



Sport- und Trainingszentrum auf der Sportanlage Dockenhuden

Auszüge aus der Konzeption und dem Businessplan

Freie Turn- und Sportvereinigung Komet Blankenese v. 1907 e.V.

Hamburg, den 05. November 2015

Inhalt

- **Die Ausgangslage**
- Das Konzept
- Der Standort
- Die Investitionskosten / Planungskosten
- Die Finanzierung
- Der Betrieb (n.a.)
- Die Zeitplanung und Zusammenfassung



FTSV Komet Blankenese v. 1907 e.V.

- **Mitglieder (Stand 01.10.2015)**
 - 2.323 (In den letzten 5 Jahren Zuwachs ca. 500)
 - Anteil Kinder / Jugendliche ca. 50 %
- **Abteilungen** (Doppel-Mitgliedschaften möglich)
 - Turnen ca. 1.300
 - Herzsport ca. 170
 - Jugend ca. 570
 - Fußball ca. 800
 - Jugend ca. 600
 - Herren ca. 200
 - Fitness ca. 80
 - Tanzen ca. 60
 - Schwimmen ca. 100
 - Spielmannzug ca. 40
 - Tischtennis ca. 60
 - Volleyball ca. 40
 - Triathlon 2



Das Angebot an Hallen und Sporträumen entspricht nicht mehr den Anforderungen

- Eingeschränkte Nutzungszeiten
 - Keine Nutzung in der Ferien (ca. 8 Wochen im Jahr)
 - Keine Nutzung am Wochenende
 - Nutzung erst ab Nachmittag (17.00 Uhr)
- Veränderungen der Rahmenbedingungen
 - Durch die Einführung der verlässlichen Ganztagschulen stehen die Schulhallen erst nach 16.00/17.00 Uhr zur Verfügung
 - Für neue Angebote sind keine Hallen zur Verfügung, da die Hallenzeiten derzeit fast ausgereizt sind
 - Veränderungen werden die Nutzungszeiten reduzieren bzw. zum kompletten Ausfall der Stunden führen



Verbessertes Angebot für die Mitglieder

- Nutzung des Sportzentrums von vormittags bis abends an jedem Tag der Woche
 - Auch während der Schulferien
- Kombi-Angebote in Verbindung mit Fitness / Wellness
 - Zusätzliche, kleinere Übungsräume
- Verlagerung von Stunden aus den alten Hallen
 - Zusätzliche Stunden für Ballsport in den Schulhallen
 - Angenehmeres Ambiente
- Unabhängigkeit von Entscheidungen von Behörden und Politik
 - Schulschließungen / Veränderungen
 - Renovierung / Änderung der Nutzungszeiten



Einsprüche der Nachbarn (z.B Lärm)

Die detailliertere Berücksichtigung der Gebäudefassaden hat ein erstaunliches Ergebnis zu Tage gefördert - letztlich ist bei alleiniger Betrachtung des Neubaus (Sporthalle, Trainingscenter und Parkplatz) der Parkplatz im Süden des Sportplatzes nun die maßgebliche Geräuschquelle.

Das heißt, wenn wir die Fassaden noch besser machen bringt das letztlich nichts für die Gebäude im Norden, solange der Parkplatz genutzt werden soll.

Und wenn man sich dann noch vorstellt, dass der Parkplatz rechnerisch die lauteste Quelle sein soll und vor Ort wahrscheinlich ein dort ankommendes oder fahrendes Auto gegenüber dem Umgebungslärm aus Straßen- und Schienenverkehr, Blätterrauschen und Vogelzwitschern vermutlich untergeht, dann fragt man sich schon, wohin das alles führt.

Zum Vergleich: Die durch die Nutzung des Trainingscenters verursachten Immissionen an den

Wohnhäusern sind tagsüber etwa so laut, wie man in einer Wohnung mit erhöhtem Schallschutz die Toilettenspülung oder Dusche aus der Nachbarwohnung noch hören darf (z. B. 27 dB(A) nach VDI 4100:2007, Schallschutzstufe II). Und in der Regel hört man die nur, wenn man sich ganz still hinsetzt, alle störenden Geräusche in der eigenen Wohnung abstellt und konzentriert danach horcht.

