

# Sportstätten Emsdetten

Standortoptionen

Nutzeranforderungen

Skizzenhafte Planungsansätze

- Standort A: Spiel- und Sporthalle / Hallenbad
- Standort B: Salvus Stadion

Vertiefung

- Konkretisierung Planungsansätze

Kostenrahmen

**Auftragnehmer**

AS+P Albert Speer + Partner GmbH  
Hedderichstraße 108-110  
60596 Frankfurt am Main  
[www.as-p.de](http://www.as-p.de)

Bearbeitung

AS+P Albert Speer + Partner GmbH  
Matthias Schöner, Fabian Schäfer

PROPROJEKT - Planungsmanagement & Projektberatung GmbH  
Immanuel Geis, Marc-Kevin Perkins

Beratung

Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG  
Guido Kohnen

Machbarkeitsstudie

# Sportstätten Emsdetten

Standortoptionen



# SPORTSTÄTTEN EMSDETTEN

**Spiel- und Sporthalle / Hallenbad**  
Freizeitsport; Vereinssport; Schulsport

Emsdetten

Vereinsstandorte TVE

**EMS-Halle**

TV Emsdetten Handball (3. Liga)  
Kapazität ~2.200 PAX

TVE Handball

Finnenlaufbahn

**Salvus Stadion**

SpVg Emsdetten 05; Lauf-Gemeinschaft;  
TG Emsdetten

**Legende**

● Standorte TV Emsdetten



Standort A

## SPIEL-/ UND SPORTHALLE / HALLENBAD

Spiel- und Sporthalle / Hallenbad

Wohnnutzung

Außensportflächen Martinum

Martinum-Sporthalle

Kleinspielfelder / Spielplatz

Martinum Gymnasium

Wilhelmschule

### Bestandssituation Spiel- und Sporthalle / Hallenbad

Nutzer Martinum Gymnasium  
Wilhelmschule  
Sportvereine (Hallenzeiten)

Status Hoher Sanierungsbedarf Spiel- und Sporthalle  
- mittelfristig abgängig; Hallenbad nicht mehr  
benötigt ab 2022 Q1

Bedarf Großsporthalle mit Kapazität für ca. 3.000 PAX

Zentrale Verortung und Bündelung der  
Organisationseinheiten und Sportangebote des  
TV Emsdetten 1898 e.V. in vereinseigenem  
Sportzentrum  
Flächen für den Schulsport

FNP Flächen für den Gemeinbedarf (Sport,  
Schwimmbad, Schule)  
Versorgungsleitung (Gas)





# SALVUS STADION

Kinder- und Jugendzentrum

Parkplatz am Salvus Stadion

Salvus Stadion

Wasserturm Emsdetten

Trainingsfelder

TG Emsdetten e.V.

Wassergewinnungsgebiet

Wohnnutzung

## Bestandssituation Salvus Stadion

|        |                                                                                                                                                         |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzer | SpVg Emsdetten 05 e.V.<br>Lauf-Gemeinschaft Emsdetten e.V.<br>TG Emsdetten e.V.                                                                         |
| Status | Gebäudekomplex mit Funktions- und Vereinsräumen in sehr schlechtem Zustand und nicht mehr sanierungsfähig                                               |
| Bedarf | Neue Sport- und Vereinsräume für SpVg Emsdetten 05 e.V. am Standort Salvus Stadion in einem Ersatzneubau mit einer Nutzfläche von ca. 600m <sup>2</sup> |
| FNP    | Flächenausweisung als Grünfläche (Sport)<br>Versorgungsleitung (Wasser)<br>Wassergewinnungsgebiet (GW I / GW II)                                        |





Machbarkeitsstudie

# Sportstätten Emsdetten



Nutzeranforderungen



## TV EMSDETTEN 1898

### Profil

- Mehrsportverein: Breiten- und Gesundheitssport in 15 Sparten
- Mitgliederstruktur: 4.500+ Mitglieder in allen Altersklassen
- Vereinsinfrastruktur: Turnvilla, Kraftwerk, Werk II angemietet (keine eigene Vereinsinfrastruktur); Nutzung der Sporthalle Wilhelmschule / Käthe-Kollwitz-Schule für Hallensportarten bzw. im Winter

