

Alternative Sportraumkonzepte

Coesfeld, 09.08.2023

Jens Wortmann

SPORT BEWEGT NRW!

Grundsätze

Alternative Sportraumkonzepte kommen aus unterschiedlichen Gründen zum Tragen:

- Fehlender Platz
- Ressourcenschonung
- Fehlende Nachfrage für eine eigenständige Sportanlage
- Schnellere Herrichtung (bei Umbau)



Limitationen

Alternative Sportraumkonzepte sind – bis auf Multifunktionshallen, welche die Funktionen einer Normsporthalle erfüllen, mit Abstrichen in der Nutzbarkeit verbunden. Einschränkungen ergeben sich je nach Konzept in den Bereichen:

- Deckenhöhen
- Grundfläche
- Temperaturen
- Bodeneigenschaften (Bodenaustausch oder „Boden über dem Boden“ sind aber je nach Budget denkbar)



Limitationen

Besonders die folgenden Sportarten sind von den Einschränkungen betroffen:

- Fußball (Grundfläche)
- Handball (Grundfläche)
- Basketball (Grundfläche, Deckenhöhe)
- Volleyball (Deckenhöhe, Grundfläche)
- Geräteturnen (Deckenhöhe, Bodeneigenschaften, insbesondere Bodenhülsen)

Je nach Trainingsintensität stellt ich die Frage der Beheizbarkeit.

Beispiele Neubau

A. Klassische Multifunktionshalle

Beispiel: Vitussportzentrum des DJK Everswinkel

- Sporthalle (einfach, teilbar in zwei Hälften), Nebenraum für Tanzen und Gymnastik (170 qm), Kraftraum, Vereinsheim
- Nutzung auch für Festivitäten

Beispiel: Multifunktionshalle WMTV Solingen

- Einfachsporthalle mit integrierter Bühne, Gymnastikraum (100 qm), Vereinsgeschäftsstelle
- Angebautes Vereinseigenes Fitnessstudio
- Nutzung auch für Festivitäten und Lamentheater





Multifunktionshalle



- Multifunktionshallen auf der Basis einer DIN-Sporthalle werden neben der sportlichen Nutzung als Veranstaltungsräume (Feiern, Feste) und Versammlungsstätte (Theateraufführungen, Diskussionsveranstaltungen, Schulabschlussfeiern...) – die Planung macht nur Sinn, wenn es entsprechende verifizierte Nutzungsbedarfe gibt, die auch absehbar langfristig bestehen.
- Die Kosten für Multifunktionshalle sind in der Regel höher als jene für reine Sporthallen – nur wenn andere Raumbedarfe integriert werden können, sind diese wirtschaftlich.
- Teilweise entstehen Nutzungskonflikte zwischen verschiedenen Nutzungsgruppen.

Beispiele Neubau

B. Dorfgemeinschaftshaus mit Sportraum

Beispiel: Dorfgemeinschaftshaus Darup

- Verbindung eines Versammlungsraums (u.a. für Versammlungen örtlicher Vereine) mit einem Umkleidegebäude für die benachbarten Fußballplätze sowie einen Sportraum (120 qm).
- Nutzung insbesondere für Angebote in den Bereichen Tanzen, Gymnastik, Gesundheitssport
- Kosten ca. 2,1 Millionen €



Beispiele Neubau

C. Sportzentrum ohne DIN-Sporthalle

Beispiel: Hochschulsportzentrum Münster

- Acht Fitness-/Tanz-/Gymnastikräume mit je ca. 100 qm – Raumschnitt theoretisch veränderbar durch Leichtbauwände
- Zusätzliche: Fitnessstudio und Sportcafe
- Vergleichsweise wenige Umkleiden

- Kosten ca. 5,8 Millionen € - Amortisierung aus Einnahmen nach 16 Jahren angestrebt



