprache mit der Stadtplanung ausgeschlossen. Eine Teilbegrünung der Fassaden ist insbesondere mit Blick auf den Standort denkbar. Insgesamt soll ein hochwertiges und einladendes Bild entstehen.

*architektonische Qualität*

Das Sportzentrum beherbergt verschiedene Funktionen mit unterschiedlichen raumklimatischen Bedarfen. Insgesamt wird von vier verschiedenen Temperaturbereichen ausgegangen, da beispielsweise Umkleiden, Sportflächen und Büroräume unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden müssen.

*energetische Qualität*

Nach Möglichkeit soll die Abwärme aller Bereiche genutzt werden, z. B. über eine raumluftechnische Anlage mit Wärmerückgewinnung. Ziel ist eine Ener-

<i>weitere Definitionen</i>	<p>gieweinsparung über dem Niveau der gültigen ENEV. Eine dezentrale Wärmeversorgung der einzelnen Gebäude erscheint ausgeschlossen.</p> <p>Im Spannungsfeld des Landschaftsschutzgebietes und einer möglichst hohen zeitlichen Nutzungsfrequenz ist insbesondere in den Freianlagen ein nutzungsgesteuertes Beleuchtungskonzept für die Gesamtanlage zu entwickeln, dass den erforderlichen Sicherheitsaspekten und der naturnahen Umgebung Rechnung trägt.</p>
<i>Erschließung</i>	<p>Die Erschließung des Sportzentrums sollte zentral für alle Vereine erfolgen. Da das Gebäude des Lübecker Judo-Clubs und TC Hanseatic Lübeck früh realisiert werden muss, ist für dieses Gebäude ein separater Zugang einzuplanen. Die Konzentration der Gebäude ermöglicht witterungsgeschützte Freiflächen als zentrale Orte sowie eine barrierefreie Erschließung der Obergeschosse für aller Gebäude über einen Aufzug an ein oder zwei zentralen Stellen.</p>
<i>Betriebshof</i>	<p>Es ist ein zentraler Betriebshof angedacht. An dieser Stelle soll jegliche Ver- und Entsorgung erfolgen. Auf diese Weise wird die Infrastruktur auf dem Gelände reduziert und Doppelvorhaltungen vermieden.</p>

### 4.3 Vorplanungskonzept (BWW - MAM)

Die defizitäre Bewertung der sportlichen Funktionalität sowie die eingeschränkte Nutzungsflexibilität in Kombination mit dem schlechten baulichen Zustand der Gebäude und der Sportflächen, legen eine Neuorganisation der Flächen nahe. Das Idealmodell wird in der Neubau-Variante dargestellt, in der sämtliche Bestandsgebäude ersetzt werden (siehe Anlage A1). Die freiraumplanerischen und städtebaulichen Überlegungen definieren das übergeordnete Konzept und ermöglichen eine ideale Freiraumstruktur. Die Wünsche und Belange der Vereine, aber auch die der breiten Öffentlichkeit und der Anwohner, sind in diese Variante eingeflossen (siehe Sportkonzept Kapitel 4.1). Die Sanierungsvariante stellt ein reines Sanierungs- und Modernisierungskonzept dar. Die Zwänge des Bestandserhalts wirken sich negativ auf die Qualitäten der Gemeinschaft, der Sportflächen sowie einer klaren äußeren Erschließung des Sportzentrums aus.

#### 4.3.1 Neubau-Variante (BWW - MAM)

##### **Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept Neubau-Variante**

Im Entwurfsprozess wurden Lösungsansätze favorisiert, die durch Konzentration der hochbaulichen Anlagen die Entwicklung eines möglichst großen und zusammenhängenden Freiraumes ermöglichen. Die letztendliche Positionierung der Baumassen leitet sich aus folgenden Überlegungen ab.

Diese drei Grundstücksgrenzen verfügen, wie bereits unter 3.1.1 näher erläutert, über jeweils unterschiedliche Qualitäten in der Außendarstellung und der Wahrnehmung. Der Übergang zur Wakenitz im Norden und Osten als „sinnliche Kante“ erlebt durch Fußgänger, Radfahrer und Wassersportler, die Nachbarschaft zur Wohnbebauung im Süden als „Verbindende Kante“ erlebt durch die Anwohner sowie die Lage an der hoch frequentierten Falkenstraße als „Werbliche Kante“ mit der Möglichkeit der Selbstdarstellung und der ver-

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

*Ergebnisse des Planungsprozesses (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)*

---

kehrlichen Erschließung mit dem Fokus auf Autofahrer und die Fernsicht aus der Altstadt.

Grundsätzlich formuliert das freiraumplanerische Konzept zwei Entwicklungsschwerpunkte für die Falkenwiese. Die westliche Hälfte wird maßgeblich durch eine Optimierung der Sportanlagen für die Nutzungen durch den LBV Phönix bestimmt. Für den östlichen Bereich sieht die Planung sowohl eine räumliche als auch eine Öffnung für neue Nutzungen und Nutzergruppen vor. Der östliche und westliche Teil sind angebunden an eine neue, öffentliche Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung, welche aus dem südlich angrenzenden Wohnquartier bis zum Wakenitzufer entwickelt werden soll. Querbezüge, sowohl über Wegebeziehungen als auch durch das Gebäudeensemble der Hallenbaukörper, verbinden den westlichen und östlichen Teil miteinander. Sie stehen auch für die Zielsetzung, die Falkenwiese in der öffentlichen Wahrnehmung als Gesamtraum zu qualifizieren. In die Gesamtkonzeption eingebunden sind darüber hinaus das Areal des Schulgartens im Süd-Osten sowie die Vereinsgelände des Hochschulsports und des „Vereins für Kanusport“ im Norden.

Der ruhende Verkehr soll insgesamt an der Falkenstraße konzentriert werden. Durch Entfernung der Baumbestände in „zweiter Reihe“ wird die Allee an der Falkenstraße freigestellt und kommt als gliedernde Struktur besser zur Geltung. Die Begrünung der Stellplätze mit Linden unterstützt durch ihre Reihung das Motiv. Die Tennisplätze konzentrieren sich nördlich des neuen Sportzentrums. Sie sind, wie auch alle anderen Sportflächen in diesem Bereich, über eine großzügige Wegeverbindung an das Zentrum angebunden. Östlich des vorhandenen Hockeyplatzes ist die Neuanlage von zwei Kleinspielfeldern mit Kunststoffrasen geplant. Die sich wiederum östlich anschließende, lange gestreckte Rasenfläche ist in erster Linie für „Ultimate Frisbee“ konzipiert. Den Außensportflächen zugeordnet sind kleinere Freiräume, auf denen vereinsbezogene Nutzungen dezentral stattfinden können. Kleine Baukörper können hier als Stützpunkte für Materiallagerung (Freizeitmöbel, Grill etc.) aber auch als Umkleideraum genutzt werden. Die Schaffung von Kinderspielangeboten öffnet das Nutzungsspektrum für sporttreibende Mütter, Väter und Familien.

*westlicher Teil  
(Vereinsgelände LBV Phönix)*

Die Öffnung der Falkenwiese zum Landschaftsraum der Wakenitz in Zusammenhang mit der Schaffung von zusätzlichen und zum Teil öffentlich nutzbaren Angeboten für Sport, Spiel und Freizeit ist ein zentrales Entwicklungsziel. Dazu ist eine Entfernung bzw. alternativ eine deutliche Auslichtung der trennenden Gehölzpflanzung entlang des Wanderweges an der Wakenitz erforderlich. Stattdessen ist die Pflanzung einer Baumreihe geplant, die einerseits die Falkenwiese als Raum definiert, in der Fußgängerperspektive jedoch ein hohes Maß an Transparenz und damit Aus- und Einblicke bietet. Das Konzept sieht ergänzend zum vorhandenen Wanderweg an der Wakenitz eine parallel verlaufende befestigte Promenade auf dem Sportgelände vor. Die sich anschließenden, ufernahen Bereiche werden als Grünzug mit integriertem Sport- und Spielangebot entwickelt. Er übernimmt die Funktion einer Schnittmenge, innerhalb derer sich der vereinsgebundene Sport und die öffentlichen Freizeitnutzungen überlagern und annähern. Nördlich des Schulgartens wird er

*östlicher Teil*

geprägt durch einen großzügigen Klettergarten als expressiv gestaltete Kunstfelsenlandschaft mit geringer Höhe (max. 2,50 Meter). Neben vielfältigen Spielmöglichkeiten in einer ganz eigenen Umgebung ohne Spielgeräte bietet die Anlage nicht nur Kindern eine Möglichkeit vielfältigster Bewegung. Das Bild der ostexponierten Felskante wandelt sich in die anderen Himmelsrichtungen zu einem landschaftlich modellierten Rasenhügel auf dem befestigte Wege im vielfältigen „Auf und Ab“ attraktive Fahrstrecken für BMX, Roller, Inliner und Longboards bieten. Im Weiteren steht der große, landschaftlich geformte Sandbunker des Beachsports für die Kombination aus sportlicher Aktivität und Urlaubsambiente. Eine gastronomische Einrichtung z. B. als temporäre Beachbar könnte eine sinnvolle Ergänzung sein. Die vorhandene Wettkampfbahn bleibt in ihrer Lage erhalten und wird mit einem Kunststoffrasenspielfeld sowie einer Kunststofflaufbahn ausgestattet. Außerdem ist die Aufstellung einer Flutlichtanlage zur Ausweitung der Nutzungszeiten geplant. Durch die Gestaltung der Segmentbögen als landschaftlicher Rasenhügel bzw. vielfältig nutzbare Laufkugellandschaft (Crossparcour) wird ihre normierte Sportanlagenstruktur aufgebrochen und in einen vielseitig nutzbaren Bewegungsraum überführt.

#### *Schulsport*

Im Zusammenhang mit der 400 m-Laufbahn ist als zusätzliche Trainingsmöglichkeit ein Sprungparcour in die Laufstrecke eingeschleift worden. Das Beachsportfeld am Ende der Sprintstrecke dient auch als Sprunggrube für Weitsprung und als Fläche für das Kugelstoßen. Das im Süden gelegene Rasenspielfeld wird um ca. 10 m in Richtung der Straße „An der Falkenwiese“ verschoben, um den nötigen Raum für die Grünverbindung zwischen den beiden Großspielfeldern zu schaffen. Das Rasenspielfeld wird grundsaniert. Eine Flutlichtanlage am südlichen Spielfeld ist im Hinblick auf die Nähe zur Wohnbebauung und mögliche Konflikte nicht vorgesehen.

Das gesamte Areal der Falkenwiese wird durch ein Wegenetz mit einheitlicher Oberflächengestaltung für alle Lauf- und Rollsportformen optisch und funktional als ein System gekennzeichnet. Als ergänzendes Angebot für die im Norden gelegene Einrichtung des Hochschulsports hat sich unter mehreren Varianten der Neubau eines überdachten Hartplatzes auf dem ehemaligen Boschgelände als die Vorteilhafteste durchgesetzt. Alternativ könnte dort aber auch ein Sport- und Jugendhostel entstehen. Auf das Thema Leichtathletikanlage wurde bereits unter dem Punkt *Schulen* eingegangen.

#### **Hochbauliches Konzept Neubau-Variante**

Die Neubau-Variante sieht die Konzentration aller Gebäude im Südwestlichen Grundstücksbereich vor. Für den Hochbau ergeben sich insbesondere zwei Rahmenbedingungen. Zum einen ist der Blick vom Drägerpark auf die Lübecker Altstadt zu schützen (Bauhöhe und Gebäudeposition) und zum anderen ist auf die angrenzende Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen (Abstand, Bauhöhe und Emissionsschutz). Diese Umstände ergeben eine maximale Bauhöhe von 12,5 Metern und eine Position der Gebäude im südlichen Drittel des Geländes.

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

*Ergebnisse des Planungsprozesses (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)*

---

Der gemeinschaftliche Gedanke aus dem sportlichen Konzept soll sich auch in der Gebäudestruktur wiederfinden bzw. durch diese unterstützt werden.

Das Gebäudeensemble wird durch ein Eingangsgebäude mit Foyercharakter über einen öffentlichen Platz erschlossen. Dadurch entstehen zwei Vorderseiten, im Westen die städtische „werbliche“ Seite sowie die „sportliche“ Seite im Osten. Neben dem Foyer verbindet die ebenerdige Gastronomie den öffentlichen Raum mit internen zentralen Sport- und Erschließungsbereich, dem Atrium. In den Obergeschossen mit Fitness- und Büroflächen sind ebenfalls Ein- und Ausblicke zu beiden Seiten möglich.

Der zentrale Erschließungsbereich mit den überdachten multifunktionalen Sportflächen ist umgeben von den Vereinsgebäuden und bildet somit ein Atrium mit Flächen für Veranstaltungen, Sport und das öffentliche Leben. Die Anordnung der einzelnen Gebäude ergibt sich aus dem erforderlichen Bauablauf sowie den Zusammenhängen der Funktionen und Vereinszugehörigkeit im Innen- und Außenbereich.

#### ***Bauablauf und Rahmenterminplan Neubau-Variante***

Der Bauablauf ist so geplant, dass der laufende Sportbetrieb in den Gebäuden über die gesamte Realisierung fortgesetzt werden kann. Allein im Bereich der Tennisplätze und im Bereich von Freiflächensanierungen im Bestand kommt es zu Nutzungsausfallzeiten, die jedoch nach Angabe Schule und Sport durch die Verlagerung des Trainings- und Spielbetriebes auf andere Sportstätten kompensiert werden können. Ausgehend von der notwendigen Verlagerung des Lübecker Judo-Club e.V. und des TC Hanseatic Lübeck e.V. (Räumung bis 31.12.2017) entsteht in der süd-westlichen Ecke des Geländes im ersten Bauabschnitt der Ersatzneubau für diese Vereine. Im zweiten Bauabschnitt ersetzt die neue Dreifeldhalle die bestehende Mehrzweckhalle. Den dritten Bauabschnitt bilden die Kindersport- und die Gymnastikhalle sowie das Vereinsheim mit Umkleiden des SV Victoria 08 Lübeck e.V.. Parallel können die überdachten Multifunktionsfelder als Ersatz für die Höltighalle entstehen. Im letzten Schritt wird die neue Tennishalle gebaut, sodass am Ort der aktuellen Phönixhalle die letzten Außentennisplätze entstehen. Die Realisierung des Eingangsgebäudes kann theoretisch in jedem Bauabschnitt erfolgen. Eine möglichst frühe Realisierung erhöht jedoch die Wirtschaftlichkeit, zugleich stehen allerdings auch weniger Tennisplätze zur Verfügung.