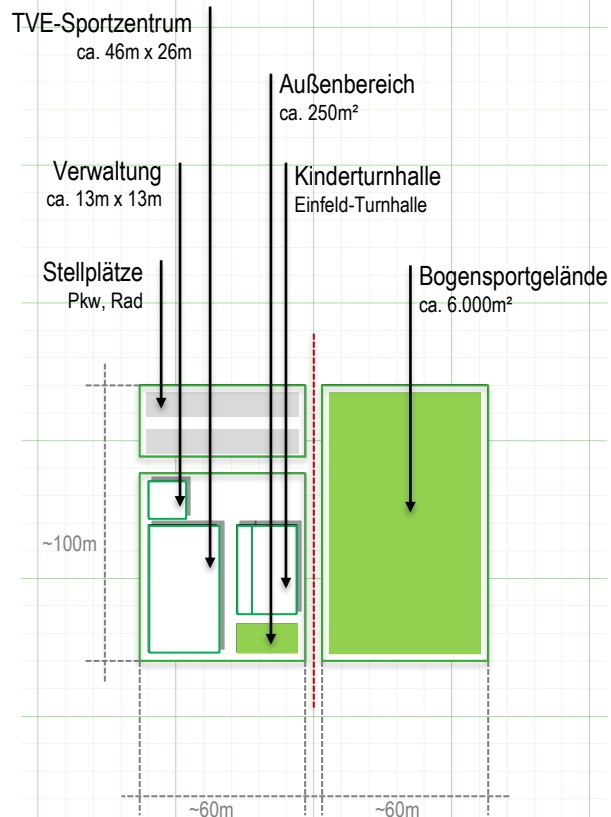
### Bedarf

Zentrale Verortung und Bündelung der Organisationseinheiten und Sportangebote des TV Emsdetten 1898 e.V. in vereinseigenem Sportzentrum:

- 2-3-geschossiges Sportgebäude ca. 46m x 25m
- 2-geschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude angrenzend ca. 13m x 13m
- TVE Sportzentrum Gesundheitssport mit Kursräumen, Krafräumen, etc. (Gerätetrainingsfläche im EG ca. 750m² – entspricht zusammen gelegten Flächen von Kraftwerk, Werk II und TurnVilla; Indoor-Cycling Raum (Spinning) ca. 120m²
- Crossfit 100-120m² zzgl. Außenfläche
- Erschließungsflächen, Fahrradständer, Vorplatz
- Bogensportgelände - 6000m² - Außentoilette, Wetterschutz, Grillplatz, Lagercontainer, Flutlicht
- Beachanlage
- Laufbahn / Finnenbahn

#### Optionale Nutzungserweiterungen

- Internat / Teilinternat mit 10-15 Einraumappartments
- Physiotherapie/KG-Praxis im TVE-Sportzentrum
- MC-Arena-Freilufthalle – sollten die Trainingszeiten nicht ausreichen, mit Tartanboden für Outdoor-Angebote