Beispiele Umbau

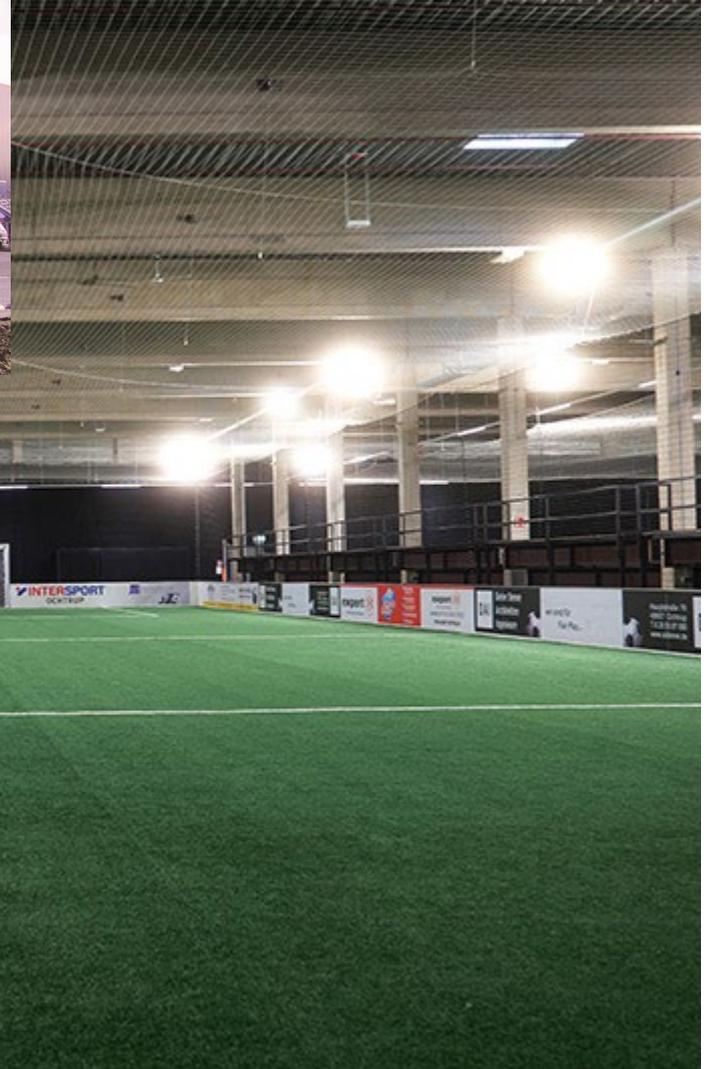
A. Umbau LKW-Logistikzentrum

Beispiel: Sportwerk Ochtrup

- Umbau eines LKW-Logistikzentrum in eine Fußballhalle mit zwei Feldern (Kaltluft)
- Umbau des Verwaltungstraktes in eine Sportbar und ein Fitnessstudio
- Ansiedlung Leistungsdiagnostik und Physiotherapie
- Gesamtkosten ca. 9 Millionen €



KREISSPORTBUND
Coesfeld e.V.