... ich persönlich keinen Ort innerhalb Hamburgs kenne, an dem man in der ruhigsten Nachtstunde Pegel unterhalb von 35 dB(A) messen könnte und wir hier jetzt Pegel von unter 30 dB(A) tags mit dem Gebäude und dem Parkplatz (wenn kein Spielbetrieb auf den Spielfeldern anliegt) generieren, halte ich die Anforderung nachwievor für übertrieben.

Vermutlich wird jede Lebensäußerung zwischen den nördlichen Wohnhäusern aufgrund der Nähe zueinander höhere Immissionen erzeugen.

Dipl.-Ing. Jan Kaufmann
TAUBERT und RUHE GmbH



Inhalt

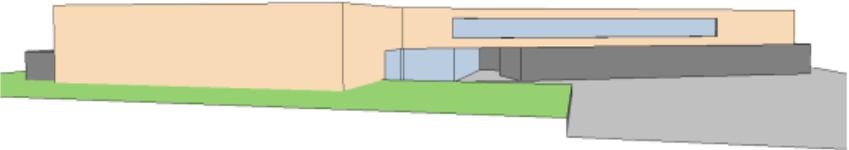
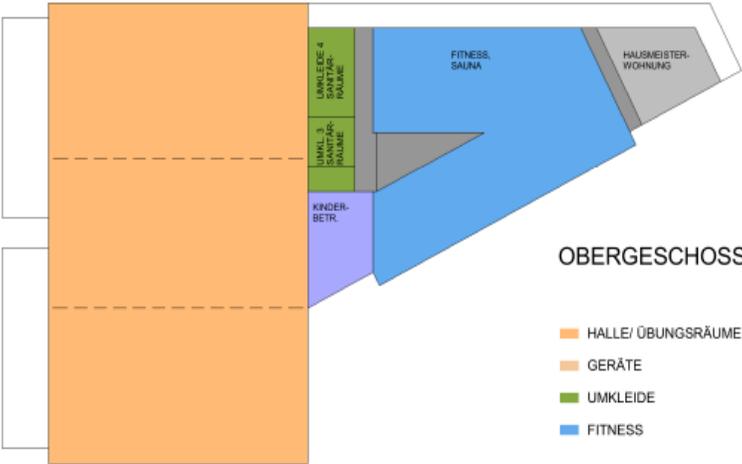
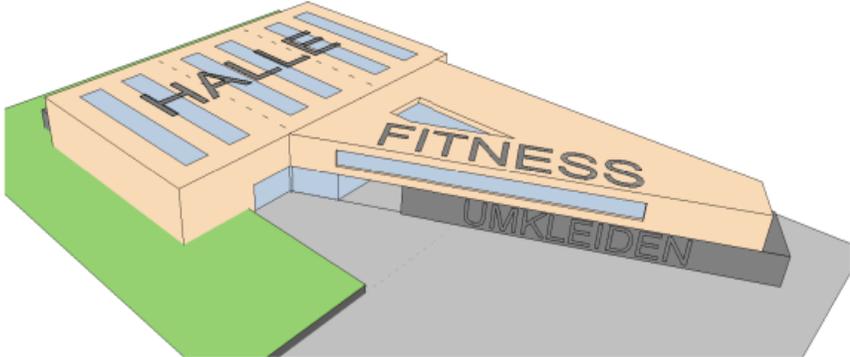
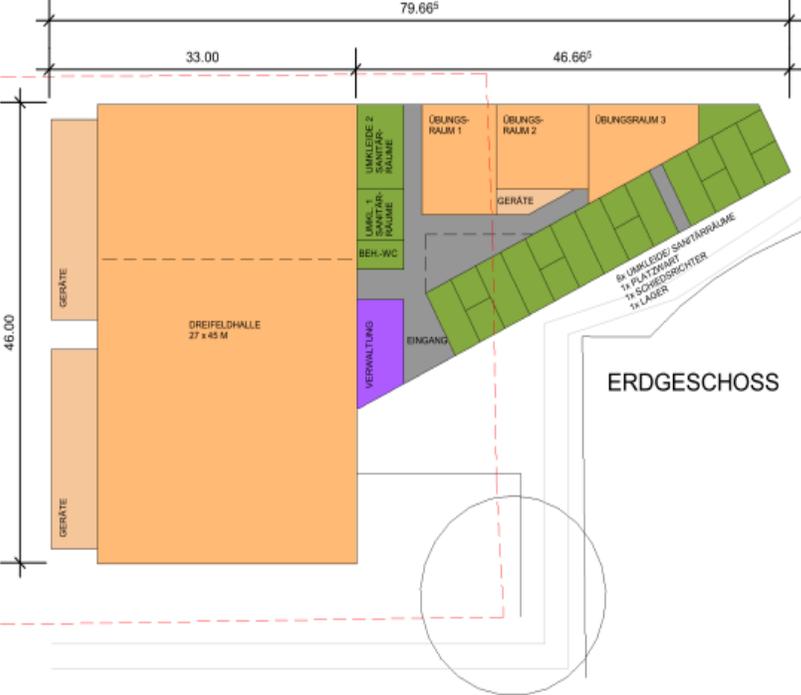
- Die Ausgangslage
- **Das Konzept**
- Der Standort
- Die Investitionskosten / Planungskosten
- Die Finanzierung
- Der Betrieb (n.a.)
- Die Zeitplanung und Zusammenfassung