Nutzerschema TV Emsdetten 1898



TVE Turnvilla + Geschäftsstelle



TVE Werk II



## TV EMSDETTEN MARKETING

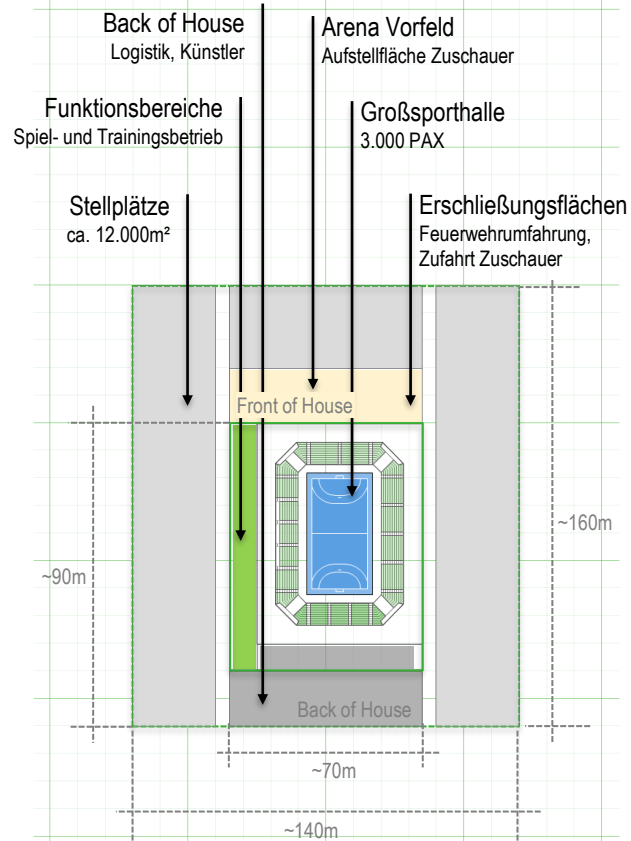
### Profil

- Profisportabteilung: TVE Handball
- Vereinsinfrastruktur: Geschäftsstelle und Fanshop, EMS-Halle

### Bedarf

Bundesligataugliche Handball-Halle mit einer Kapazität von 3.000 PAX für Profihandball

- |                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| - Geschäftsstelle                 | 100m <sup>2</sup> |
| - Lagerraum                       | 50m <sup>2</sup>  |
| - Schulungsraum                   | 100m <sup>2</sup> |
| - Gastronomiebereich              | ???m <sup>2</sup> |
| - Fanshop                         | 100m <sup>2</sup> |
| - 2 VIP-Räume                     | 600m <sup>2</sup> |
| - Presserraum                     | 50m <sup>2</sup>  |
| - 10 Logen – optional-            | 400m <sup>2</sup> |
| - Arzt/Physiopraxis –optional-    | 200m <sup>2</sup> |
| - Schiri                          | 10m <sup>2</sup>  |
| - Physioraum                      | 20m <sup>2</sup>  |
| - Heimmannschaft                  | 40m <sup>2</sup>  |
| - Fitnessraum                     | 100m <sup>2</sup> |
|                                   |                   |
| - Stellplätze Pkw ca. 450 + Busse |                   |
| - Bewegungsflächen Feuerwehr      |                   |



Nutzerschema TV Emsdetten Marketing



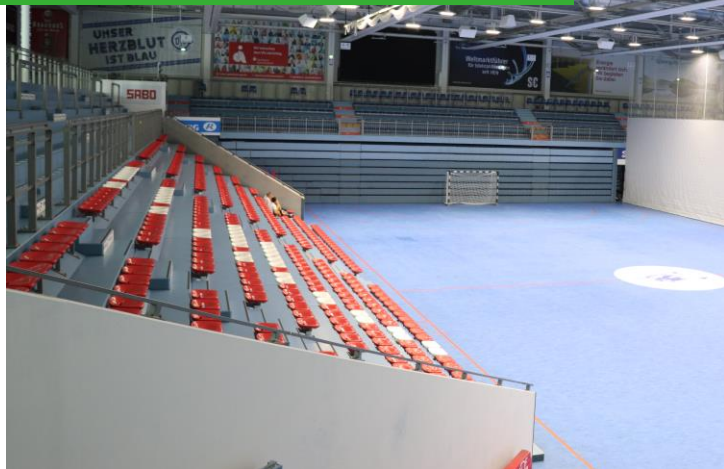
Geschäftsstelle TVE Handball



EMS-Halle



# SCHWALBE-Arena



Bildquelle: AS+P



Bildquelle: AS+P

## SCHWALBE-Arena

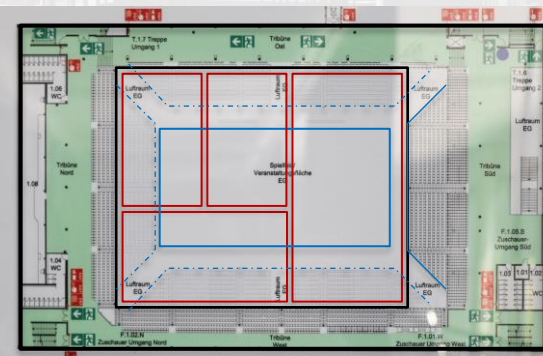
Kapazität 4.132 PAX (Handball)  
3.189 Sitz- und über 800 Stehplätze  
8 Logeneinheiten

Nutzer VfL Gummersbach  
TTC Schwalbe Bergneustadt

Bauzeit 2012-2013

Kosten 10,4 Mio. €

Besonderheiten Teleskoptribünen  
Anschluss an Nahwärmenetz mit  
Hackschnitzelheizung  
Photovoltaik auf Dachfläche