Sofern die Erstellung eines B-Plans notwendig ist, muss die Planung und Realisierung in verkürzter Zeit erfolgen, das Gesamtkonzept sollte jedoch im Vorfeld abgeschlossen sein, um eine Planungssicherheit zu erlangen. Die Fertigstellung des Gesamtkonzeptes kann frühestens Ende 2019 erfolgen.

#### ***Angepasste Neubau-Variante (Ergänzungsbau auf dem Boschgelände)***

Über den Auftraggeber wurde der Wunsch einer hochbaulichen Entwicklung des Boschgeländes eingebracht. Da dies jedoch aus naturschutzrechtlichen Gründen nur schwer zu realisieren ist, sind bisherige Vorhaben gescheitert. Es besteht jedoch eine Ausnahmeregelung für bestimmte Nutzungen, sodass eine Bebauung für eine sportliche Ergänzung, auch in Absprache mit den städtischen Behörden, möglich erscheint. Aus Sicht der Planer und der Auftraggeber sind denkbare Nutzungen eine Sportherberge sowie ein Vereins-

gebäude für den Wassersport auf der Wakenitz. Ausgehend von einem Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 ergibt sich auf dem Boschgelände eine theoretische maximale BGF von ca. 2.600 qm. Wenn an dieser Stelle zum Beispiel im Zusammenhang mit einer Sportherberge eine Gastronomie entsteht, sollte die zentrale Gastronomie im Gemeinschaftshaus in Frage gestellt werden, da ein wirtschaftlicher Betrieb von zwei Gastronomien kritisch erscheint.

#### 4.3.2 Sanierungsvariante (BWW - MAM)

##### **Hochbauliches Konzept Sanierungsvariante**

Die bestehenden Anlagen werden wie im Bestand erhalten. Der vorhandene Sanierungs- und Modernisierungsstau wird durch energetische Sanierung und Modernisierung ausgeglichen. Ein separater Neubau für die Vereine Lübecker Judo-Club und TC Hanseatic entsteht an der Ecke der Straßen „Falkenstraße“ und der Straße „An der Falkenwiese“.

Um den derzeitigen Nutzungseinschränkungen zumindest zum Teil entgegenzuwirken sind neben der Sanierung auch erhebliche Modernisierungen und Erweiterungen als Mindestmaßnahmen, wie Geräteräume und Umkleiden für die Mehrzweckhalle, zu berücksichtigen. Ergänzende Funktionen wie die Büro- und Veranstaltungsräume des TSB oder der Fitnessbereich aber auch die geplanten Kleinfeldhallen können aus Platzgründen nicht realisiert werden. Synergien aus räumlicher Nähe aller Vereine sind nur im geringen Maße möglich. Die realisierbare Fläche ist somit wesentlich geringer als in der Neubau-Variante.

Des Weiteren ist die weitere Öffnung des Geländes für die Öffentlichkeit, insbesondere für informelle Sportarten (siehe Berichtsteil Prof. Dr. Kähler), nicht gegeben.

##### **Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept Sanierungsvariante**

Ausgehend von dem Bestandserhalt der vorhandenen Gebäude beschränken sich hochbauliche Maßnahmen im wesentlichen Abschnitt der Falkenwiese auf den erforderlichen Neubau des Tanz- und Judo-Clubs.

Der geplante Standort an der Ecksituation „Falkenstraße“ und der Straße „An der Falkenwiese“ kommt dem Wunsch der Nutzer nach einem präsenten Standort entgegen. Damit verbunden ist aber auch der Effekt, dass sich die Adresse des Sportzentrums maßgeblich an diesem Gebäude festmacht. Alternativ wäre auch ein Standort westlich und im Anschluss an die Phönix-Halle denkbar. Über einen gemeinsamen Eingang könnten beide Gebäude erschlossen werden und es bestünde die Möglichkeit, die gastronomischen Einrichtungen gemeinsam zu nutzen. Letztendlich führen beide Standorte zum Entfall von Tennisplätzen, die auf dem Vereinsgelände des LBV-Phönix nicht in gleicher Anzahl wieder ersetzt werden können.

Zwischen Mehrzweckhalle und Hölthigehalle kann aufgrund der Enge eine Sportfläche, z. B. in Tennisplatzgröße, nur in der ungünstigen West-Ost-Ausrichtung realisiert werden. Eine offene Überdachung mit entsprechenden Schattierungselementen vermeidet Blendwirkungen und erweitert das witterungsunabhängige Sportangebot. Eine Straffung des internen Wegenetzes

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

*Betrieb und Finanzierung (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)*

---

schafft eine klarere Verbindung zwischen den Hallenbaukörpern und Sportflächen. Durch die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen in Reihen wird der Orientierungs- und Gliederungseffekt noch verstärkt. Die Zugangs- bzw. Zufahrtssituation zur Phönixhalle wird gestalterisch aufgewertet. Die vier nördlich gelegenen Tennisplätze erhalten eine Flutlichtbeleuchtung. Ebenso die beiden Kleinspielfelder.

Durch den Bestandserhalt fehlen die Spielräume für die Entwicklung einer klaren äußeren Erschließung des Sportzentrums. Die Kfz-Stellplätze verteilen sich in Folge dessen auf die beiden Standorte aus dem Bestand zuzüglich der Anlage für den Tanz- und Judo-Club. Die Anordnung der Fahrradständer erfolgt ebenfalls dezentral westlich der Höltighalle, nördlich des Tanz- und Judo-Clubs und südlich der Mehrzweckhalle. Beim Umkleidegebäude werden die Abstellanlagen von der Südseite in den Norden des Baukörpers verlagert. Im Süden ist die Anlage eines übergrünten und sichtgeschützten Wirtschaftshofes geplant.

Die neuen Sport- und Parkanlagen im östlichen Teil der Falkenwiese unterscheiden sich nicht von denen der Neubau-Variante.

## **5. Betrieb und Finanzierung** (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)

### **5.1 Betrieb und Finanzierung aus baufachlich technischer Sicht** (BWW - MAM)

#### 5.1.1 Kosten Neubau-Variante (BWW - MAM)

Die Kosten für den Hochbau, KG 300 und 400 nach DIN 276, wurden über Referenzprojekte aus dem Baukosteninformationsdienstes (BKI) und der geplanten BGF aus dem Raumprogramm hergeleitet. Für die Sportstätten wurden die Kosten höherwertiger Projekte herangezogen. Die Kosten der ergänzenden Funktionen wurden über Referenzprojekte mittleren Standards errechnet.

Die Kosten für den Hochbau inklusive der Baunebenkosten belaufen sich auf 26,7 bis 31,0 Mio. € (siehe Anlage A5.2). Die Abrisskosten werden mit ca. 0,9 Mio. € eingeschätzt (siehe Anlage A5.1). Für die Außenanlagen ergeben sich Kosten von 10,9 Mio. € (siehe Anlage A5.3). Somit belaufen sich die Kosten für das Projekt Sportzentrum Falkenwiese auf 38,5 bis 42,8 Mio. €.

Hinzu kommen laut dem Bereich Stadtgrün und Verkehr noch für den Ersatzbau „Stadtgrün und Verkehr“ an einen neuen Standort 1,0 Mio. €, diese Summe wurde jedoch nicht weiter definiert und konnte daher nicht plausibilisiert werden.

Die Investitionssumme ist zu differenzieren in:

Vermietete Flächen inkl. Schulung und Konferenz	6,1 Mio. €
Sporträume mit Teilvermietung	7,7 Mio. €
Haus für Judo und Tanzen	4,9 Mio. €
Reine Vereinsnutzungen	12,3 Mio. €

Erläuterung siehe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Kosten der Risiko-Chancen-Analyse sind unter Kapitel 6.2 erläutert und sind nicht in die Gesamtkosten eingeflossen.

### 5.1.2 Betriebskosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Neubau-Variante (BWW - MAM)

Zur Einschätzung der Betriebskosten wurden die Werte des Baukosteninformationsdienstes (BKI) herangezogen. Die aufgezeigten Betriebskosten wurden auf Grundlage der DIN 18960 aufgestellt. Berücksichtigt wurden die Kostengruppen 200 bis 400 (200 Objektmanagementkosten, 300 Betriebskosten und 400 Instandsetzungskosten). Auf eine detaillierte Aufschlüsselung der Einzelpositionen wurde verzichtet.

Die Bewirtschaftungskosten (inkl. Rücklagen für Instandhaltung) für das gesamte Sportzentrum liegen in der Neubauvariante für den Hochbau bei 1.358.612 € im Jahr, dies entspricht 68,63 € / (qm\*a) (siehe Anlage A4). Die Betriebskosten werden seitens der Vereine als deutlich geringer eingeschätzt, da im Bestand geringere Betriebskosten dokumentiert wurden. Dies ist unter anderem auf ehrenamtliche Arbeiten zurückzuführen. Die Instandhaltungsmaßnahmen werden von den Vereinen für die letzten zwei bis drei Jahre zwischen 0,4 €/(qm\*a) und 6,48 €/(qm\*a) angegeben, dies spiegelt jedoch aus Sicht der Planer den aktuellen Gebäudezustand wieder und es wurden keine Rücklagen für weitere Instandhaltungsmaßnahmen gebildet.

Sowohl die Investitions- als auch die Betriebskosten können in Teilbereichen durch Mieteinnahmen gedeckt werden. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden die möglichen Einnahmen aus den gewerblich zu vermietenden Flächen abgeschätzt.

Einnahmen aus sportgewerblicher Vermietung	262.000 €/a
Instandhaltungskosten sportgewerbliche Flächen	199.000 €/a
Überschuss aus sportgewerblicher Vermietung	63.000 €/a

Für den TSB ergeben sich Mieteinnahmen aus der Vermietung der Seminarräume.

TSB - Einnahmen aus Vermietung Seminarräume	57.000 €/a
TSB - Betriebskosten für die Seminarräume	41.000 €/a
TSB - Überschuss aus Vermietung Seminarräume	16.000 €/a

Für den LBV Phönix ergeben sich aus vorsichtig geschätzten Vermietungszeiten der Kleinfeldhallen, der Kinderhalle, der Gymnastikhalle und Dreifeldhalle ebenfalls Einnahmen.

LBV Phönix - Einnahmen aus Vermietung	76.000 €/a
LBV Phönix - Laufende Kosten	696.000 €/a
LBV Phönix - zu tragende Kosten	620.000 €/a

Die gesamte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat in den oben aufgeführten Bereichen noch erhebliches Verbesserungspotential und ist somit als Minimallösung zu betrachten. Es wird dringend empfohlen in der weiteren Planung ein Bewirtschaftungskonzept zu entwickeln, um weitere Deckungsbeiträge zu den

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

*Betrieb und Finanzierung (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)*

---

Betriebskosten abschätzen zu können. Insbesondere ist ein Nutzungskonzept für die Auslastung der vier Kleinfeldhallen (inkl. Kinder- und Gymnastikhalle) sowohl für die Vereine als auch für externe Nutzer zu entwickeln.

### 5.1.3 Kosten Sanierungsvariante (BWW - MAM)

Die Kosten wurden analog zu den Kosten der Neubau-Variante errechnet. Aufgrund der sehr einfachen Konstruktion der Hallen wurden die Kosten aus den Referenzprojekten mit 100 % angenommen, da mit einem vollständigen Austausch der Gebäudehülle zu rechnen ist. Außerdem besteht ein statisches Risiko in Bezug auf die Tragfähigkeit der Stützen und Träger durch die neuen Lasten. Auch sind einige Lastannahmen in den Normen seit Herstellung einiger Hallen (z. B. Windlast) erhöht worden. In der Phönixhalle gibt es Probleme mit eindringender Feuchtigkeit, sodass auch hier ein weiteres Kostenrisiko entsteht.

Die Kosten für den Hochbau für die KG 300 und 400 inklusive der Baunebenkosten belaufen sich auf 19,2 bis 21,3 Mio. €. Für die Außenanlagen ergeben sich Kosten von 10,7 Mio. €. Somit belaufen sich die Kosten für das Projekt Sportzentrum Falkenwiese auf 29,9 bis 32,0 Mio. €.

Hinzu kommen laut dem Bereich Stadtgrün und Verkehr noch für den Ersatzbau „Stadtgrün und Verkehr“ an einen neuen Standort 1,0 Mio. €, diese Summe wurde jedoch nicht weiter definiert und konnte daher nicht plausibilisiert werden.

Die Investitionssumme ist zu differenzieren in:

Vermietete Flächen (Anteil geschätzt)	1,0 Mio. €
Sporträume mit Teilvermietung (hier nur Dreifeldhalle)	3,7 Mio. €
Haus für Judo und Tanzen	4,9 Mio. €
Reine Vereinsnutzungen	11,7 Mio. €

Erläuterung siehe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Kosten der Risiko-Chancen-Analyse sind unter Kapitel 6.2 erläutert und sind nicht in die Gesamtkosten eingeflossen.

### 5.1.4 Betriebskosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Sanierungsvariante (BWW - MAM)

Zur Einschätzung der Betriebskosten wurden die Werte des Baukosteninformationsdienstes (BKI) herangezogen. Die aufgezeigten Betriebskosten wurden auf Grundlage der DIN 18960 aufgestellt. Berücksichtigt wurden die Kostengruppen 200 bis 400 (200 Objektmanagementkosten, 300 Betriebskosten und 400 Instandsetzungskosten). Auf eine detaillierte Aufschlüsselung der Einzelpositionen wurde verzichtet.

Die Bewirtschaftungskosten (inkl. Rücklagen für Instandhaltung) für das gesamte Sportzentrum liegen in der Sanierungsvariante für den Hochbau bei 917.445 € im Jahr, dies entspricht 62,96 € / (qm\*a).

Die Betriebskosten werden seitens der Vereine als deutlich geringer eingeschätzt, da im Bestand geringer Betriebskosten vorhanden sind. Dies ist unter

anderem auf ehrenamtliche Arbeiten zurückzuführen. Die Instandhaltungsmaßnahmen werden von den Vereinen für die letzten zwei bis drei Jahre zwischen 0,4 €/qm\*a) und 6,48 €/qm\*a) angegeben, dies spiegelt jedoch aus Sicht der Planer den aktuellen Gebäudezustand wieder und es wurden keine Rücklagen für weitere Instandhaltungsmaßnahmen gebildet.

Den Betriebskosten stehen mögliche Einnahmen gegenüber, diese wurden in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aufgestellt. Einnahmen durch die Vermietung der Dreifeldhalle für den Schulsport können, entsprechend der Angaben von Herrn Schröder (Hansestadt Lübeck, Bereich Schule und Sport) mit ca. 35.000 € im Jahr beziffert werden. Weitere Einnahmequellen, stellen zurzeit der bestehende Wellnessbereich, die Physiotherapiepraxis sowie der Sportshop und die Gastronomie des LBV Phönix von 1903 e.V. dar. Diese Bereiche werden in der Sanierungsvariante erhalten und tragen somit auch weiterhin zur Teildeckung der Betriebskosten der Vereine bei. Eine Aufstellung der bestehenden Einnahmen liegt nicht vor. Da die möglichen Einnahmen auf Grundlage der bestehenden Einnahmen zu ermitteln sind, wurde kein Wirtschaftlichkeitskonzept aufgestellt.