Das Projekt



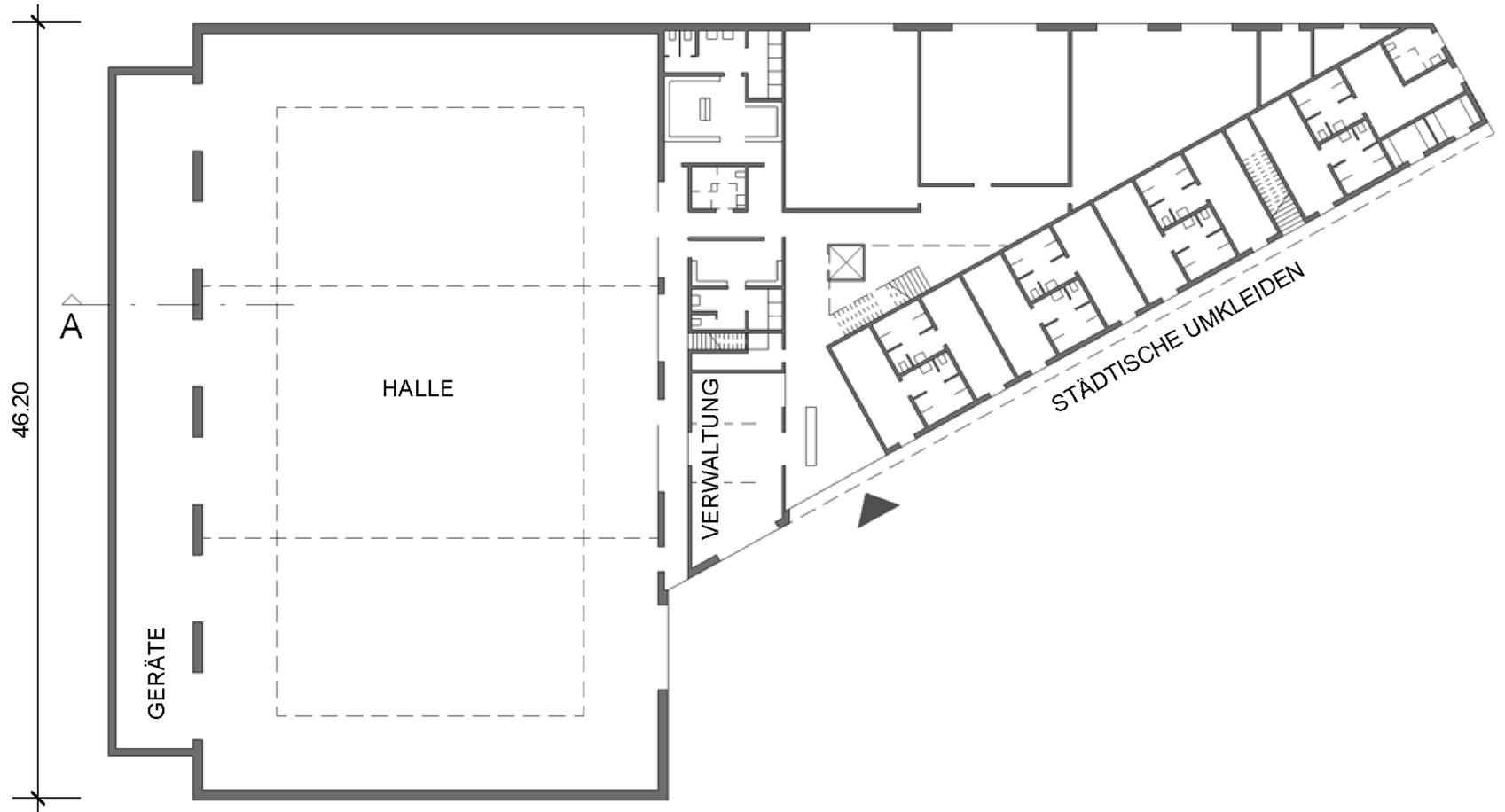
Die Flächen-Nutzung



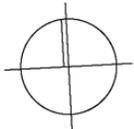
- HALLE/ ÜBUNGSRÄUME
- GERÄTE
- UMKLEIDE