Bildquelle: AS+P



# MARTINUM GYMNASIUM

## Profil

- Gymnasium: Partnerschule des Leistungssports im olympischen Verbundsystem NRW (Schwerpunkt Kanu, Handball, Fußball, Badminton)
- Schülerzahl: 900+ Schüler
- Infrastruktur: Schulgebäude (Hauptgebäude + 2 Nebengebäude); Mensa, Martinum-Sporthalle
- Außenbereich: Rasenspielfeld, Kleinspielfeld (asphaltiert) Basketball / Fußball, Beach-Volleyball, 100m Laufbahn, Sprunggrube, Kugelstoßkreis
- Nutzung der Leichtathletikanlagen des Salvus Stadions
- Krafttraining in Räumlichkeiten des TVE

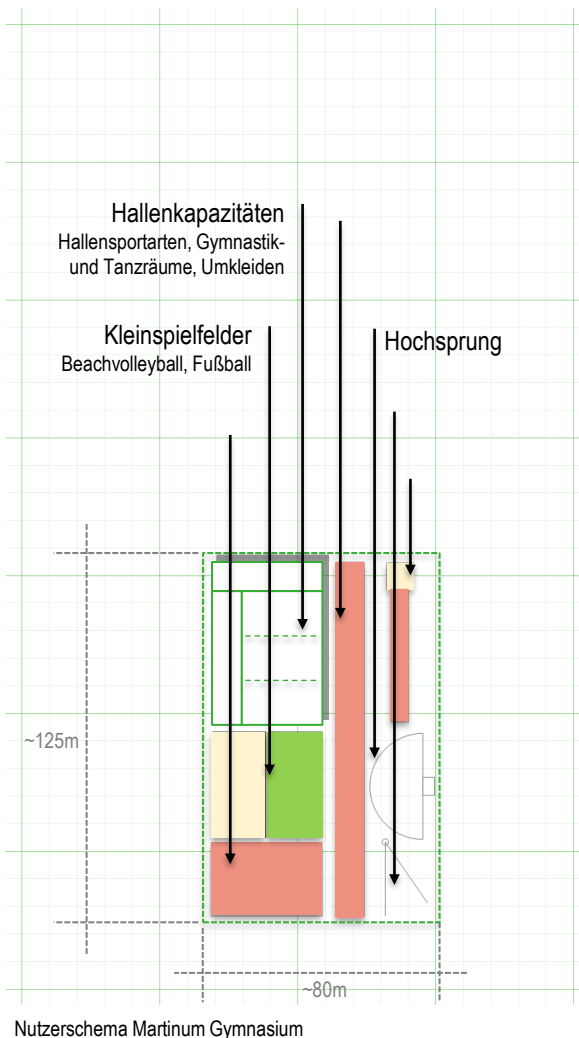
## Bedarf

### Hallenflächen

- Basketball, Volleyball, Handball, Badminton
- Gymnastik- / Tanzräume (Spiegelwand)
- Athletikbereich für den Leistungssport
- Ergänzungsbedarf an Umkleemöglichkeiten für Außensport

### Freiraum:

- Anlagen ohne Wettkampfnorm, vorwiegend sporttechnisch geprägt
- Tartanfläche für Lauf-, Sprintübungen, Hürdenlauf
- Bereich für Hoch- und Weitsprung
- Wurf und Kugelstoßen
- Mini-Soccer
- Outdoorathletikbereich als weitere Trainingsmöglichkeit und Ausweichmöglichkeit





## SpVg EMSDETTEN 05

## Profil

- Fußballverein: Breitensport
- Mitgliederstruktur: 600+ Mitglieder in allen Altersklassen, 16 Jugendmannschaften, 4 Seniorenmannschaften
- Vereinsinfrastruktur: Sportanlage Salvus Stadion, Naturrasenspielfeld 105m x 68m, Leichtathletikeinrichtungen (Kampfbahn Typ C) Trainingsspielfelder (Kunstrasenplatz 100m x 64m, Naturrasenplatz 100m x 66m, Soccer-Cage 25m x 15m, Rasenfläche ca. 1,4 ha), Hallentraining im Winter (Sporthalle Johannesschule, EMS-Halle)