Es wird dringend empfohlen, in der weiteren Planung ein Bewirtschaftungskonzept, unter Berücksichtigung der bestehenden Einnahmen, zu entwickeln.

#### 5.1.5 Bewertung Varianten (BWW - MAM)

Die Varianten sind in der Abbildung 3 mit ihren Randdaten gegenübergestellt und bewertet (siehe dazu auch Anlage A3).

Die Planer empfehlen die Umsetzung der Neubau-Variante. In dieser Variante ist das Soll-Raumprogramm vollständig umsetzbar. Dies ist für einen zukunftsfähigen Betrieb der Sportanlagen notwendig. Die Sanierung im laufenden Betrieb ist nicht möglich, sodass die zu sanierenden Sportflächen in diesem Zeitraum geschlossen werden müssen. Die Erstellung von Neubauten an neuer Stelle ermöglicht hingegen einen durchgehenden Betrieb und minimale Einschränkungen für die Sportler. Auch ist die zu erwartende bauliche Qualität der Neubauten höher, da sich aus dem Bestand heraus immer Einschränkungen ergeben. Das Kostenrisiko im Sanierungsfall aufgrund bisher unbekannter Faktoren, z. B. statische Mängel oder Schadstoffbelastungen, ist ebenfalls negativ zu bewerten.

Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

Betrieb und Finanzierung (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)

	Neubau-Variante	Sanierungs-Variante
<b>Flächen und Kosten</b>	● ○ ○	○ ○ ●
Realisierung Raumprogramm	vollständig	keine ergänzenden Funktion (TSB, Kleinfeld-, Kinderturn-, Gymnastikhalle, Fitnessbereich, Sauna, Praxen, UKSH, Schulung und Konferenz, Jugendzentrum)
realisierbare Fläche	13.257 qm BGF zzgl. überdachte Multifunktionsfelder	11.313 qm BGF inkl. 6 Hallentennisplätze
erforderliche Fläche Soll-Raumprogramm	13.065 qm BGF 11.185 qm NF	13.065 qm BGF 11.185 qm NF
Nutzungsflexibilität	hoch	sehr gering
Herstellungskosten (Hochbau, Abriss, Außenanlagen)	42.797.104 €	31.986.218 €
<b>Realisierung</b>	● ○ ○	○ ○ ●
Nutzung während Realisierung	Durchgängige Nutzung möglich, da erst Ersatzbau und dann Abriss	Sanierung im laufenden Betrieb nicht möglich, Hallen müssen geschlossen werden
Bauabschnitte	min. 5 BAs (+ 4 Abriss)	min. 5 BAs (+ Abriss Anbau Stadtgrün)
Bauablauf	Bauabschnitte von einander abhängig Reduktion Tennisplätze während Bauphase	geringe Abhängigkeiten der einzelnen Sanierungsmaßnahmen

Abbildung 3. Gegenüberstellung Varianten

- Kompakte Bauweise durch Stapelung und Konzentration der Baukörper (ermöglicht Realisierung innerhalb der zulässigen Höhen von ca. 12m und Reduktion der Flächen durch Synergien)
- Hohe Nutzungsfrequenz durch Multifunktionalität (Beläge und Ausgestaltung der Sportanlagen)
- Zukunftsfähiges und zeitgemäßes Sportangebot (z. B. informelle Sportarten wie Laufen und Skaten)
- Ausbau der Kernkompetenzen der Vereine (z. B. Kinder und Jugendsport)
- Nutzung auch für die Öffentlichkeit (Sportanlagen und Nebenflächen)
- Gestaltungsanspruch dem Ort angemessen (Transparenz, natürliche Baustoffe, evtl. teilbegrünte Fassade)

Mehrwert der Neubau-Variante

- Wirtschaftlichkeit*
- Sportgewerbliche Nutzungen (Gastronomie, Fitness,...)
    - Mieteinnahmen tragen Zinsen und Tilgung und Betriebskosten zzgl. Kostendeckungsbeitrag für Sportnutzungen
  - TSB Lübeck
    - Mieteinnahmen tragen Zinsen und Tilgung und Betriebskosten
  - Judo und Tanzen
    - Finanzierungskonzept steht bereits für das vereinseigene Konzept (Anpassung an Neukonzeption erforderlich)
    - Kosten für das Haus der Vereine Judo und Tanzen fallen in jedem Fall an
  - LBV Phönix und SV Viktoria
    - Auf externe Finanzierung angewiesen
  - KGR 200 + 300 (Objektmanagement- und Betriebskosten)
    - Eigenleistung der Vereine (Ehrenamt und Eigenpersonal)
    - Eigenmittel der Vereine (z. B. Mitgliedsbeiträge)
  - KGR 400 (Instandhaltungskosten)
    - Eigenleistung der Vereine (Ehrenamt und Eigenpersonal)
    - Im Bestand nur im geringen Maße erfolgt
    - Drittmittel notwendig (z. B. Einnahmen durch Vermietung von Flächen, Förderung)

Um die Instandhaltung zu gewährleisten, ist aus Sicht der Berater eine professionelle Begleitung durch einen Facility Manager oder Architekten sicherzustellen. Eine professionelle Begleitung des Objektmanagements wird ebenfalls empfohlen, insbesondere bei Vermietung von sportgewerblichen Flächen und Sportflächen.

## 5.2 Betrieb und Finanzierung aus sportfachlicher Sicht (Kähler & Rohkohl)

*Betriebsmodell* Für den Betrieb des zukünftigen Sportzentrums Falkenwiese gibt es kein Modell, was als das für das gesamte Sportzentrum am besten geeignete gesehen werden kann. Die Eigenständigkeit der jeweiligen Sportvereine, deren kulturellen Unterschiede und Erfahrungen mit ihrem Verein und den Mitgliedern, die wirtschaftlichen Möglichkeiten, die die Vereine haben und die die verschiedenen Sportanlagen zur Erwirtschaftung von Mitteln erlauben und die handelnden Akteure lassen es ratsam erscheinen, ein Modell zu wählen, das genau auf die Situation in diesem Projekt abgestimmt ist. Wir legen in die Anlage (siehe A6) eine Übersicht von Betriebsmodellen mit Vereinsbeteiligung und kommunaler Beteiligung. Aus Sicht der Sportvereine und der Hansestadt Lübeck könnten dabei das Betriebsführungsmodell und das Betriebsüberlassungsmodell die bevorzugten Modelle sein. Die Sportvereine erhalten durch die Hansestadt Lübeck, sei es auf der Basis eines Erbpachtvertrages (wie derzeit beim LBV Phönix von 1903 e.V.) oder einer temporären Nutzungsüberlassungen auf der Basis eines Mietvertrages, Sportstätten zur selbstständigen Bewirtschaftung gegen Pachtzins oder Mietgebühr. Das ist das gängige Modell, wenn eine Stadt mit Vereinen zusammenarbeitet, wobei die Stadt die Sportstätten baut und, bei einem Mietvertragsverhältnis, für alle größeren investiven Maßnahmen aufkommen müsste.

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

*Betrieb und Finanzierung (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)*

---

Über diejenigen Sportanlagen, die von allen Vereinen gemeinsam genutzt werden, wird man sich zusätzlich verständigen müssen.

Im Moment bevorzugen die Sportvereine das Modell: „Jeder Verein sorgt für sich selbst“. Möglicherweise gewinnen in Zukunft aber, wenn die vier Sportvereine und der TSB mehr Erfahrungen miteinander gemacht haben, ein Patenschaftsmodell oder eine gemeinsame, gemeinnützige Betriebsführungsgesellschaft mit hauptamtlicher Geschäftsstelle an Attraktivität, um Kräfte zu bündeln, Ressourcen besser einzusetzen und dem Sportzentrum mehr Profil zu geben. Beide Modelle basieren auf einer engen Kooperation aller Vereine, was jedoch eine hohe Bereitschaft der Akteure voraussetzt, miteinander zu kooperieren und Konflikte gemeinsam zu lösen. Dies wird eher gelingen, wenn es eine hauptamtliche Koordinationsstelle gibt und die Sportvereine nicht in Konkurrenz zueinander stehen. Es wird daher die Aufgabe sein, vor Baubeginn mit allen Akteuren noch ein geeignetes Betriebsmodell zu erarbeiten.

Die vier Sportvereine und der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. bekundeten im Laufe des Prozesses, dass sie sich für die ihnen „zuteilten“ Sporträume selbstverantwortlich im Sinne einer eigenverantwortlichen Betreiberschaft fühlen. Sie übernehmen alle Risiken, die mit dem Betrieb ihrer Sporträume zusammenhängen. Darunter fallen alle technisch-administrativen und inhaltlich-geschäftlichen Tätigkeiten. (Die Kosten für die gemeinschaftlich genutzten Räume im Hallenkomplex der Anlage werden je nach Gebrauch anteilig unter den Nutzerinnen und Nutzern verrechnet.) Die vier Vereine und der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. haben auch einstimmig erklärt, dass sie sich für die Bewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Sport- und Bewegungsräume im Außenbereich nicht zuständig fühlen. Entweder übernimmt die Hansestadt Lübeck zukünftig die Instandhaltung und Pflege der Anlagen selbst oder die Bewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Außenanlagen werden an ein privatwirtschaftliches Unternehmen abgegeben, das für eine hohe Qualität sorgt.

*Bewirtschaftung*

Auch wurde bisher noch keine Verabredung über ein Immobilienmanagement zur Bewirtschaftung der Gemeinschaftsräume, für ein Marketing des Sportzentrums als Gesamtmarke und für Sportveranstaltungen getroffen, die zentral durchgeführt werden sollen. Die Sportraumplanerin und der Sportraumplaner empfehlen daher, eine hauptamtliche Stelle als „Parkmanager\*in“ einzurichten, die sich ausschließlich um die Vermarktung, Finanzierung und Kontrolle des Sportzentrums außerhalb der Vereinszuständigkeiten zu kümmern hat.

*Parkmanager\*in*

Auch mehrere Finanzierungsmodelle, wie zum Beispiel die Kommunalfinanzierung oder die Möglichkeit einer Partnerschaft Kommune und Verein und Privatunternehmen, sind bei diesem Projekt möglich. Neben Eigenmitteln gibt es zinsvergünstigte Kreditprogramme. Hier ist das Sonderkontingent des Kommunalen Investitionsfonds (KIF) zu nennen, welches aus dem Schleswig-Holstein-Fonds Mittel erhält. Ferner kann die Hansestadt Lübeck die Kommunalkreditprogramme der KfW auch für die Finanzierung des Sportstättenbaus nutzen (Programmnummer 148, 208, 230, 271). Speziell für Schulturnhallen

*Finanzierungsmodell*

und Vereinsräume ist der Investitionskredit Kommunen (IKK) und der Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen (IKU) konzipiert. Für die eventuell noch verbleibenden Finanzierungsbedarfe bleibt dann noch der Standardkommunalkredit. Die Investitionen von Sportvereinen sind zusätzlich über den Landessportverband Schleswig-Holstein zuschussfähig.

Bei der Finanzierung des Sportzentrums geht es jedoch nicht allein um die Finanzierung der Investitionskosten sondern auch um die Finanzierung der Bewirtschaftungskosten. Finanzierung und Betrieb von Sportanlagen müssen folglich zusammen gesehen werden. Die geschieht unter dem Blickwinkel des Lebenszyklus (mind. 30 Jahre) einer Sportanlage. In diesem Zeitverlauf entstehen vielfältige Kosten, die durch Finanzierungsmaßnahmen gedeckt werden müssen.

#### *Finanzierbarkeit*

Zur wirtschaftlichen Absicherung der Investitionen und Bewirtschaftungskosten des Sportzentrums sind zusätzlich zu den Einnahmeaktivitäten der Sportvereine daher Maßnahmen zu ergreifen, die die Existenz der Sportvereine und des Sportzentrums als Ganzes, und darin eingeschlossen das ergänzende Schulsportangebot, langfristig sichert.

Das Sportzentrum soll in Zukunft als attraktives Zentrum für Bewegungs-, Sport- und Gesundheitsbildung wahrgenommen werden. Der Markt für diese Themen ist stabil und für Gesundheit zudem weiterhin wachsend. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass privatwirtschaftlich betriebene Einrichtungen wie z. B. Physiotherapeutinnen und Physiotherapeuten, Fitnessstudiobetreiberinnen und Fitnessstudiobetreiber, Bildungsträgerinnen und Bildungsträger, Gastronomiebetriebe, Betreiberinnen und Betreiber einer Unterkunft für Sportlerinnen und Sportler u. a. Interesse an einer Investition bzw. Nutzungsüberlassung äußern und anstreben<sup>4</sup>. Es können sich hierdurch nicht nur fachliche Synergien zwischen den Sportvereinen und diesen Einrichtungen ergeben, sondern es können auch Gewinne für das Sportzentrum erwirtschaftet werden, die allen Vereinen wieder zugutekommen. Zudem werden diese Einrichtungen eine Kundschaft anziehen, die wiederum in Kontakt zu Vereinsangeboten und Vereinen kommt.

<sup>4</sup> Die Klinik für Orthopädie und Unfallchirurgie, Akademisches Zentrum, der Universität zu Lübeck hat ihr Interesse an der Anmietung von Räumen im Sportzentrum für seinen neu einzurichtenden bewegungswissenschaftlichen Studiengang Physiotherapie bekundet. Auch die Sportdiagnostik des UKSH hat Interesse an der Raumanmietung geäußert. Von „zebra mobil gemeinnützige UG“ (durch den 2. Vorsitzenden des SV Viktoria 08 Lübeck e.V., Herrn Schick) liegt eine informelle, mündliche Bekundung vor, die Außenbewirtung der zukünftigen Außenanlagen zu übernehmen. Weitere Kontakte bestehen zu dem Unternehmen „Strandsalon“. Der Kontakt zum Deutschen Alpenverein ist aufgenommen worden, der Interesse an dem Outdoor-Indoor-Kletterbereich im Erdgeschoss des Hallenkomplexes bekundet.

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

Gesamtbewertung (BWW – Kähler &amp; Rohkohl – MAM)

**6. Gesamtbewertung (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)****6.1 Sportinfrastrukturelle Gesamtbewertung (Kähler & Rohkohl)**

Das Sportzentrum Falkenwiese ist, bildlich gesprochen, das zukünftige Haus des Sports der Hansestadt Lübeck, in dem sich in Sportvereinen organisierte und nicht-organisierte Bürgerinnen und Bürger treffen und miteinander aktiv sind.