- FITNESS
- VERWALTUNG
- KINDERBETREUUNG
- HAUSMEISTER-WOHNUNG
- ERSCHLIEßUNG



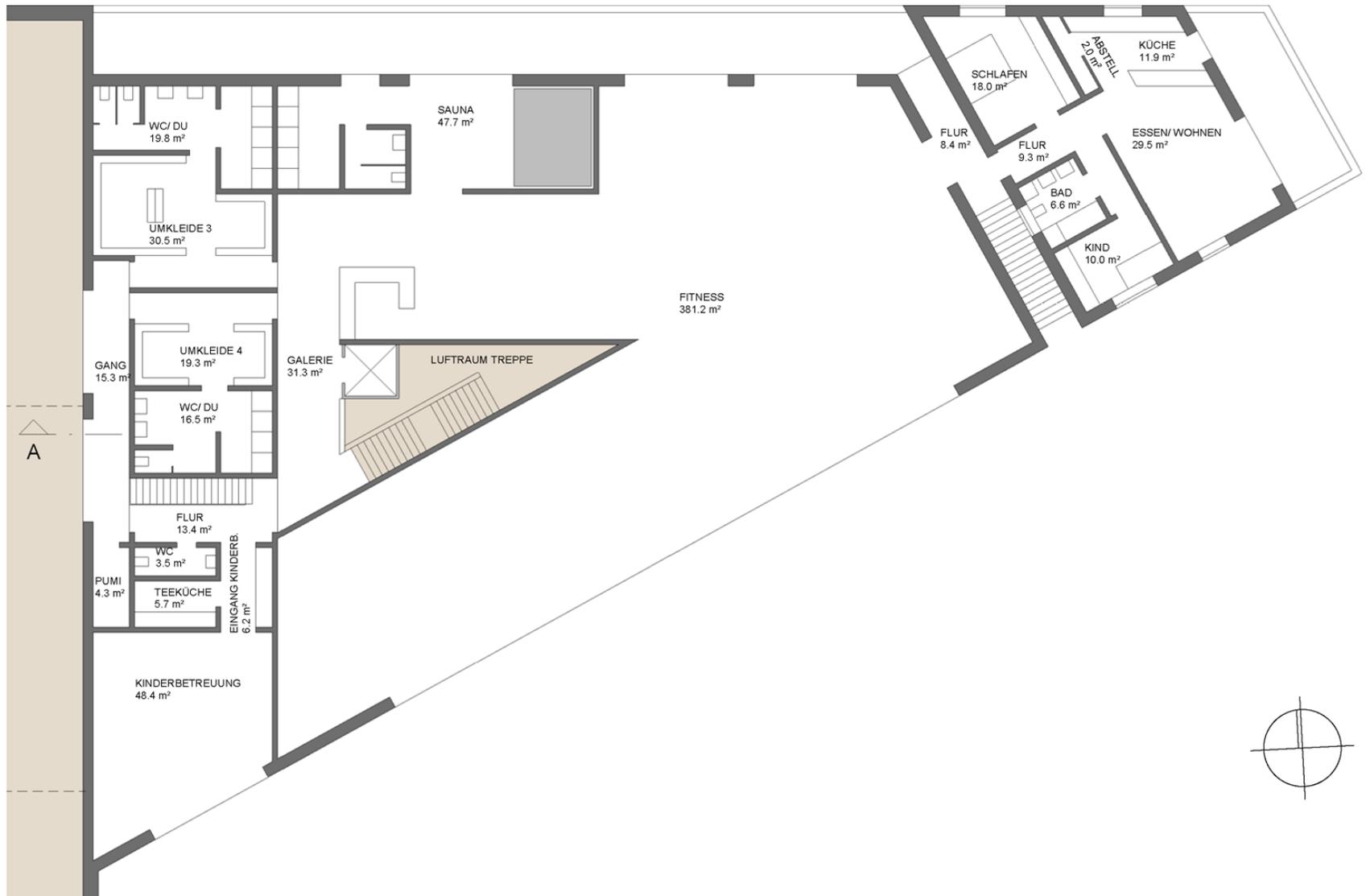
Flächen Erdgeschoss im Detail (1)