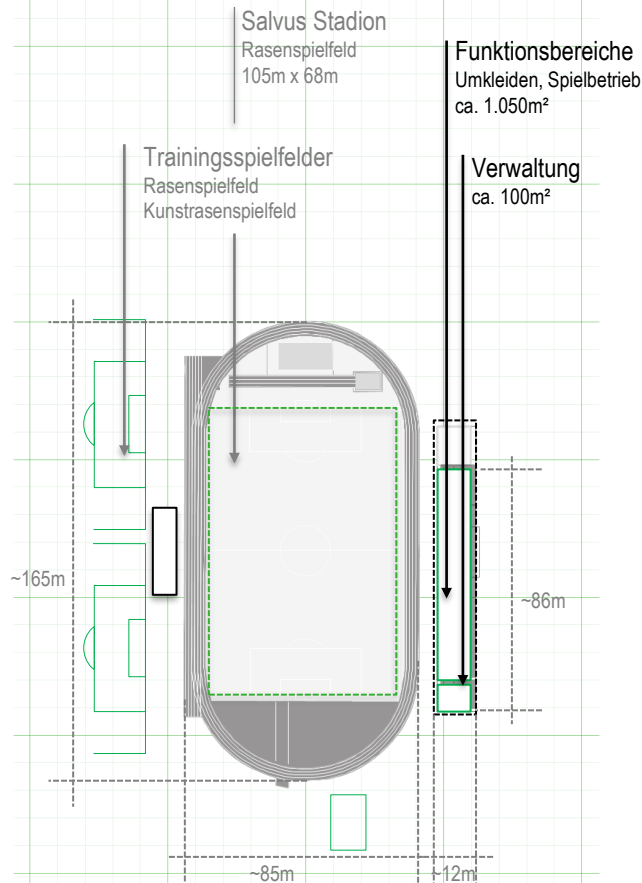
## Bedarf

Ersatzneubau für die Vereinsräume, Umkleiden, Lagerräume, Verwaltung:

- Ersatzneubau der Umkleidekabinen mit einer Nutzfläche von ca. 600m<sup>2</sup>

## Annahme

- > zzgl. Verwaltungsräume (ca. 100m<sup>2</sup>)
- > zzgl. Verkehrsflächen (ca. 25%)
- > zzgl. Konstruktionsfläche (ca. 18%)
- > ca. 1.050m<sup>2</sup> Grundflächenbedarf



Nutzerschema SpVg Emsdetten 05





# LAUF-GEMEINSCHAFT EMSDETTEN

## Profil

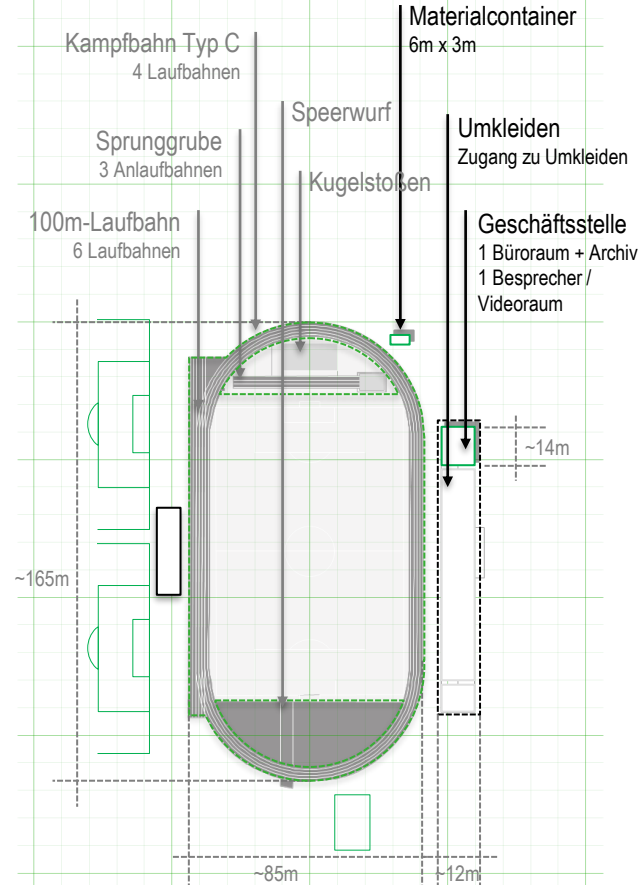
- Mehrsportverein: Laufen, Walken, Leichtathletik, Triathlon
- Mitgliederstruktur: 750+ Mitglieder in allen Altersklassen
- Vereinsinfrastruktur: Keine eigene Vereins- und Trainingsinfrastruktur, Nutzung der Leichtathletikanlage Salvus Stadion, Nutzung der Finnenbahn an der Hansestraße