Die Ergebnisse und die Erkenntnisse aus der Entwicklung des Raumprogramms für das Sportzentrum Falkenwiese weisen eine Vielzahl an Chancen und Risiken auf, die für die zukünftige Entwicklung des Sportzentrums, die Hansestadt Lübeck und den (über-)regionalen Sport insgesamt von Bedeutung sind. Die aus sportfachlicher Sicht wichtigsten Chancen und Risiken sind in der folgenden Tabelle 3 präsentiert:

Tabelle 3. Übersicht der Chancen und Risiken

Chancen	Risiken
– Steigerung der Attraktivität des Stadtteils nahe der Falkenwiese	– Höhere Belastung des Sporthaushaltes der Hansestadt Lübeck
– Anstieg des Gesundheitsbewusstseins der Bevölkerung	– Unsicherheit des Investitionshaushaltes der Hansestadt Lübeck
– Zunahme der Sportaktivitäten der Bevölkerung	– Ausbleiben von potentiellen Drittmittelgebern
– Steigerung der Attraktivität der Innenstadt	– Verändertes Freizeit- und Sportverhalten durch demographische Entwicklungen
– Stärkung des Bewegungsprofils der Hansestadt Lübeck	– Rückgang der Nutzung der Falkenwiese durch demographische Entwicklungen
– Stärkung des Gemeinschaftsprofils der Hansestadt Lübeck	– Konkurrierendes Gelände mit Sport- und Bewegungsflächen in der Nähe
– Steigerung des Gemeinwohls	– Entwicklungen in der Ganztagesesschule (Schülerrückgang, abnehmendes Sportinteresse) könnten zu einer erhöhten Belegung führen (oder auch andersherum)
– Steigerung der Lebensqualität	– Verwahrlosung des Geländes durch geringe Kontrolle bzw. Öffnung
– Steigerung der Wohnqualität	

**6.2 Bauliche Gesamtbewertung (BWW - MAM)****Risiko-Chancen-Analyse Sanierungsvariante (BWW - MAM)**

Die Risiken und Chancen sind in einer Risikomatrix aufgeführt. Um die Risiken zu bewerten wurden eventuelle Folgen benannt und mit von-bis Kosten beziffert. Die wahrscheinlich zu erwartenden Kosten wurden mit der Wahrscheinlichkeit des Eintreffens des Risikos multipliziert. Auf diese Weise kann über alle Risiken hinweg ein zusätzliches Risikopotential in Euro benannt werden, dass bei der Finanzierung berücksichtigt werden sollte. Die Risiken sind in Risiken Vorplanung, Risiken Realisierung sowie Risiken Betrieb gegliedert.

Dieses Risikopotential für die Planung bis zur Baugenehmigung beläuft sich auf ca. 76.350 € und für die Umsetzungsrisiken auf ca. 237.350 €. Dies entspricht ca. 1 bis 2 % des Investitionsvolumens für den Hochbau.

Die Risiken für den Betrieb belaufen sich auf ca. 46.400 €/a. Dies entspricht ca. 5 bis 6% der jährlichen Betriebskosten. Eine Reduktion der Betriebsrisiken ist vom Betreiberkonzept abhängig und sollte in der weiteren Planung anvisiert werden.

## 7. Weiteres Vorgehen aus bautechnischer Sicht (MAM)

Im Folgenden werden Vorschläge für das weitere Vorgehen aus baulicher Sicht benannt (siehe auch Abbildung 4). Die Aufzählung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll lediglich als Leitfaden für das weitere Vorgehen dienen. Themen wie Finanzierung oder Betriebsorganisation sind hier nicht mit aufgeführt.

- inhaltlich*
1. Definition übergeordneter Ziele für die baulichen Qualitäten (erste Ansätze siehe Kapitel 4.2 - Bauliches Strukturkonzept)
    - a. Gestalterische und städtebauliche Qualität, Leitbild
    - b. Gemeinsame Infrastruktursysteme (Verkehr und Technik)
  2. Erstellen eines Raumbuches für alle Vereine und Bereiche
    - a. Raumweise Qualitäten mit Ausstattung und Einrichtung, sowie technische Anforderungen
    - b. Räume wie Sanitäranlagen nach Möglichkeit Projektübergreifend
    - c. Optimierung und Plausibilisierung des aufgestellten Raumprogramms
  3. Gutachten für Anwohnerschutz, Umweltverträglichkeit (Landschaftsschutzgebiet), Beweissicherungsverfahren, Verkehrsgutachten, weitere Baugrundgutachten...

- organisatorisch*
1. Bauausführung über einen professionellen Bauherrenvertreter („Professioneller Bauherr“)
    - a. hierfür sind klar definierte Ziele zwingend erforderlich (Raumbuch und Budget)
    - b. Entscheidungsbefugnisse für Bauherrenvertreter
  2. Architektenbeauftragung
    - a. Vergabeverfahren z. B. mit Lösungsvorschlägen
    - b. Von einer freien Vergabe wird aufgrund der Größe des Projektes abgeraten (je nach Konstellation Stadt-Vereine ist eine öffentliche Ausschreibung vorgeschrieben)

## Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck

Schlussempfehlung (Kähler &amp; Rohkohl)

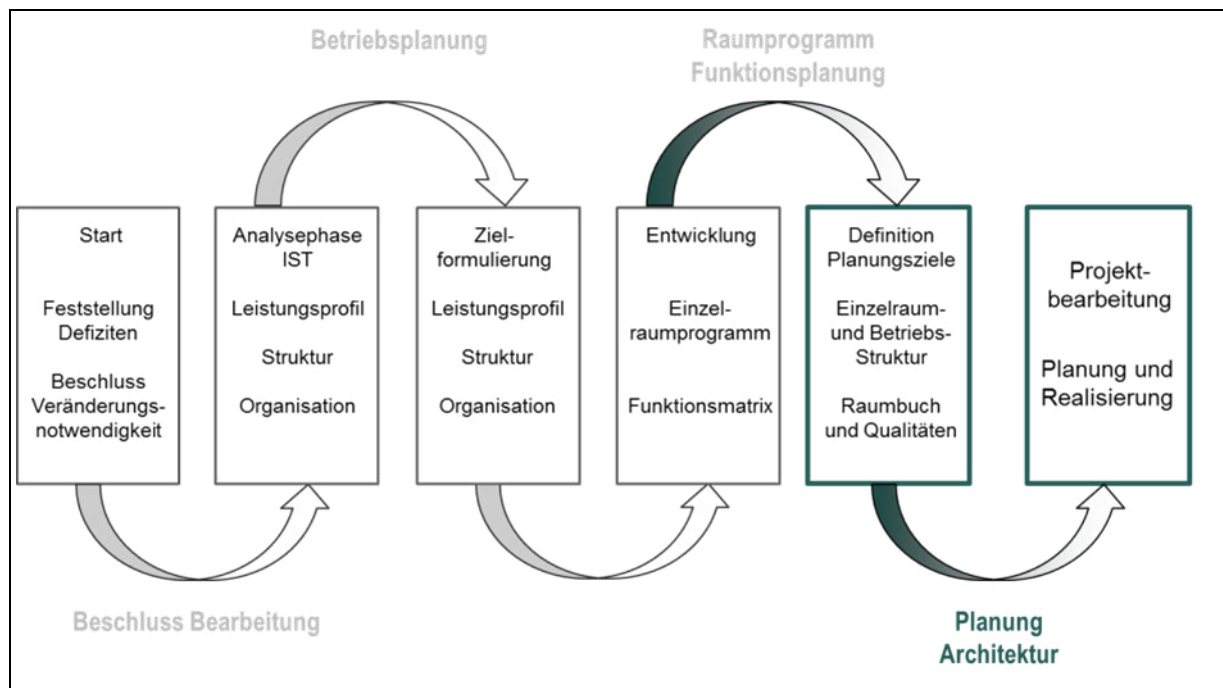


Abbildung 4. Projekttaufdiagramm

## 8. Schlussempfehlung (Kähler & Rohkohl)

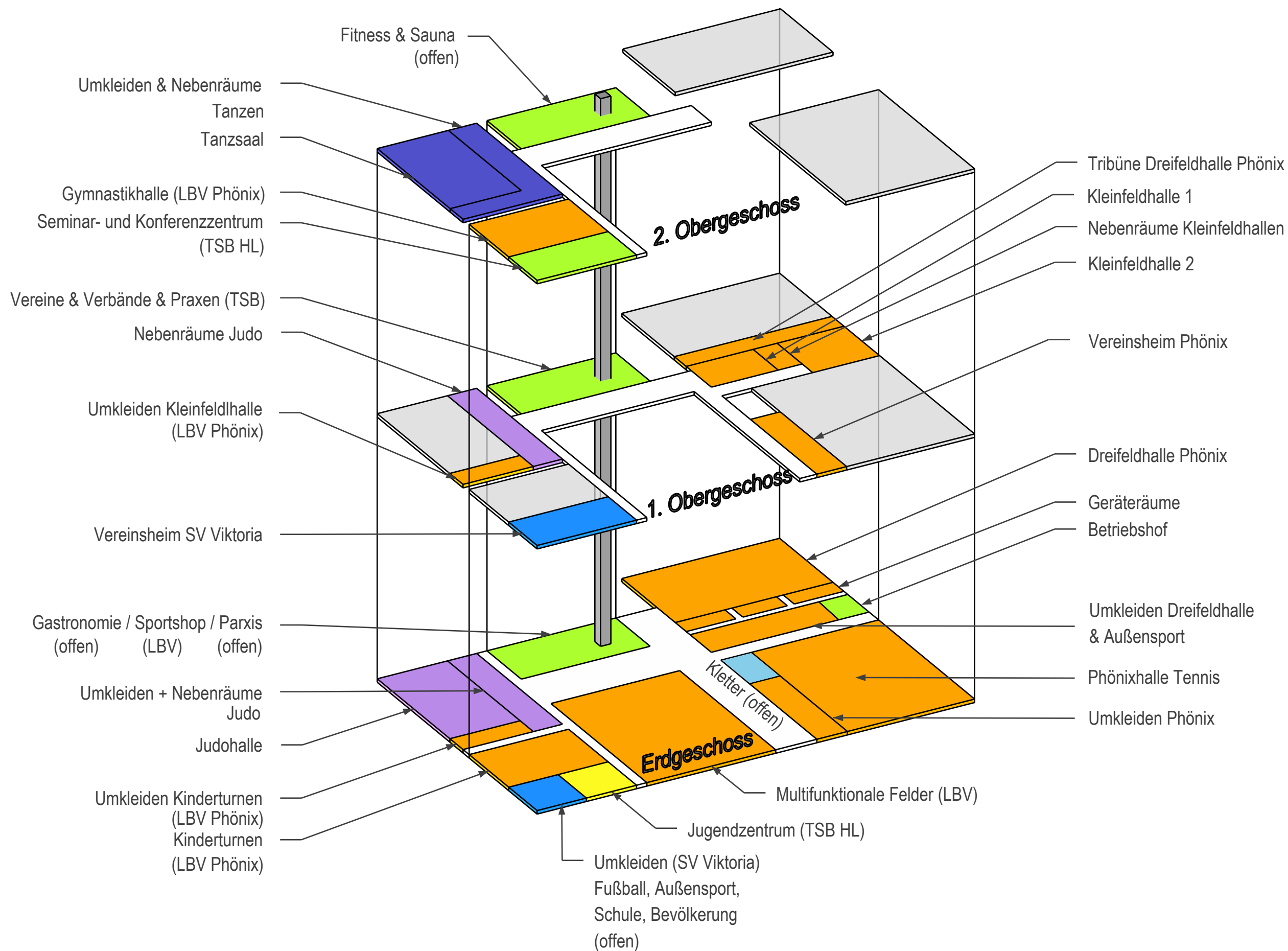
Zusammenfassend empfehlen wir der Hansestadt Lübeck, den Sportvereinen und der Öffentlichkeit dieses "Haus" zu bauen und den Mieterinnen und Mietern zu vertrauen, dass sie es nachhaltig und dem Gemeinwohl verpflichtet bewahren und mit Leben füllen. Das Sportzentrum Falkenwiese profiliert in außergewöhnlicher Weise den Sport in Lübeck, indem es für die Sportvereine, den Turn- und Sportbund Lübeck e.V., den Schulsport und für den selbstbestimmten, informellen Sport der Bürgerinnen und Bürger ideale Bedingungen bereitstellen wird.

Das Projekt hat für den Sport, die Bevölkerung und für die Hansestadt Lübeck einen herausragenden Wert und verdient, politisch wie finanziell unterstützt zu werden.