Flächen EG im Detail (2)



Flächen OG im Detail (2)



Das Konzept des Sportzentrums bietet vielfältige Möglichkeiten für den Stadtteil

- Fitnessstudio mit ca. 350 qm Nutzfläche (zur Erweiterung der bestehenden Abteilung)
- Kinderbetreuung mit ca. 40 qm Nutzfläche
- 3 Übungsräume (je ca. 80 qm)
- Umkleide- und Sanitärbereiche mit ca. 200 qm (Versorgungseinrichtung, ca. 15 qm)
- Verwaltung, ca. 60 qm
- Umkleiden Sportplatz 200 qm (als Ersatz für Simrockstraße 62a)
- Sporthalle mit ca. 1.200 qm Nutzfläche (3 Feld)



Das Sportzentrum wird vielfältig genutzt werden für

1. Bauabschnitt (inkl. Fitness-Studio)	2. Bauabschnitt (Dreifeldhalle)
Yoga Herzsport Tanzen Kinderturnen Fitness Judo Karate Spielmannszug Trendsportarten Gesundheitssport Fußball	Fußball Handball Volleyball Basketball Tischtennis Geräteturnen Badminton Fechten



Die Öffnungszeiten sprechen vielen unterschiedliche Altersgruppen an

- Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 22.00 Uhr
 - Vormittags: Eltern mit Kleinkindern, Senioren
Schulen und Kindergärten
 - Mittags: Eltern mit Kindergartenkindern, Senioren
Schulen und Kindergärten
 - Nachmittags: Schulkinder und Senioren
 - Früher Abend: Berufstätige, Jugendliche in Ausbildung
 - Abend: Berufstätige, Senioren
- Am Wochenende von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr
 - Vormittags: Familien
 - Nachmittags: Spielbetrieb



Inhalt

- Die Ausgangslage
- Das Konzept
- **Der Standort**
- Die Investitionskosten / Planungskosten
- Die Finanzierung
- Der Betrieb (n.a.)
- Die Zeitplanung und Zusammenfassung