## Bedarf

- Materialcontainer / Lagerflächen am Standort Salvus Stadion
- Besprechungsraum für Medientechnik / Videoanalyse
- Zugang zu Umkleieräumen
- Hallenzeiten im Winter
- Bei weiterem Vereinswachstum Notwendigkeit einer kleinen Geschäftsstelle (Büroraum + Archivraum)

### Annahme

- > Besprechungsraum 30m<sup>2</sup>
- > Geschäftsstelle (Büroraum 25m<sup>2</sup> + Archivraum 10m<sup>2</sup>)
- > Vereinsräume mit ca. 65m<sup>2</sup> Nutzfläche
- > zzgl. Verkehrsflächen (Annahme ca. 25%)
- > zzgl. Konstruktionsfläche (Annahme ca. 18%)
- > ca. 95m<sup>2</sup> Grundflächenbedarf
- > zzgl. Materialcontainer 6m x 3m



Nutzerschema Lauf-Gemeinschaft Emsdetten





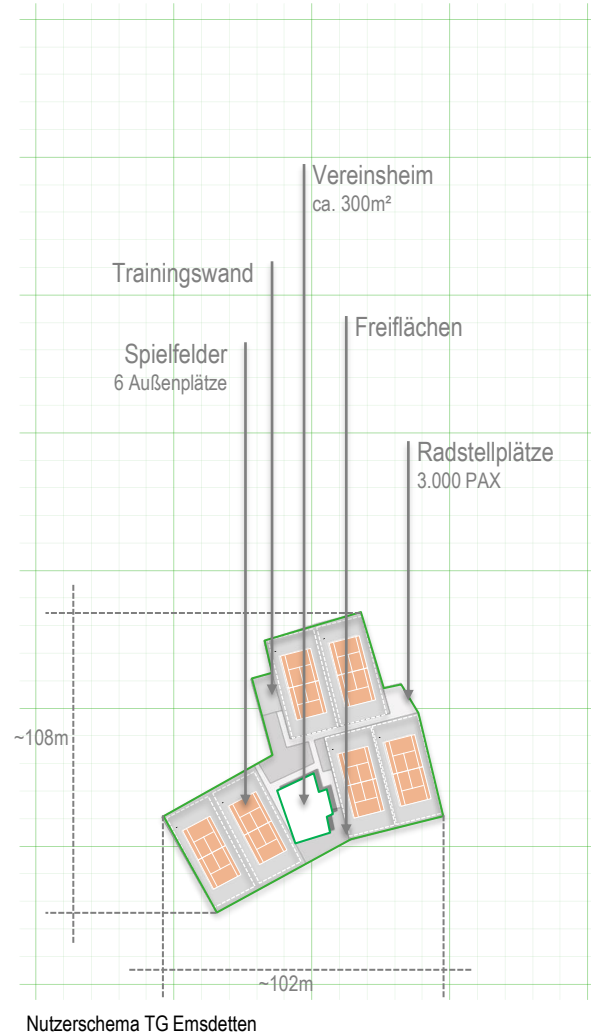
## TG EMSDETTEN e.V.

### Profil

- Tennisverein: Breitensport
- Mitgliederstruktur: 200+ Mitglieder in allen Altersklassen
- 4 Damen- und 6 Herrenmannschaften, 1 Jugendmannschaft (Breitensport)
- Vereinsinfrastruktur: Vereinsheim mit Gastraum und Umkleiden am Standort, 6 Außenplätze, Trainingswand

### Bedarf

- Kein planungsrelevanter Bedarf > Bestandserhalt!