Zuordnung Flächen

- alle
- offen
- LBV Phönix
- Lübecker Judo Club
- TC Hanseatic
- SV Viktoria
- TSB Lübeck
- Luftraum



	Neubau-Variante	Sanierungs-Variante	Anmerkungen
<b>Flächen und Kosten</b>			
Realisierung Raumprogramm	vollständig	keine ergänzenden Funktion (TSB, Kleinfeld-, Kinderturn-, Gymstikhalle, Fitnessbereich, Sauna, Praxen, UKSH, Schulung und Konferenz,	
realisierbare Fläche	13.257 qm BGF zzgl. überdachte Multifunktionsfelder	11.313 qm BGF inkl. 6 Hallentennisplätze	Differenz 2.237 qm + 1.891 qm überdachte Multifunktionsfelder
erforderliche Fläche Soll-Raumprogramm	13.065 qm BGF 11.185 qm NF	13.065 qm BGF 11.185 qm NF	überdachte Multifunktionsfelder in Außenanlagen enthalten
Nutzungsflexibilität	hoch	sehr gering	
Herstellungskosten (Hochbau, Abriss, Außenanlagen)	42.797.104 €	31.986.218 €	Kostendifferenz aufgrund Flächendifferenz zzgl. 1 Mio € für Stadtgrün an neuem Standort
<b>Realisierung</b>			
Nutzung während Realisierung	Durchgängige Nutzung möglich, da erst Ersatzbau und dann Abriss	Sanierung im laufenden Betrieb nicht möglich, Hallen müssen geschlossen werden	hohes Risiko des Mitgliederverlustes bei Schließung der Hallen
Bauabschnitte	min. 5 BAs (+ 4 Abriss)	min. 5 BAs (+ Abriss Anbau Stadtgrün)	
Bauablauf	Bauabschnitte von einander abhängig Reduktion Tennisplätze während Bauphase	geringe Abhängigkeiten der einzelnen Sanierungsmaßnahmen	

		Neubau-Variante		Sanierungs-Variante	
Investitionskosten	Hochbau	30.982.798 €	inkl. Baunebenkosten	21.302.070 €	inkl. Baunebenkosten
	Abriss	901.315 €	Abriss Bestand	8.910 €	Abriss Gebäude Stadtgrün
	Außenanlagen	10.912.991 €	inkl. überdachte Sportfelder ohne Überdachung	10.675.238 €	inkl. überdachte Sportfelder ohne Überdachung
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>42.797.104 €</b>	zzgl. 1 Mio € für Stadtgrün an neuem Standort	<b>31.986.218 €</b>	zzgl. 1 Mio € für Stadtgrün an neuem Standort
Betriebskosten	Betriebskosten Hochbau	1.358.612 €/a	Details siehe Aufstellung Betriebskosten Neubau	917.445 €/a	Details siehe Aufstellung Betriebskosten Sanierung
	Betriebskostenübernahme durch Mieter (vermietete Flächen)	-58.600 €/a	siehe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	0 €/a	
	Betriebskosten Außenanlagen	444.201 €/a	Details siehe Kostenermittlung Außenanlagen Neubau	490.693 €/a	Details siehe Kostenermittlung Außenanlagen Sanierung
	<b>Betriebskosten gesamt</b>	<b>1.744.213 €/a</b>	inkl. aller Betriebskosten (ca. 230.000 €) für sportergänzende Funktionen	<b>1.408.138 €/a</b>	
mögl. Einnahmen	Einnahmen gewerbliche Vermietung	260.000 €/a	inkl. Einnahmen aus Parkplätzen, zzgl. Betriebskosten	0 €/a	zzgl. Einnahme derzeitige Vermietung - Einnahmen nicht bekannt
	Einnahmen Seminarräume	55.000 €/a		0 €/a	bei Vermietung aktueller Räume ebenfalls Einnahmen möglich
	Einnahmen Sportflächen	75.000 €/a	Vermietung Sporthallen inkl. 35.000€/a für Dreifeldhalle	35.000 €/a	nur Dreifeldhalle
	<b>mögl. zusätzliche Einnahmen</b>	<b>390.000 €/a</b>	Details siehe Aufstellung Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	<b>35.000 €/a</b>	keine sportergänzenden Funktionen geplant
finanzielles Risiko	Risikovolumen Invest	542.130 €	Planungsrisiken und Umsetzungsrisiken	313.700 €	Planungsrisiken und Umsetzungsrisiken
	Risikovolumen Betrieb	115.721 €/a	Betriebsrisiken ohne organisatorische Risiken	46.400 €/a	Betriebsrisiken ohne organisatorische Risiken
Auswertung Ausgaben / Einnahmen	Differenz Investitionskosten Neubauvariante	10.810.886 €	Finanzierung der höheren Investitionskosten der Neubauvariante über ca. 29 Jahre durch Mieteinnahmen <b>oder</b> Vollständige Deckung der Betriebskosten aller Mehrlflächen (z.B. Kleinfeldhallen, Gymnastikhalle, TSB und Gemeinschaftsflächen) durch Mieteinnahmen		
	Rendite für Mehrkosten	3,3%			
	Neubauvariante aus Mieteinnahmen	30 a			
	Differenz Betriebskosten Neubauvariante	-336.075 €/a			
Differenz Mieteinnahmen	355.000 €/a				

Einnahmen aus Vereinsbetrieb und vereinseigenen Geschäften nicht berücksichtigt.  
Einnahmen wurden grob gerundet.

Stand 11.02.2016

Sportzentrum Falkenwiese (inkl. Überdachungen)	BGF nach RP	Kosten Neubau		Betriebskosten Bestand	Auswertung Betriebsflächen	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.		Auswertung Betriebskosten nach BGF	Summe Betriebskosten Hochbau
200 Objektmanagementkosten	19.796 qm	24.375.548 €	31.823.412 €	-	7,35 €/(qm*a)	145.503 €/a
300 Betriebskosten					29,13 €/(qm*a)	576.641 €/a
400 Instandsetzungskosten					32,15 €/(qm*a)	636.468 €/a
<b>Bewirtschaftungskosten SZF</b>					<b>68,63 €/(qm*a)</b>	<b>1.358.612 €/a</b>
inkl. überdachter Flächen (Multifunktionsfeld, Gemeinschaftsfläche und Boschgelände)						

Sportzentrum Falkenwiese  
Betriebskostenschätzung gesamt

Lübecker Judo Club	BGF nach RP	Kosten Neubau		Angaben Judo Club	BKI-Nutzungskosten (Durchschnitt Sporthallen)	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.	Median Betriebskosten Judo Bestand	Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	1.395 qm	2.021.905 €	2.628.476 €	21,49 €/(qm*a)	7,89 €/(qm*a)	11.007 €/a
300 Betriebskosten				19,92 €/(qm*a)	37,23 €/(qm*a)	51.936 €/a
400 Instandsetzungskosten				0,42 €/(qm*a)	37,68 €/(qm*a)	52.570 €/a
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				41,83 €/(qm*a)	82,80 €/(qm*a)	115.512 €/a

TC Hanseatic Lübeck	BGF nach RP	Kosten Neubau		Betriebskosten Bestand	BKI-Nutzungskosten (Durchschnitt Sporthallen)	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.		Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	1.213 qm	1.758.115 €	2.285.550 €	k.A.	7,89 €/(qm*a)	9.571 €/a
300 Betriebskosten					37,23 €/(qm*a)	45.160 €/a
400 Instandsetzungskosten					37,68 €/(qm*a)	45.711 €/a
<b>Bewirtschaftungskosten</b>					82,80 €/(qm*a)	100.442 €/a

LBV Phönix (Tennishalle, Vereinheim und Nebenflächen)	BGF nach RP	Kosten Neubau		Angaben LBV Phönix	BKI-Nutzungskosten (Durchschnitt Sporthallen)	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.	Median Betriebskosten Phönixhalle Bestand	Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	2.562 qm	3.430.464 €	4.459.603 €	k.A.	7,89 €/(qm*a)	20.216 €/a
300 Betriebskosten				23,29 €/(qm*a)	37,23 €/(qm*a)	95.391 €/a
400 Instandsetzungskosten				1,49 €/(qm*a)	34,81 €/(qm*a)	89.192 €/a
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				24,78 €/(qm*a)	79,93 €/(qm*a)	204.799 €/a

LBV Phönix (Dreifeldhalle & Kleinfeldhalle)	BGF nach RP	Kosten Neubau		Angaben LBV Phönix	BKI-Nutzungskosten (Durchschnitt Sporthallen)	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.	Median Betriebskosten Mehrzweckhalle Bestand	Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	2.896 qm	3.888.261 €	6.496.882 €	k.A.	7,89 €/(qm*a)	22.849 €/a
300 Betriebskosten				14,52 €/(qm*a)	37,23 €/(qm*a)	107.818 €/a
400 Instandsetzungskosten				6,48 €/(qm*a)	44,87 €/(qm*a)	129.938 €/a
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				20,99 €/(qm*a)	89,99 €/(qm*a)	260.605 €/a

LBV Phönix (Kinder- und Gymnastikhalle)	BGF nach RP	Kosten Neubau		Betriebskosten Bestand	BKI-Nutzungskosten (Durchschnitt Sporthallen)	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.		Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	1.501 qm	1.333.986 €	3.461.447 €	k.A. & neu	7,89 €/(qm*a)	11.843 €/a
300 Betriebskosten		1.328.665 €			37,23 €/(qm*a)	55.882 €/a
400 Instandsetzungskosten					46,12 €/(qm*a)	69.229 €/a
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				-	91,24 €/(qm*a)	136.954 €/a

SV-Viktoria (Umkleiden und Vereinsräume)	BGF nach RP	Kosten Neubau		Betriebskosten Bestand	BKI-Nutzungskosten (Durchschnitt Sporthallen)	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.		Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	674 qm	954.723 €	1.241.140 €	k.A. & neu	7,89 €/(qm*a)	5.318 €/a
300 Betriebskosten					37,23 €/(qm*a)	25.093 €/a
400 Instandsetzungskosten					36,83 €/(qm*a)	24.823 €/a
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				-	81,95 €/(qm*a)	55.234 €/a

ergänzende Funktionen (inkl. TSB und Außentoiletten und Beachclub)	BGF nach RP	Kosten Neubau		Betriebskosten Bestand	BKI-Nutzungskosten	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.		Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	3.099 qm	4.711.767 €	6.125.297 €	neu	8,01 €/(qm*a)	24.823 €/a
300 Betriebskosten (Durschnitt Verwaltungsgeb. BKI)					25,68 €/(qm*a)	79.582 €/a
400 Instandsetzungskosten					39,53 €/(qm*a)	122.506 €/a
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				-	73,22 €/(qm*a)	226.911 €/a

Stadtgrün	BGF nach RP	Kosten Neubau		Betriebskosten Bestand	BKI-Nutzungskosten (Durchschnitt Sporthallen)	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.		Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	70 qm	88.718 €	115.333 €	k.A.	8,01 €/(qm*a)	561 €/a
300 Betriebskosten (Durschnitt Verwaltungsgeb. BKI)					25,68 €/(qm*a)	1.798 €/a
400 Instandsetzungskosten					32,95 €/(qm*a)	2.307 €/a
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				-	66,64 €/(qm*a)	4.665 €/a

Galerie im 1. und 2.OG	Dachfläche nach RP	Kosten Neubau		Betriebskosten Bestand	BKI-Nutzungskosten - angepasst für Dachflächen	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.		Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	880 qm	523.779 €	680.913 €	-	4,01 €/(qm*a)	3.524 €/a
300 Betriebskosten (Durschnitt Verwaltungsgeb. BKI)					16,63 €/(qm*a)	14.632 €/a
400 Instandsetzungskosten					15,48 €/(qm*a)	13.618 €/a
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				-	36,11 €/(qm*a)	31.775 €/a

psch. 50 % BKI Wert  
psch. 70% BKI Wert abzgl. Pflege Außenanlage

Gemeinschaftsflächen (Überdachung und Bodenbelag)	Dachfläche nach RP	Kosten Neubau		Betriebskosten Bestand	BKI-Nutzungskosten - angepasst für Dachflächen	
		Überdachung + Spielfeld	inkl. Nebenk.		Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	2.075 qm	623.537 €	1.196.602 €	-	4,01 €/(qm*a)	8.310 €/a
300 Betriebskosten (Durschnitt Verwaltungsgeb. BKI)		296.926 €			16,63 €/(qm*a)	34.503 €/a
400 Instandsetzungskosten					11,53 €/(qm*a)	23.932 €/a
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				-	32,17 €/(qm*a)	66.745 €/a

psch. 50 % BKI Wert  
psch. 70% BKI Wert abzgl. Versorg., Pflege Außenanl.

LBV Phönix - Multifunktionsfelder (Überdachung und Sportfläche)	Dachfläche nach RP	Kosten Neubau		Betriebskosten Bestand	BKI-Nutzungskosten - angepasst für Dachflächen	
		Überdachung + Spielfeld	inkl. Nebenk.		Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	1.891 qm	568.215 €	1.058.089 €	-	8,01 €/(qm*a)	15.146 €/a
300 Betriebskosten (Durschnitt Verwaltungsgeb. BKI)		245.700 €			16,63 €/(qm*a)	31.441 €/a
400 Instandsetzungskosten					11,19 €/(qm*a)	21.162 €/a
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				-	35,83 €/(qm*a)	67.749 €/a

psch. 70% BKI Wert abzgl. Versorg., Pflege Außenanl.

LBV Phönix Einhausung der Multifunktionsfelder	Fläche nach RP	Kosten Neubau		Betriebskosten Bestand	BKI-Nutzungskosten - angepasst für Dachflächen	
		Einhausung + Brandschutz	inkl. Nebenk.		Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	770 qm	378.630 €	1.337.279 €	-	entfällt	entfällt
300 Betriebskosten (Durschnitt Verwaltungsgeb. BKI)	3.966 qm	650.047 €			10,13 €/(qm*a)	7.797 €/a
400 Instandsetzungskosten					34,73 €/(qm*a)	26.746 €/a
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				-	44,86 €/(qm*a)	34.543 €/a

psch. 30% BKI Wert abzgl. Pflege Außenanl.  
inkl. 3 €/qm für Betrieb Brandschutz

Hartplatz auf dem Boschgelände (Überdachung und Sportfläche)	Dachfläche nach RP	Kosten Neubau		Betriebskosten Bestand	BKI-Nutzungskosten - angepasst für Dachflächen	
		Überdachung + Spielfeld	inkl. Nebenk.		Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	1.540 qm	462.770 €	736.801 €	-	8,01 €/(qm*a)	12.335 €/a
300 Betriebskosten (Durschnitt Verwaltungsgeb. BKI)		104.000 €			16,63 €/(qm*a)	25.607 €/a
400 Instandsetzungskosten					9,57 €/(qm*a)	14.736 €/a
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				-	34,21 €/(qm*a)	52.678 €/a

psch. 70% BKI Wert abzgl. Versorg., Pflege Außenanl.

Anmerkungen

Ansatz Instandhaltungskosten = (Kosten Neubau inkl. Nebenkosten) / 50 Jahre

liegen keine Angaben vor werden die Daten dem "BKI - Objektdaten Nutzungskosten NK4" entnommen

Kosten für Neubau auf das Jahr 2018 indiziert

alle Kosten inkl. MwSt.