Der Standort in den Stadtteilen



Die Lage in Iserbrook



Die Lage auf dem Sportplatz Dockenhuden



Der Standort liegt in der Mitte der beiden Stadtteile Iserbrook und Blankenese

- In Iserbrook / Blankenese ist durch Neubaugebiete mit einem Wachstum der Einwohnerzahl zu rechnen
- Das Schwimmbad Blankenese ist nur 225 m (schräg über die Simrockstraße) entfernt
- Die angrenzenden Grundstücke sind
 - Südlich: Sportplatz / Bahndamm
 - Östlich: Vereinsheim / Schenefelder Landstraße
 - Westlich: Sportplatz / Simrockstraße
 - Nördlich: Bebaute Grundstücke
- Verkehrsanbindung
 - S-Bahnhof Blankenese (450m)
 - Bushaltestelle (Grotefendweg 150m)



Das direkte Einzugsgebiet des Sportzentrums umfasst fünf Stadtteile

- Im Umkreis von 2,5 Km liegen
 - Iserbrook
 - Blankenese
 - (Alt-)Osdorf
 - Sülldorf
 - Nienstedten
- Im Umkreis vom 2,5 Km wohnen und arbeiten 43.000 Menschen (Schätzung im Radius)
 - Iserbrook (10.000)
 - Blankenese (10.000)
 - Alt-Osdorf (5.000)
 - Sülldorf (7.000)
 - Nienstedten (8.000)



Das direkte Einzugsgebiet des Sportzentrums umfasst fünf Stadtteile (2)

- Die wichtigsten demographischen Daten (Stand 12. 2013) dieser Stadtteile sind

	Bevölkerung insgesamt	Unter 18-Jährige	Über 65-Jährige	Arbeitslose in % der 15- bis unter 65-Jährigen
Bezirk Altona	257412	43842	47619	5,5

Blankenese	13016	2294	3643	2,2
Iserbrook	11026	1936	2771	3,8
Nienstedten	7250	1500	1826	1,8
Osdorf	25495	4900	6013	6,6
Sülldorf	9032	1748	1998	4,1



Inhalt

- Die Ausgangslage
- Das Konzept
- Der Standort
- **Die Investitionskosten / Planungskosten**
- Die Finanzierung
- Der Betrieb (n.a.)
- Die Zeitplanung und Zusammenfassung



Die Kosten* beinhalten folgende Elemente

Architekten Johannsen und Partner Hasselbrookstr. 25, 22089 Hamburg										
PROJEKT:		SPORT- UND TRAININGSZENTRUM KOMET BLANKENESE								
AUFTRAGGEBER:		KOMET BLANKENESE								
KOSTENSCHÄTZUNG NACH DIN 276										
			Menge	Einheit	EP	GP		Summe netto	19% MwSt	Summe brutto
KGR 200	Herrichten und Erschließen							65.000,00 €	12.350,00 €	77.350,00 €
	Rodung									
	Baustraße									
	Hausanschlüsse, Wasser-, Elektro-, Gas									
KGR 300	Bauwerk Baukonstruktion							3.221.790,00 €	612.140,10 €	3.833.930,10 €
	310 Baugrube		4.289,00	m3	15,00 €	64.335,00 €				
	320 Gründung		2.390,00	m2	150,00 €	358.500,00 €				
	330 Außenwände		3.620,00	m2	350,00 €	1.267.000,00 €				
	340 Innenwände		2.196,00	m2	225,00 €	494.100,00 €				
	350 Decken		821,00	m2	225,00 €	184.725,00 €				
	360 Dächer		2.445,00	m2	300,00 €	733.500,00 €				
	370 Baukonstruktive Einbauten		3.418,00	BGF	15,00 €	51.270,00 €				
	Einbausportgeräte Halle, Schutznetze, Bänke Umkleiden									
	390 Sonstige Maßnahmen Baukonstruktion		3.418,00	BGF	20,00 €	68.360,00 €				
	BE, Gerüste, Winterbau, Baureinigung									
KGR 400	Bauwerk Technische Anlagen							1.005.321,00 €	191.010,99 €	1.196.331,99 €
	410 Sanitärinstallation					220.000,00 €				
	Einschl. Rigolenentwässerung									
	420 Heizungsinstallation					361.410,00 €				
	430 Lüftung					199.060,00 €				
	440 Elektroinstalltion					224.851,00 €				
KGR 500	Außenanlagen							193.540,00 €	36.772,60 €	230.312,60 €
	Wege- und Freiflächen		1.540,00	m2	65,00 €	100.100,00 €				
	Parkplatz		1.168,00	m2	80,00 €	93.440,00 €				
KGR 600	Ausstattung							0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Bauherrenleistung									
KGR 700	Baunebenkosten 20% von KGR 300-500							884.130,20 €	167.984,74 €	1.052.114,94 €
	Ohne Finanzierungskosten, Ohne Bauherrenleistung									
Kostenstand 22.08.2012							Gesamtsumme inkl. 19% MwSt.			6.390.039,63 €