Machbarkeitsstudie

# Sportstätten Emsdetten

Skizzenhafte Planungsansätze

## Standort A: Spiel- und Sporthalle / Hallenbad



Sporthalle / Hallenbad

## TVE Campus II

25 Stellplätze

TVE Campus - Flächenreduktion  
durch Synergie zugeordnete Halle

Option: Kleine Halle Grundschule

155 Radabstellplätze

Saalfußballstraße

TVE Campus - Freiflächen

3-fach-Halle, 300 Zuschauer

Frei- und Sportgelände Martinum

In der Länge

Vertiefung Planungsansatz

### Planungsansatz:

- Verortung TVE Campus im nördlichen Teilbereich auf ehemaligen Flächen der Spiel- und Sporthalle / Hallenbad
- Erschließung über „Stauffenbergstraße“
- Rückbau und Kompensation SSH durch 3-fach-Halle
- Nutzungssynergie Handball / Schulsport (Martinum / Wilhelmschule)
- Nachgeordneter Eingriff in Freiflächen Martinum Gymnasium und Teilrückbau Sportinfrastruktur im Außengelände

### Einschätzung

- Vereinsstandort mit sehr guter Erreichbarkeit in integrierter Lage weitestgehend ohne Belastung bestehender Verkehrsinfrastrukturen
- Synergie mit Schulsport aufgrund der gemeinsamen Nutzung von Sporteinrichtungen, Sportflächen
- Keine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden sensiblen Nutzungen zu erwarten vorbehaltlich vertiefender Begutachtung
- Geringfügiger Eingriff in Grün- und Baumstandorte; geringes Konfliktpotential
- **Potential:** Nutzungs- und baustrukturell angemessener Planungsansatz im Sinne einer ausgewogenen Verteilung von Bau- und Freiflächen im Kontext der Bestandssituation



Standort A

## SPORTHALLE / HALLENBAD

## Großsporthalle I

Betriebszufahrt

E0 – Back of House

Parkdeck

Distanzgrün

Großsporthalle, 3.000 Zuschauer

Großsporthalle, Hospitality / Lobby

55 Räder, Radabstellanlage

Aufweitung Entreebereich

Zufahrt Standort und Parkdeck

Opt. Straßenbegl. Parken (~80 SP)

Radabstellplätze

Front of House

Frei- und Sportgelände Martinum

Vertiefung Planungsansatz

### Planungsansatz:

- Verortung Großsporthalle im nördlichen Teilbereich auf ehem. Flächen der Spiel- und Sporthalle / Hallenbad
- Erschließung von „In der Lauge“ über neue Standortzufahrt
- Rückbau und Kompensation SSH durch Raumteilung der neuen Großsporthalle
- Synergien in Nutzung Handball / Schulsport (Martinum / Wilhelmschule)

### Einschätzung

- Spiel-, Trainings- und Sporthallenbetrieb in integrierter Lage
- Synergie mit Schulbetrieb aufgrund der gemeinsamen Nutzung von Halleninfrastruktur
- Eingriff in Baumstandorte; mittleres Konfliktpotential
- Umbau und intensivierte Inanspruchnahme bestehender Verkehrsinfrastruktur
- **Konflikt:** Baustruktureller Übergang zwischen kleinteiliger Baustruktur und Hallenkomplex (EFH <> Halle)
- **Risiko:** Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen durch Hallenbetrieb, An- und Abreise im Zuge konkreter Schallbegutachtung zu klären



Standort A

## SPORTHALLE / HALLENBAD

## TVE + Großsporthalle

Betriebszufahrt

E0 – Back of House

Parkdeck

Distanzgrün

Großsporthalle, Hospitality / Lobby

Großsporthalle: 3.000 Zuschauer

Radabstellplätze

Aufweitung Entreebereich

Zufahrt Standort und Parkdeck

Opt. Straßenbegl. Parken (~80 SP)

Radabstellplätze

TVE Campus

Frei- und Sportgelände Martinum

Vertiefung Planungsansatz

### Planungsansatz:

- Verortung Großsporthalle im nördlichen Teilbereich auf ehem. Flächen der SSH / Hallenbad – TVE Campus südlich angebunden
- Erschließung von „In der Lauge“ über neue Standortzufahrt
- Rückbau und Kompensation SSH durch Raumteilung der neuen Großsporthalle - synergetische Nutzung TVE / Handball / Schulsport (Martinum / Wilhelmschule)
- Starker Eingriff in Freiflächen Martinum Gymnasium und Rückbau Sportinfrastruktur im Außenbereich