**Abrisskosten**

Bauwerk		BRI m <sup>3</sup>	BGF m <sup>2</sup>	Kostenansatz €/m <sup>3</sup> BRI	Abrisskosten	Anmerkungen
Mehrzweckhalle		9.710	1.351	14,0	135.940 €	Holzfachwerk, Innenwände aus Gasbetonstein
Phönixhalle		23.590	3.703	16,0	376.850 €	Holzfachwerk, Innenwände und Anbau aus Ytong
Höltighalle	Kauf der Höltighalle			-	103.943 €	Annahme Kaufpreis = Sachwert, siehe Wertermittlung 09.11.2015
	Abrisskosten	14.687	1.935	12,3	179.912 €	sehr einfache Holz-Trapezblech-Konstruktion
	Abriss Asbestbaustoffe			-	17.991 €	10 % Aufschlag für das verbaute Promabest im Heizungsraum
Umkleidegebäude		2.431	818	18,0	43.758 €	Holz-Trapezblech-Konstruktion
<b>Zwischensumme</b>		50.418	7.806		<b>858.395 €</b>	
				Baunebenkosten 5%	<b>42.920 €</b>	
				<b>Abrisskosten</b>	<b>901.315 €</b>	

Herstellungskosten Hochbau

nach Raumprogramm Stand: 16.12.2015		BKI Referenzobjekt (2011)			Kosten je qm BGF			Regionalfaktor 2015	Baukosten 2018**	Eventualposition Baukosten 2018**	Anmerkungen	
Bauwerk	Hauptnutzung	NF m²	BGF m²	Referenzobjektnr.	Objektbezeichnung	BGF m² Referenz	2011	2015	2018*			
Judo	Judohalle	1.218 qm	1.395 qm	5100-072 (S. 218)	Sport- und Mehrzweckhalle	1.035 qm	1.322 €	1.440 €	1.574 €	0,921	2.021.905 €	
Tanzen	Tanzsäle	1.044 qm	1.213 qm	5100-072 (S. 218)	Sport- und Mehrzweckhalle	1.035 qm	1.322 €	1.440 €	1.574 €	0,921	1.758.115 €	
Tennis	Tennishalle	2.326 qm	2.562 qm	Kostenkennwert NHK 2010 aus Sachwerttrichtlinien Anlage 1 - 12.3 Standardstufe 4			1.190 €	1.330 €	1.454 €	0,921	3.430.464 €	Referenzwert von 2010
Schulsport	Dreifeldhalle als Multifunktionshalle - EG	1.963 qm	2.199 qm	5100-033 (S. 233)	Sporthalle (Dreifeldhalle)	2.205 qm	1.613 €	1.757 €	1.920 €	0,921	3.888.261 €	Lichte Höhe 5,5m
	Kleinfeldhallen - OG	629 qm	697 qm	5100-033 (S. 233)	Sporthalle (Dreifeldhalle) - 10%	2.205 qm	1.452 €	1.581 €	1.728 €	0,921	1.109.340 €	Lichte Höhe 3,5m
				5100-037 (S. 233)	Sporthalle (Dreifeldhalle)	2.633 qm	1.357 €	1.478 €	1.615 €	0,921	4.308.127 €	
Kinderturnhalle	Kinderturnhalle - Erdgeschoss	652 qm	752 qm	5100-025 (S. 226)	Sporthalle	1.174 qm	1.618 €	1.763 €	1.926 €	0,921	1.333.986 €	
	Gymnastikhalle - Obergeschoss	650 qm	749 qm	5100-025 (S. 226)	Sporthalle	1.174 qm	1.618 €	1.763 €	1.926 €	0,921	1.328.665 €	
Fussball	Umkleiden/Betreuung/Lehre/Gemeinschaft	533 qm	674 qm	6500-008 (S. 531)	Vereinsheim	1.203 qm	1.292 €	1.407 €	1.538 €	0,921	954.723 €	
Stadtgrün	nur Bedarf für Schulgarten	54 qm	70 qm	1300-146 (S. 100)	Verwaltungsgebäude	746 qm	1.156 €	1.259 €	1.376 €	0,921	88.718 €	zzgl. 1 Mio € Ersatzneubau an neuem Standort
ergänzende Funktionen	Gastronomie - EG	206 qm	267 qm	6500-018 (S. 530)	Restaurant	1.162 qm	1.798 €	1.959 €	2.140 €	0,921	526.327 €	4.711.767,12
	Shop - EG	100 qm	130 qm	Kostenansatz wie Verwaltungsbau (s.u.)			1.280 €	1.394 €	1.524 €	0,921	182.435 €	
	Fitnessbereich	286 qm	371 qm	5100-073 (S. 226)	Einfeldhalle	741 qm	1.164 €	1.268 €	1.386 €	0,921	473.459 €	
	Sauna	200 qm	260 qm	Kostenansatz zwischen Schwimmbad und Sporthalle			2.200 €	2.397 €	2.619 €	0,921	627.121 €	
	Praxen	366 qm	476 qm	3100-007 (S. 128)	Ärztelhaus	369 qm	1.202 €	1.309 €	1.431 €	0,921	627.287 €	
	UKSH - Studiengang Physiotherapie	68 qm	88 qm	1300-140 (S. 101)	Büro- / Verwaltungsgebäude	1.130 qm	1.280 €	1.394 €	1.524 €	0,921	123.495 €	
	Zentrumsverwaltung	129 qm	168 qm	1300-140 (S. 101)	Büro- / Verwaltungsgebäude	1.130 qm	1.280 €	1.394 €	1.524 €	0,921	235.762 €	
	Schulung und Konferenz	192 qm	250 qm	1300-140 (S. 101)	Büro- / Verwaltungsgebäude	1.130 qm	1.280 €	1.394 €	1.524 €	0,921	350.837 €	
	TSB	254 qm	330 qm	1300-140 (S. 101)	Büro- / Verwaltungsgebäude	1.130 qm	1.280 €	1.394 €	1.524 €	0,921	463.104 €	
	Jugendzentrum	174 qm	226 qm	6400-024 (S. 693)	Jugendfreizeitstätte	867 qm	1.354 €	1.475 €	1.612 €	0,921	335.492 €	
	Kletterwand	134 qm	147 qm	Annahme 400€/qm Wand bei 300qm Kletterwand + 800€/qm BGF			-	-	1.614 €	-	237.920 €	Kosten je BGF aus Kosten ges. errechnet
Sonstiges (Technik, Betriebshof)	100 qm	130 qm	Kostenansatz wie Verwaltungsbau (s.o.)			1.280 €	1.394 €	1.524 €	0,921	182.435 €		
Galeriefläche	Verbindung aller Gebäude im 1. und 2. OG Breite ca. 2,5m	838 qm	880 qm	Annahme 500 €/qm			500 €	545 €	595 €	-	523.779 €	
Überdachung Gemeinschaftsbereich	Multi-Felder (ohne Spielfeldflächen)	-	1.891 qm	basierend auf Angeboten der Firma SMC2 - mit Membrandach inkl. Beleuchtung inkl. Aufschlag für Einbindung in Gebäudekomplex			-	275 €	300 €	-	568.215 €	Kostenrisiko durch evtl. erhöhte Brandschutzanforderungen Kosten Sportfläche und Erschließung EG in Außenanlagen enth.
	Gemeinschaftsfläche	-	2.075 qm				-	275 €	300 €	-	623.537 €	
	Einhausung Multifelder / Ostwand + Haupteingänge	-	770 qm	Anahme hohe Qualität - Transparenz und offenbare Elemente			-	450 €	492 €	-	378.630 €	
	Einhausung Multifelder / Aufschlag Brandschutz	-	3.966 qm	pauschaler Aufschlag - durch Brandschutzgutachten genauer zu definieren			-	150 €	164 €	-	650.047 €	
Überdachung Boschgelände	Hartplatz als Multifunktionsfeld	-	1.540 qm	basierend auf Angeboten der Firma SMC2 - mit Membrandach inkl. Beleuchtung inkl. Aufschlag für Einbindung in Gebäudekomplex			-	275 €	300 €	-	462.770 €	kein Regionalfaktor da Angebot für HL
dezentrale Einheiten	Außentoilette / Wickelstation	47 qm	61 qm	6600-014 (S. 708)	Servicegebäude Campingplatz	293 qm	1.400 €	1.525 €	1.667 €	0,921	101.661 €	
	Beachclub	150 qm	195 qm	5300-003 (S. 712)	Clubgebäude Segelverein	363 qm	1.053 €	1.147 €	1.253 €	0,921	244.432 €	
<b>Zwischensumme Bauwerkskosten</b>		12.313 qm	13.410 qm				von 20.505.551 € bis			<b>22.324.051 €</b>	<b>1.508.871 €</b>	KG 300 + 400 inkl. 19% MwSt
							Baunebenkosten 25 %			5.581.013 €	377.218 €	
							statisches Risiko aufgrund Bodenverhältnisse 5 %			1.116.203 €	75.444 €	
							<b>Herstellungskosten</b>			<b>29.021.266 €</b>	<b>1.961.532 €</b>	ohne KG 600 (lose Einrichtung)
										<b>30.982.798 €</b>		

Anmerkungen:

Die Kosten des BKI 2011 wurden über den Baupreisindex auf 2015 umgerechnet. Für den Baubeginn wurde das Jahr 2018 angenommen.

\* Annahme Baupreissteigerung von 3% im Jahr

\*\* Berechnungsgrundlage jeweils höchster Referenzobjektwert

Quelle: BKI 2011 Baukosten Neubau

Ansatz Baunebenkosten 25% nach Vorgabe Gebäudemanagement Lübeck

Die Kosten sind von Entwurf und Konstruktionsart sowie Ausbaustandard abhängig

KG 500 separat berechnet

KG 600 abhängig von Verpachtungsmodell

überschlägige Plausibilitätsprüfung

SZF Bruttogrundfläche	7.348 qm	ohne Überdachung
mittlere Gebäudehöhe (überschlägig)	11 m	
Baukosten m³	245 €	Referenzwert BKI 2011
Herstellungskosten (ohne BauNeKo)	21.639.120 €	1.613,62 €/m²BGF
	28.130.856 €	

Pos.	Maßnahme	Beschreibung	Fläche / Länge Stück		Faktor	Menge	Baukosten EP (brutto)	Baukosten GP (Brutto)	Betriebskosten €/ Jahr - EP	Betriebskosten €/ Jahr - GP	Gesamtnutzungszeit [a]	Instandsetzung [Baukosten/a]*	Betriebs- und Instandsetzungskosten	
<b>1. BA</b>														
1.1	Kunststoffrasenspielfeld	Spielfeld; 105 x 68 m	7.140,00	m²	1,00	7.140,00	m²	75,00 €	535.500 €	2 €	15.708 €/a	15 a	35.700 €/a	51.408 €/a
1.2	Ballfangzaun	Höhe 6,00 m	68,00	m	2,00	136,00	m	350,00 €	47.600 €	0 €	0 €/a	50 a	952 €/a	952 €/a
1.3	Flutlicht (200 Lux), dimmbar	4 Masten	4,00	St	1,00	4,00	St	50.000,00 €	200.000 €	2.000 €	8.000 €/a	50 a	4.000 €/a	12.000 €/a
1.4	Laufbahn	Kunststoff	3.042,00	m²	1,00	3.042,00	m²	70,00 €	212.940 €	1 €	3.042 €/a	15 a	14.196 €/a	17.238 €/a
1.5	Crossparcours	Kunststoff	720,00	m²	1,00	720,00	m²	180,00 €	129.600 €	1 €	720 €/a	15 a	8.640 €/a	9.360 €/a
1.6	Rasennebenflächen		4.979,00	m²	1,00	4.979,00	m²	17,00 €	84.643 €	1 €	4.979 €/a	20 a	4.232 €/a	9.211 €/a
1.7	Bäume		11,00	St	1,00	11,00	St	500,00 €	5.500 €	53 €	583 €/a	50 a	110 €/a	693 €/a
1.8	Tribüne	Rasenstufen	55,00	m²	3,00	165,00	m²	270,00 €	44.550 €	1 €	165 €/a	20 a	2.228 €/a	2.393 €/a
1.9	Fitnessparcours	Kreise mit je 2 Geräten	8,00	St	1,00	8,00	St	11.000,00 €	88.000 €	50 €	400 €/a	20 a	4.400 €/a	4.800 €/a
1.10	Sitzbänke		6,00	St	1,00	6,00	St	1.800,00 €	10.800 €	20 €	120 €/a	50 a	216 €/a	336 €/a
1.11	Abfalleimer		10,00	St	1,00	10,00	St	800,00 €	8.000 €	130 €	1.300 €/a	50 a	160 €/a	1.460 €/a
1.12	Hecke	Rotbuchen 100/125 cm	123,00	m²	1,00	123,00	m²	100,00 €	12.300 €	10 €	1.267 €/a	20 a	615 €/a	1.882 €/a
	<b>Summe brutto Euro</b>							<b>1.379.433 €</b>		<b>36.284 €/a</b>		<b>75.449 €/a</b>	<b>111.733 €/a</b>	
<b>2. BA</b>														
2.1	Kunststoffrasenspielfeld	Kleinspielfeld; 2 x 42 x 25 m	1.050,00	m²	2,00	2.100,00	m²	75,00 €	157.500 €	2 €	4.620 €/a	15 a	10.500 €/a	15.120 €/a
2.2	Ballfangzaun	Höhe 6,00 m	37,00	m	4,00	148,00	m	350,00 €	51.800 €	0 €	0 €/a	50 a	1.036 €/a	1.036 €/a
2.3	Rohrgeländer (Barriere)		30,00	m	4,00	120,00	m	240,00 €	28.800 €	0 €	0 €/a	50 a	576 €/a	576 €/a
2.4	Flutlicht (100 Lux), dimmbar	4 Masten (für Kunststoffrasenspielfeld)	4,00	St	1,00	4,00	St	40.000,00 €	160.000 €	600 €	2.400 €/a	50 a	3.200 €/a	5.600 €/a
2.5	Rasenspielfeld	Naturrasen einschl. Bewässerung	4.200,00	m²	1,00	4.200,00	m²	41,00 €	172.200 €	4 €	16.800 €/a	20 a	8.610 €/a	25.410 €/a
2.6	Tennis	Tennenbelag	3.345,00	m²	1,00	3.345,00	m²	41,00 €	137.145 €	2 €	6.690 €/a	20 a	6.857 €/a	13.547 €/a
2.7	PKW-Stellplätze	Pflaster	1.737,00	m²	1,00	1.737,00	m²	80,00 €	138.960 €	1 €	1.476 €/a	50 a	2.779 €/a	4.256 €/a
2.8	Wege	Pflaster	1.457,00	m²	1,00	1.457,00	m²	70,00 €	101.990 €	1 €	1.238 €/a	50 a	2.040 €/a	3.278 €/a
2.9	Rasennebenflächen		4.498,00	m²	1,00	4.498,00	m²	17,00 €	76.466 €	1 €	4.498 €/a	20 a	3.823 €/a	8.321 €/a
2.10	Bäume		34,00	St	1,00	34,00	St	500,00 €	17.000 €	53 €	1.802 €/a	50 a	340 €/a	2.142 €/a
2.11	Tribüne	Betonstufen	181,00	m²	1,00	181,00	m²	350,00 €	63.350 €	1 €	154 €/a	50 a	1.267 €/a	1.421 €/a
2.12	Spielen		2,00	psch.	1,00	2,00	psch.	5.000,00 €	10.000 €	100 €	200 €/a	20 a	500 €/a	700 €/a
2.13	Stützpunkt Wetterschutz		3,00	St	1,00	3,00	St	2.600,00 €	7.800 €	100 €	300 €/a	50 a	156 €/a	456 €/a
2.14	Sitzbänke		6,00	St	1,00	6,00	St	1.800,00 €	10.800 €	20 €	120 €/a	50 a	216 €/a	336 €/a
2.15	Abfalleimer		10,00	St	1,00	10,00	St	800,00 €	8.000 €	130 €	1.300 €/a	50 a	160 €/a	1.460 €/a
2.16	Hecke	Rotbuchen 100/125 cm	122,00	m²	1,00	122,00	m²	100,00 €	12.200 €	10 €	1.257 €/a	20 a	610 €/a	1.867 €/a
	<b>Summe brutto Euro</b>							<b>1.154.011 €</b>		<b>42.855 €/a</b>		<b>42.671 €/a</b>	<b>85.526 €/a</b>	
<b>3. BA</b>														
3.1	Beach-Sport	Sand	1.877,00	m²	1,00	1.877,00	m²	150,00 €	281.550 €	2 €	3.754 €/a	50 a	5.631 €/a	9.385 €/a
3.2	Rasennebenflächen		765,00	m²	1,00	765,00	m²	17,00 €	13.005 €	1 €	765 €/a	20 a	650 €/a	1.415 €/a
3.3	Spielen		1,00	psch.	1,00	1,00	psch.	10.000,00 €	10.000 €	100 €	100 €/a	20 a	500 €/a	600 €/a
3.4	Bäume		5,00	St	1,00	5,00	St	500,00 €	2.500 €	53 €	265 €/a	50 a	50 €/a	315 €/a
3.5	Sitzbänke		6,00	St	1,00	6,00	St	1.800,00 €	10.800 €	20 €	120 €/a	50 a	216 €/a	336 €/a
3.6	Abfalleimer		10,00	St	1,00	10,00	St	800,00 €	8.000 €	130 €	1.300 €/a	50 a	160 €/a	1.460 €/a
3.7	Flutlicht (100 Lux), dimmbar	Trainingsbeleuchtung	1,00	St	1,00	1,00	St	40.000,00 €	40.000 €	600 €	600 €/a	50 a	800 €/a	1.400 €/a
	<b>Summe brutto Euro</b>							<b>365.855 €</b>		<b>6.904 €/a</b>		<b>8.007 €/a</b>	<b>14.911 €/a</b>	
<b>4. BA</b>														
4.1	Rasenspielfeld	Naturrasen einschl. Bewässerung	5.400,00	m²	1,00	5.400,00	m²	41,00 €	221.400 €	4 €	21.600 €/a	20 a	11.070 €/a	32.670 €/a
4.2	Ballfangzaun	Höhe 6,00 m	76,00	m	2,00	152,00	m	350,00 €	53.200 €	0 €	0 €/a	50 a	1.064 €/a	1.064 €/a
4.3	Spielen		1,00	psch.	1,00	1,00	psch.	15.000,00 €	15.000 €	100 €	100 €/a	20 a	750 €/a	850 €/a
	<b>Summe brutto Euro</b>							<b>289.600 €</b>		<b>21.700 €/a</b>		<b>12.884 €/a</b>	<b>34.584 €/a</b>	