Bauantragsplanungskosten (Schätzung)

A. Baukosten nach Kostenschätzung AJP vom 22.08.2012		
	4.227.111,00 €	
Kostengruppe 300	3.221.790,00 €	76,22%
Kostengruppe 400	1.005.321,00 €	23,78%
Gesamtprojekt Kosten Lph 3 - 4	netto	brutto
Architekt	75.000,00 €	89.250,00 €
Tragwerksplaner	69.000,00 €	82.110,00 €
Technische Gebäudeausrüstung	75.000,00 €	89.250,00 €
Wärmeschutznachweis	8.500,00 €	10.115,00 €
Brandschutz, Schallschutz	2.500,00 €	2.975,00 €
Bodengutachten	10.500,00 €	12.495,00 €
Sonstiges	15.000,00 €	17.850,00 €
	Summe	255.500,00 €
zzgl. 5% Nebenkosten	12.775,00 €	304.045,00 €
	Summe	268.275,00 €
		319.247,25 €
B. Baukosten nur 1 .BA (Fitnessbereich und Umkleiden ohne Sporthalle)		
	ca.% der Baukosten	62,5%
Baukosten nach Kostenschätzung AJP vom 22.08.2012	2.641.944,38 €	
Kostengruppe 300	2.013.618,75 €	
Kostengruppe 400	628.325,63 €	
1.BA Kosten Lph 3 - 4	netto	brutto
Architekt	46.900,00 €	55.811,00 €
Tragwerksplaner	43.100,00 €	51.289,00 €
Technische Gebäudeausrüstung	46.900,00 €	55.811,00 €
Wärmeschutznachweis	5.300,00 €	6.307,00 €
Brandschutz, Schallschutz	1.600,00 €	1.904,00 €
Bodengutachten	6.600,00 €	7.854,00 €
Sonstiges	9.400,00 €	11.186,00 €
	Summe	159.800,00 €
zzgl. 5% Nebenkosten	7.990,00 €	190.162,00 €
	Summe	167.790,00 €
		199.670,10 €



Inhalt

- Die Ausgangslage
- Das Konzept
- Der Standort
- Die Investitionskosten / Planungskosten
- **Die Finanzierung**
- Der Betrieb (n.a.)
- Die Zeitplanung und Zusammenfassung



Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus den Rücklagen des Vereins (lt. Antrag)



Antrag zur außerordentlichen Mitgliederversammlung 2015

Der Vorstand stellt folgenden Antrag:

Die Mitgliederversammlung möge die Mittel für die Erstellung der Bauantragunterlagen zum geplanten Sport- und Trainingszentrum in Höhe bis T€ 200 freigeben

Begründung:

Das Projekt Sport- und Trainingszentrum kann nach dem erfolgreichen Vorbescheidsverfahren nun in die nächste Phase „Bauantrag“ gehen. Die dafür notwendigen Mittel sind in den Rücklagen des Vereins.