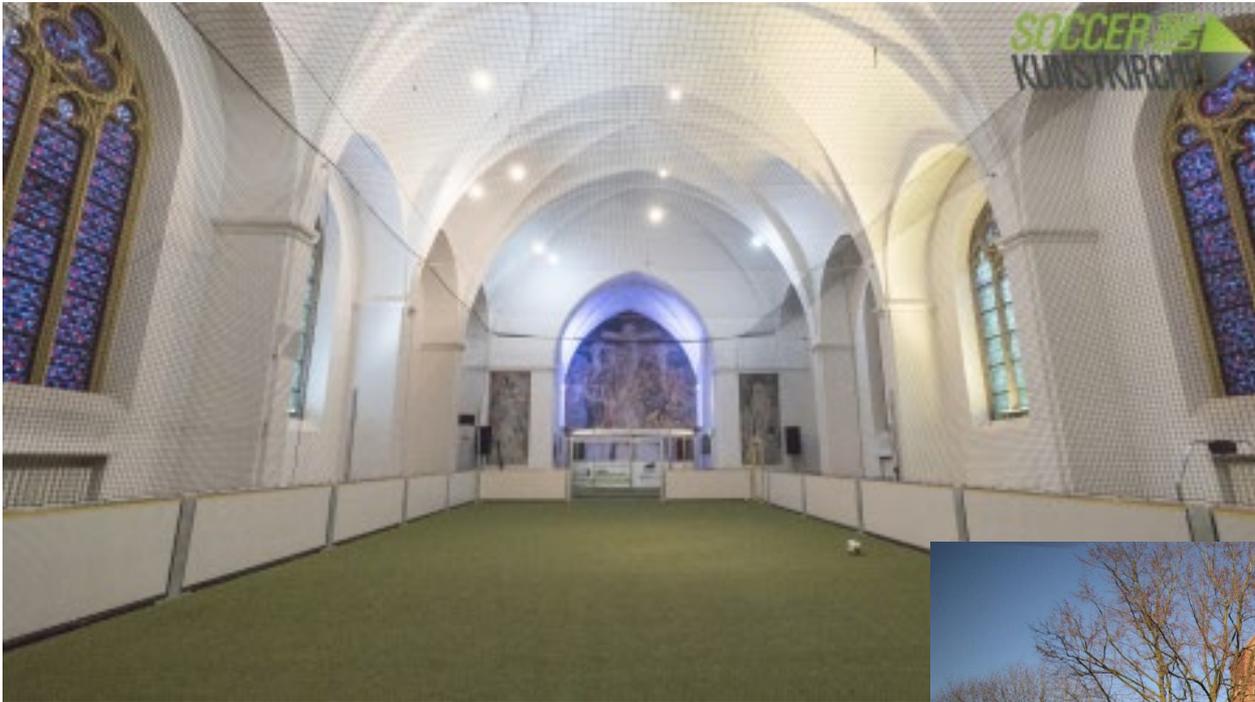


Beispiele Umbau

B. Umbau einer Kirche

Beispiel: Sportkirche Wettringen

- Umbau einer profanisierten Kirche zum Sportraum
- Einbau einer Zwischendecke, Sportraum und Nebenräume im Obergeschoss, Büroräume im Erdgeschoss
- Nutzung für Fußball, Volleyball, Fitness und als Eventlocation





Vergleichsobjekt: St. Elisabeth- Kirche Münster



Beispiele Umbau

C. Umbau eines Industriegebäudes

Beispiel: Schneckenhaus Lüdenscheid

- Umbau einer denkmalgeschützten Maschinenfabrik: Fitnessstudio im Obergeschoss, Bewegungsraum (300 qm) im Erdgeschoss)
- Nutzung für Gesundheits- und Fitnesssport, insbesondere Kurse, sowie als Vereinsgeschäftsstelle
- Gaststätte im Nebenraum



Beispiele Umbau

D. Umbau eines Tagungsraum in einer Gewerbeimmobilie

Beispiel: Hageloft Osnabrück

- Umbau des ehemaligen Tagungssaals eines zum Wohngebäude umgenutzten Bürogebäudes einer Chemiefabrik
- In den Nebenräumen Errichtung eines Fitnessstudios
- Nutzung insbesondere im Bereich Gesundheitssport und in der betrieblichen Gesundheitsförderung



„Learnings“

- Multifunktionale Sporträume im Neubau sind nur dann wirtschaftlich, wenn sie gleich mehrere Funktionen erfüllen und dementsprechend andere Immobilien wegfallen oder nicht errichtet werden müssen.
- Die Förderung der gezeigten Sporträume erfolgt fast immer aus Mitteln, die nicht für den klassischen Sportstättenbau erfolgt sind.
- Die Immobilien werden fast immer von Vereinen oder Unternehmen selbst getragen – nur in einem Fall ist die Kommune Eigentümer, der Verein übernimmt aber die komplette Bewirtschaftung

„Learnings“

- Beim Umbau von Bestandsimmobilien stand am Anfang immer eine verfügbare, ungenutzte Immobilie, für die dann ein Nutzungskonzept entwickelt wurde (es wurden also Möglichkeitsfenster genutzt)
- Die Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien zur Sporträumen macht nur mit einem Nutzungskonzept (dies umfasst einen „Businessplan“) Sinn
- Insbesondere ungenutzte Gebäude besitzen eine gewisse kommunikative Strahlkraft, für nutzende Vereine und die jeweilige Kommune

Fazit

- Umnutzung bestehender Immobilien kann eine günstigere Alternative sein, wenn a) Fördermittel akquiriert werden können, b) ein Nutzungskonzept erstellt wird, welches an tatsächliche Bedarfe anschließt und bei dem c) eine Gelegenheit durch eine geeignete, umzunutzende Immobilie besteht.
- Die geäußerten Bedarfe insbesondere in Teamsportarten lassen sich nicht darüber nicht decken.
- Die Bedarfe lassen sich auch durch die Weiterentwicklung des Heimathauses nicht decken, zugleich werden hier andere Bedarfe einer etwaigen Multifunktionsimmobilie weitgehend erfasst.

Fazit

- Denkbar sind damit nur der Neubau von Norm-Sporthallen oder eine (signifikante) Erweiterung der bestehenden Halle
- Alternativ wäre eine Umnutzung einer Gewerbehalle denkbar, welche im Grundriss mit einer Einfachhalle vergleichbar ist.
- Angesichts anderer Potenziale sollten über die geäußerten Wünsche des Vereins alternative Sportraumkonzepte weiter geprüft werden, z.B. in den Bereichen Klettern, Radsport und Fitness – dies ist aber eine Frage der Vereinsentwicklung.

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Jens Wortmann

Geschäftsführer

E-Mail: jens.wortmann@ksb-coesfeld.de

SPORT BEWEGT NRW!