Pos.	Maßnahme	Beschreibung	Fläche / Länge Stück		Faktor	Menge	Baukosten EP (brutto)	Baukosten GP (Brutto)	Betriebskosten €/ Jahr - EP	Betriebskosten €/ Jahr - GP	Gesamtnutzungszeit [a]	Instandsetzung [Baukosten/a]*	Betriebs- und Instandsetzungskosten
<b>5. BA</b>													
5.1	Flutlicht (100 Lux), dimmbar	Trainingsbeleuchtung (Klettergarten)	1,00	St	1,00	1,00	40.000,00 €	40.000 €	600 €	600 €/a	50 a	800 €/a	1.400 €/a
5.2	Rasennebenflächen		9.181,00	m²	1,00	9.181,00	17,00 €	156.077 €	1 €	9.181 €/a	20 a	7.804 €/a	16.985 €/a
5.3	Bäume		20,00	St	1,00	20,00	500,00 €	10.000 €	53 €	1.060 €/a	50 a	200 €/a	1.260 €/a
5.4	Tribüne	Rasenstufen	30,00	m²	3,00	90,00	270,00 €	24.300 €	1 €	90 €/a	20 a	1.215 €/a	1.305 €/a
5.5	Spielplatz		1,00	psch.	1,00	1,00	10.000,00 €	10.000 €	200 €	200 €/a	50 a	200 €/a	400 €/a
5.6	Sitzbänke		6,00	St	1,00	6,00	1.800,00 €	10.800 €	20 €	120 €/a	50 a	216 €/a	336 €/a
5.7	Abfalleimer		10,00	St	1,00	10,00	800,00 €	8.000 €	130 €	1.300 €/a	50 a	160 €/a	1.460 €/a
5.8	Wege	Asphalt	4.972,00	m²	1,00	4.972,00	130,00 €	646.360 €	1 €	4.226 €/a	30 a	21.545 €/a	25.772 €/a
5.9	Wege	Pflaster	153,00	m²	1,00	153,00	70,00 €	10.710 €	1 €	130 €/a	50 a	214 €/a	344 €/a
5.10	Klettergarten		508,00	m²	1,00	508,00	726,00 €	368.808 €	4 €	2.032 €/a	50 a	7.376 €/a	9.408 €/a
5.11	Wakenitzdeck	Stahl- / Holzkonstruktion	112,00	m²	1,00	112,00	1.460,00 €	163.520 €	100 €	11.200 €/a	50 a	3.270 €/a	14.470 €/a
	<b>Summe brutto Euro</b>							<b>1.448.575 €</b>		<b>30.139 €/a</b>		<b>43.001 €/a</b>	<b>73.140 €/a</b>
<b>6. BA</b>													
6.1	PKW-Stellplätze	Pflaster	3.048,00	m²	1,00	3.048,00	80,00 €	243.840 €	1 €	2.591 €/a	50 a	4.877 €/a	7.468 €/a
6.2	Wege	Pflaster	5.180,00	m²	1,00	5.180,00	70,00 €	362.600 €	1 €	4.403 €/a	50 a	7.252 €/a	11.655 €/a
6.3	Rasennebenflächen		2.508,00	m²	1,00	2.508,00	17,00 €	42.636 €	1 €	2.508 €/a	20 a	2.132 €/a	4.640 €/a
6.4	Tennis	Tennenbelag	2.676,00	m²	1,00	2.676,00	41,00 €	109.716 €	2 €	5.352 €/a	20 a	5.486 €/a	10.838 €/a
6.5	Flutlicht (100 Lux), dimmbar	2 Masten (für Tennis)	2,00	St	1,00	2,00	40.000,00 €	80.000 €	600 €	1.200 €/a	50 a	1.600 €/a	2.800 €/a
6.6	Tribüne	Betonstufen	124,00	m²	1,00	124,00	350,00 €	43.400 €	1 €	105 €/a	50 a	868 €/a	973 €/a
6.7	Bäume		36,00	St	1,00	36,00	500,00 €	18.000 €	53 €	1.908 €/a	50 a	360 €/a	2.268 €/a
6.8	Forum	Betonstufen	26,50	m²	2,00	53,00	270,00 €	14.310 €	1 €	45 €/a	50 a	286 €/a	331 €/a
6.9	Sitzbänke		6,00	St	1,00	6,00	1.800,00 €	10.800 €	20 €	120 €/a	50 a	216 €/a	336 €/a
6.10	Abfalleimer		10,00	St	1,00	10,00	800,00 €	8.000 €	130 €	1.300 €/a	50 a	160 €/a	1.460 €/a
6.11	Hecke	Rotbuchen 100/125 cm	468,00	m²	1,00	468,00	100,00 €	46.800 €	10 €	4.820 €/a	20 a	2.340 €/a	7.160 €/a
6.12	Fahrradbügel		150,00	St	1,00	150,00	100,00 €	15.000 €	0 €	0 €/a	50 a	300 €/a	300 €/a
	<b>Summe brutto Euro</b>							<b>995.102 €</b>		<b>24.353 €/a</b>		<b>25.877 €/a</b>	<b>50.229 €/a</b>
<b>7. BA</b>													
7.1	Rasennebenflächen		3.272,00	m²	1,00	3.272,00	17,00 €	55.624 €	1 €	3.272 €/a	20 a	2.781 €/a	6.053 €/a
7.2	Hartplatz	Asphalt	800,00	m²	1,00	800,00	130,00 €	104.000 €	1 €	680 €/a	30 a	3.467 €/a	4.147 €/a
7.3	Wege	Pflaster	676,00	m²	1,00	676,00	70,00 €	47.320 €	1 €	575 €/a	50 a	946 €/a	1.521 €/a
7.4	PKW-Stellplätze	Pflaster	777,50	m²	1,00	777,50	80,00 €	62.200 €	1 €	661 €/a	50 a	1.244 €/a	1.905 €/a
	<b>Summe brutto Euro</b>							<b>269.144 €</b>		<b>5.187 €/a</b>		<b>8.438 €/a</b>	<b>13.626 €/a</b>

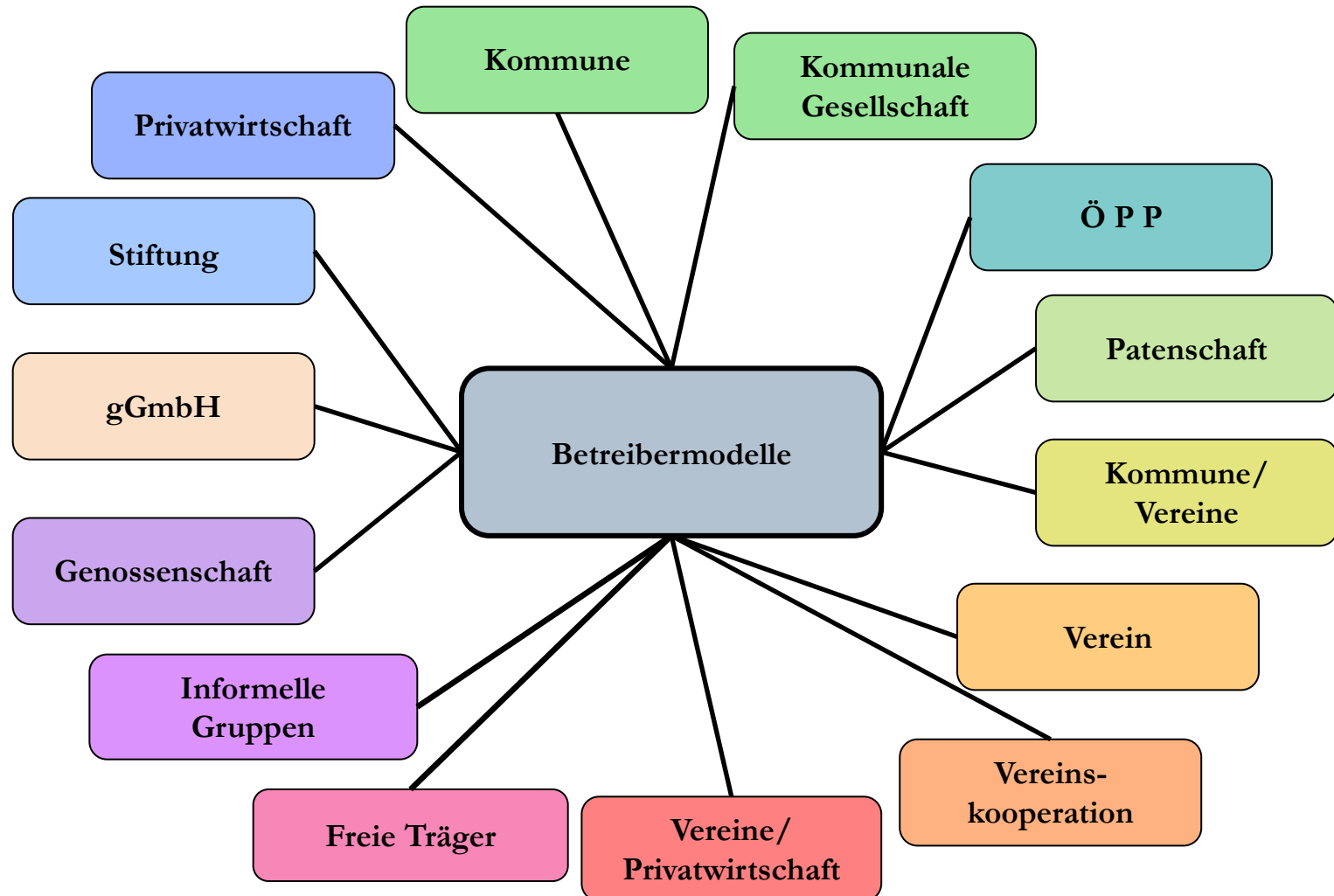
Pos.	Maßnahme	Beschreibung	Fläche / Länge Stück		Faktor	Menge		Baukosten EP (brutto)	Baukosten GP (Brutto)	Betriebskosten €/ Jahr - EP	Betriebskosten €/ Jahr - GP	Gesamtnutzungszeit [a]	Instandsetzung [Baukosten/a]*	Betriebs- und Instandsetzungskosten
<b>Gebäudebereich</b>														
8.1	Plattenbelag	überdacht	2.338,00	m²	1,00	2.338,00	m²	127,00 €	296.926 €					
8.2	Hartplatz Tennis	überdacht	1.890,00	m²	1,00	1.890,00	m²	130,00 €	245.700 €					
	<b>Summe brutto Euro</b>								<b>542.626 €</b>					
<b>Abbruch</b>														
8.3	Wege, Rasen, Zäune, Einbauten	pauschal	85.000,00	m²	1,00	85.000,00	m²	10,00 €	850.000 €					
	<b>Summe brutto Euro</b>								<b>850.000 €</b>					
<b>Beleuchtung</b>														
8.4	Wegenetz	1 Leuchte / 25 Meter	2.117,00	m	0,04	85,00	St	3.800,00 €	323.000 €	25 €	2.125 €/a	30 a	10.767 €/a	12.892 €/a
	<b>Summe brutto Euro</b>								<b>323.000 €</b>		<b>2.125 €/a</b>		<b>10.767 €/a</b>	<b>12.892 €/a</b>
<b>Entwässerung</b>														
8.5	RW-Leitungsnetz		1.211,00	m	1,00	1.211,00	m	200,00 €	242.200 €	2 €	2.422 €/a	50 a	4.844 €/a	7.266 €/a
	<b>Summe brutto Euro</b>								<b>242.200 €</b>		<b>2.422 €/a</b>		<b>4.844 €/a</b>	<b>7.266 €/a</b>
<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>														
8.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen		1,00	psch.	1,00	1,00	psch.	30.000,00 €	30.000 €					
	<b>Summe brutto Euro</b>								<b>30.000 €</b>					
<b>Provisorische Außenanlagen</b>														
8.7	Prov. Zufahrten, Baustraßen		1,00	psch.	1,00	1,00	psch.	20.000,00 €	20.000 €					
	<b>Summe brutto Euro</b>								<b>20.000 €</b>					
<b>Erschließung</b>														
8.8	Medien, Strom, Gas, Wasser,													
8.9	Schmutzwasser		1,00	psch.	1,00	1,00	psch.	80.000,00 €	80.000 €	1.000 €	1.000 €/a	50 a	1.600 €/a	2.600 €/a
	<b>Summe brutto Euro</b>								<b>80.000 €</b>		<b>1.000 €/a</b>		<b>1.600 €/a</b>	<b>2.600 €/a</b>
	<b>Zwischenummen brutto Euro</b>								<b>7.989.546 €</b>		<b>172.970 €/a</b>		<b>233.537 €/a</b>	<b>406.507 €/a</b>
	Honorar	25 % der Bausumme				25%			1.997.387 €					
	<b>Summe gesamt brutto Euro</b>								<b>9.986.933 €</b>		<b>172.970 €/a</b>		<b>233.537 €/a</b>	<b>406.507 €/a</b>
	<b>indexierte Kosten für das Jahr 2018</b>								<b>10.912.991 €</b>					<b>444.201 €/a</b>
<b>*Anmerkungen</b>														
Ansatz Instandhaltungskosten= Herstellungskosten / a														