Hamburg, den 28. September

Der Vorstand



Inhalt

- Die Ausgangslage
- Das Konzept
- Der Standort
- Die Investitionskosten / Planungskosten
- Die Finanzierung
- Der Betrieb (n.a.)
- **Die Zeitplanung und Zusammenfassung**



Termine

Was ?	Inhalt	Termin/ Status
Vorbescheidsantrag	Erstellung von Unterlagen, Zeichnungen entsprechend der Begehung	Erledigt
Vorbescheidswiderspruch	Bearbeitung und Entscheidung Bauprüfung, Bearbeitung von Widerspruch und Einsprüchen der Anwohner	In Arbeit
Finanzierung	Gespräche mit Banken, Sportamt, Nachbarvereinen, HSB, Schulen	In Arbeit
Planung	Ausschreibung, Finanzierung	In Arbeit
1. Mitgliederversammlung	Freigabe Planungskosten und Finanzierungsgrundlagen	05.11.2015
Entwurfsplanung / Bauantrag	Erstellung von Unterlagen und Bearbeitung durch die Bauprüfung	März/ April 2016 (Juli 2016)
2. Mitgliederversammlung	Entscheidung über den Bau/ Realisierung der Finanzierung	Ende April 2016 (September 2016)
Ausführungsplanung und Ausschreibung	Leistungsverzeichnisse erstellen und Angebotsprüfung	(Januar 2017)
Baubeginn		Juli 2016 (März 2017)
Beginn Marketing	„Werbung“ in den Stadtteilen Blankenese und Iserbrook	Januar 2017
Eröffnung		August 2017 (Frühjahr 2018)

(vorläufiger Stand 5.11.15)



Unser Schritt in die Zukunft (1)

Das vorliegende Konzept versucht, diesen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Und zwar mit folgenden Elementen und Zielen:

- Das Fitness-Studio erweitert unser Angebot in einem zunehmend wachsenden Bereich des Individual-Sports.
- Durch den Bau des Sport- und Trainingszentrums werden die Flächen an der Simrockstraße (altes Funktionsgebäude) frei. Dieses Areal könnte dann für den Wohnungsbau genutzt werden.
- In Verbindung mit der Sportanlage Dockenhuden entsteht mit dem neuen Sport- und Trainingszentrum die einmalige Chance, sportliche Schwerpunkte zu setzen und für die Einwohner der genannten Stadtteile ein echtes Zentrum des Sports und der Freizeitgestaltung zu schaffen
- Eine Dreifeldhalle würde eine deutliche Ausweitung der Sportraum-Kapazität für die Vereine, Schulen und Kindergärten im Einzugsgebiet ermöglichen Die geplanten Übungsräume verbessern die Möglichkeiten im Bereich von Gesundheitssport und Kleingruppen.



Unser Schritt in die Zukunft (2)

Über 108 Jahre bietet die FTSV Komet Blankenese in Iserbrook / Blankenese ein breites sportliches Angebot für seine Mitglieder an.

Für das Angebot sind wir auf die Nutzung städtischer Anlagen und Hallen angewiesen. Diese Nutzung ist begrenzt. Sowohl räumlich als auch zeitlich.

Dabei sind besonders vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen und der Ganztagschule deutlich andere, zusätzliche Angebote notwendig.

Auf Basis der vorhandenen Planung rechnen wir mit einem Investitionsvolumen von rund 6,7 Mio. Euro.

Ein 1. Bauabschnitt (ohne Sporthalle) würde geringere Kosten verursachen. Diese Kosten werden im Rahmen der Planung für den Bauantrag ermittelt.

Der Vorstand und die Abteilungsleitungen der FTSV Komet Blankenese sind davon überzeugt, dass das Projekt „Sport- und Trainingszentrum“ eine einmalige Chance bietet.

Deshalb möchten wir Sie bitten, für die Freigabe der Mittel zur Erstellung des Bauantrages zu stimmen.



Sagen Sie „JA“ zum Sport und zu diesem zukunftssträchtigen Projekt!