# Betreiberregelungen

Modelle

Chancen und Risiken

# Übersicht der Betreibermodelle nach Hauptakteuren



# Kommune - Jahnpark Bad Hersfeld



**Eigentümer / Betreiber**  
Stadt Bad Hersfeld

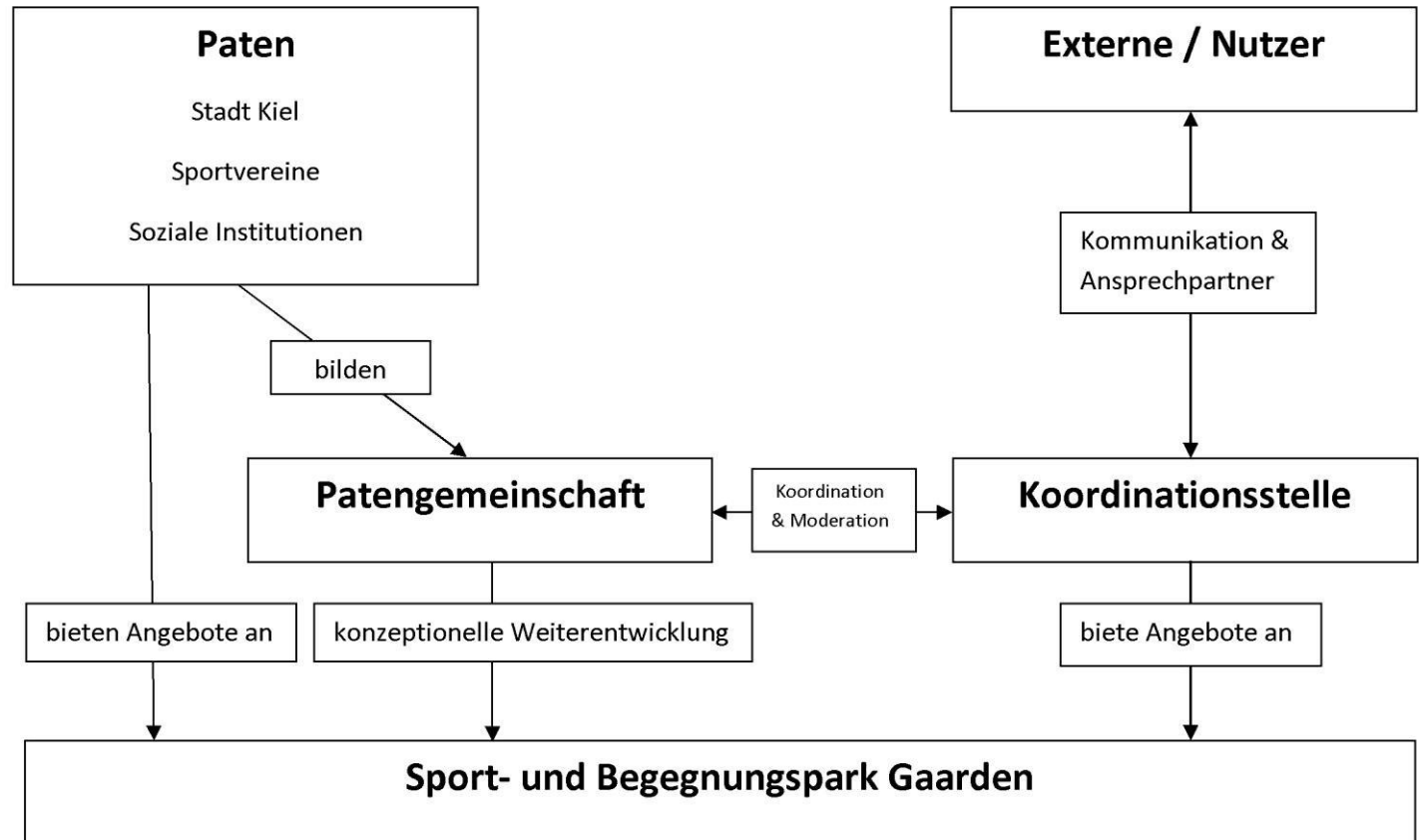
↑ Betrieb,  
Instandhaltung und  
bauliche Erweiterung  
↓

**Objekt**  
Jahnpark (Außengelände mit  
Bewegungspark und Spielfeldern)

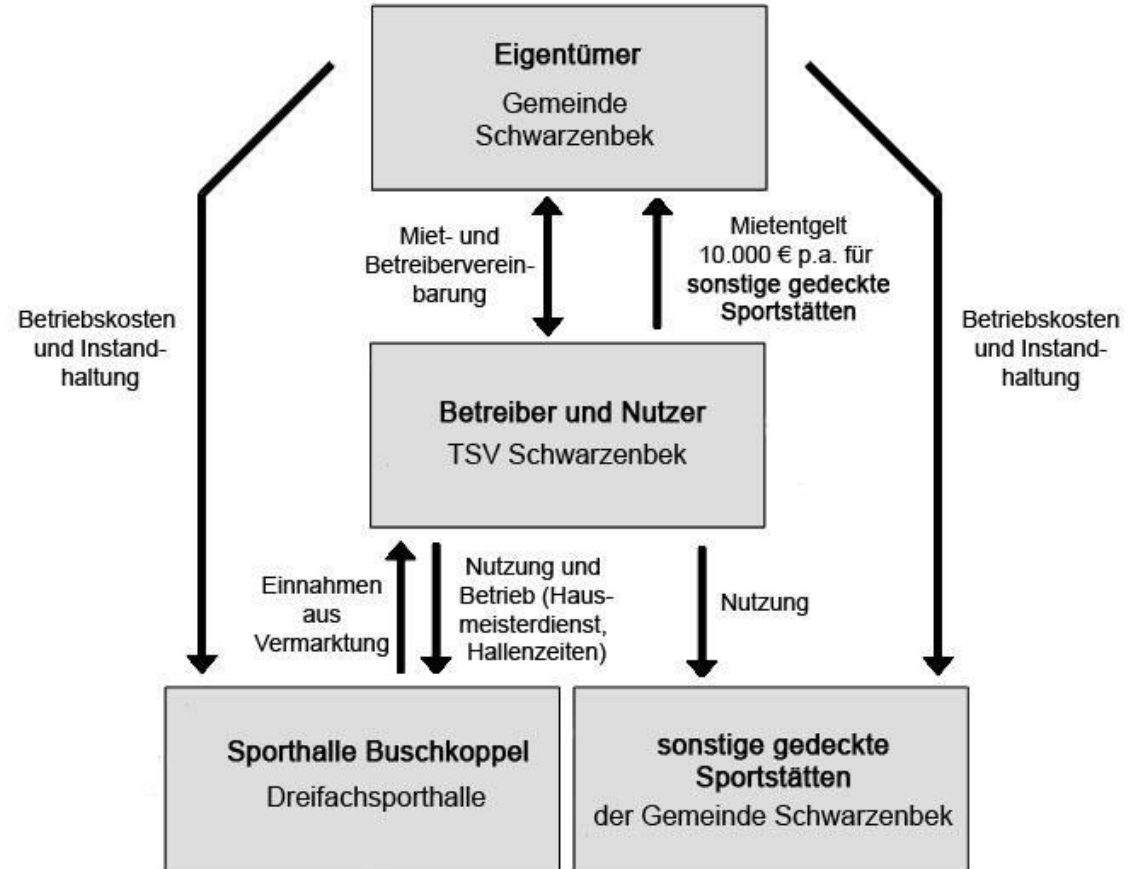
Können den Park nutzen,  
aber kaum gestalten

**Nutzer**  
„Jedermann“, Vereine

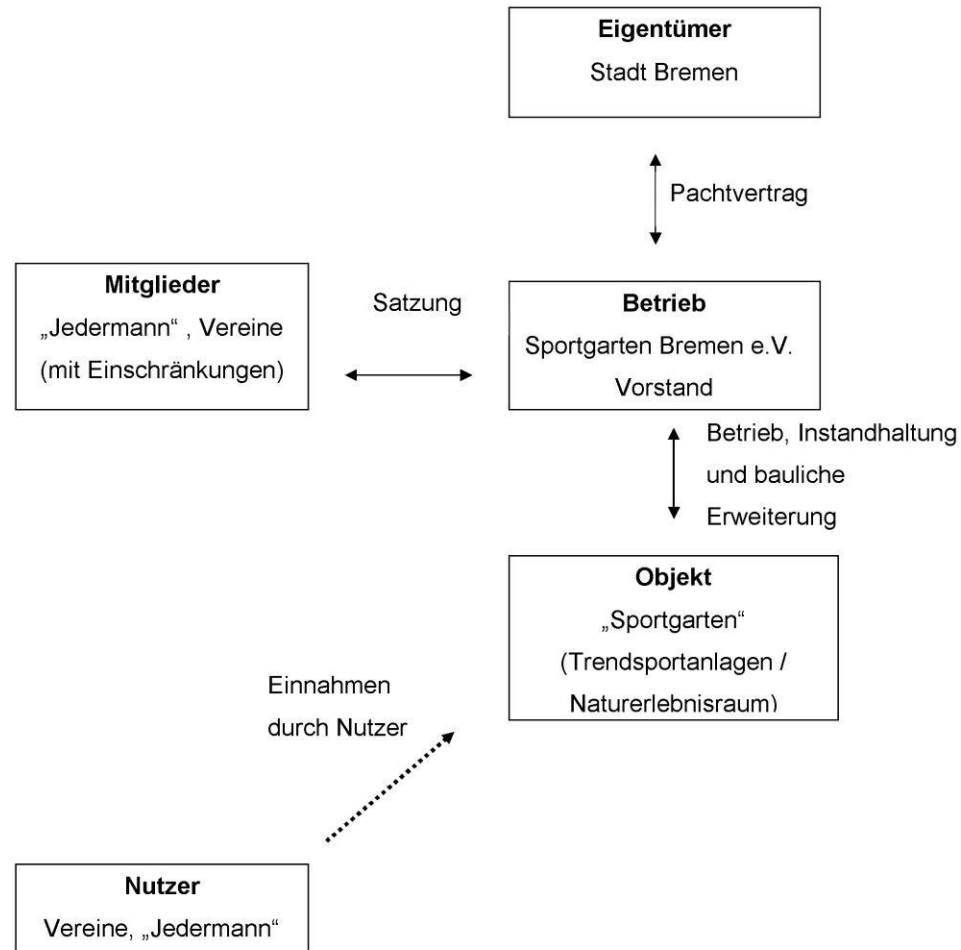
# Patenschaft – Sportpark Kiel-Gaarden



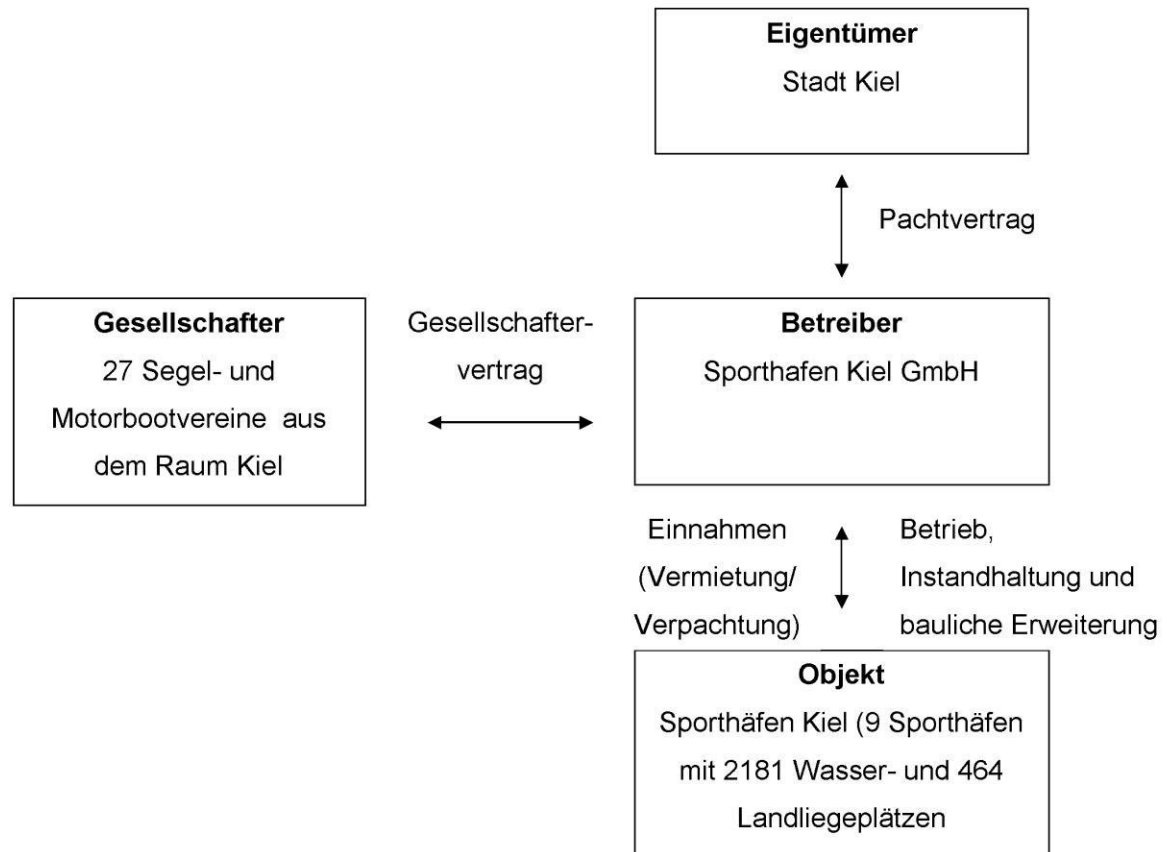
# Kommune / Verein - Schwarzenbek



# Verein – Sportgarten Bremen



# Vereinskooperation – Sporthafen Kiel



# gGmbH – Ahornsportpark Paderborn