### Einschätzung

- **Potential:** Bündelung des hallengebundenen Spiel-, Trainings- und Sportbetriebs in integrierter Lage
- Synergie zwischen Handball, TVE-Campus Schulsport aufgrund der gemeinsamen Nutzung von Halleninfrastruktur und Nebenräumen
- Eingriff in Grün- und Baumstandorte; mittleres Konfliktpotential
- Umbau und intensivierte Inanspruchnahme bestehender Verkehrsinfrastruktur
- **Konflikt:** Weitestgehender Entfall der Außensportflächen für Schulbetrieb und Campus
- **Risiko:** Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen durch Betrieb, An- und Abreise im Zuge Schallbegutachtung zu klären
- **Konflikt:** Baustruktureller Übergang zwischen kleinteiliger Baustuktur und Hallenkomplex (EFH <-> Halle)



Machbarkeitsstudie

# Sportstätten Emsdetten

Skizzenhafte Planungsansätze

## Standort B: Salvus Stadion



Standort B

## SALVUS STADION



### Planungsansatz:

- Verortung TVE Campus im südlichen Teilbereich auf multifunktionalem Spielfeld der SpVg, Neubau Vereinsräume SpVg 05 am „Grevener Damm“
- Erschließung von „Grevener Damm“ über bestehende Standortzufahrt und Ausweitung Stellplatzsituation
- Standortgebundene Verlagerung Tennisspielfelder der TG Emsdetten zur Herstellung der internen Erschließung
- Starker Eingriff und Rückbau der Sportflächen der SpVg 05 sowie der TG Emsdetten

### Einschätzung

- Bündelung von Sportnutzungen auf einem bestehenden Sportgelände sowie Synergie zwischen geplantem TVE-Campus und bestehender Sportnutzung im Bereich der Sport- und Außenanlagen
- Neustrukturierung Stellplatzsituation
- Kompensation des Eingriffs in die bestehende Infrastruktur der SpVg05 ausschließlich durch Nutzungsintensivierung (2 x Naturrasen > 1 x Kunstrasen)
- Anpassung der Flächenkonstellation der TG Emsdetten mittels standortgebundener Verlagerung
- Mäßiger Eingriff in Baumstandorte und Freiflächen zu erwarten / Lage in GW I
- **Konflikt:** Erheblicher Eingriff in Sportstätteninfrastruktur der SpVg 05 und relevante Reduktion der zur Verfügung stehenden Sport- und Freianlagen (SpVg 05: Entfall Multifunktionales Spielfeld, Soccer; 133: Entfall Freifläche / Soccer) > **Ausschluss**



Standort B

## SALVUS STADION

70 Stellplätze

### TVE Campus IV

Funktionalgebäude Vereine

Abstellanlage „unter Bäumen“  
40 Stellplätze + 50 Rad

Vereinsgaststätte neu

Betriebliche Zufahrt FM

Kunstrasen Spielfeld  
~100m x 64m (netto)

Naturrasen Spielfeld  
~100m x 66m (netto)

Kompensation Soccer

75 Stellplätze

Reduktion multifunktionales  
Sportfeld

Ausbauoption „Zweites  
Seniorenfeld“

Senioren Spielfeld  
~90m x 50 (netto)

TVE Campus

Freigelände Campus

GW I

GW II

Wohnnutzung

Ausschluss von Untersuchung

### Planungsansatz:

- Verortung TVE Campus im südlichen Teilbereich auf Vereinsflächen der TG Emsdetten, Neubau Vereinsräume SpVg 05 am „Grevener Damm“
- Erschließung von „Grevener Damm“ über bestehende Standortzufahrt und Ausweitung Stellplatzsituation
- Verlagerung des bestehenden Vereinsstandorts der TG Emsdetten auf einen externen Ersatzstandort

### Einschätzung

- Bündelung von Sportnutzungen auf einem bestehenden Sportgelände sowie Synergie zwischen geplantem TVE-Campus und bestehender Sportnutzung im Bereich der Sport- und Außenanlagen
- Neustrukturierung Stellplatzsituation
- Sinnhafte Verortung der Hochbaunutzungen im Umfeld „Grevener Damm“ unter Ausnutzung eines zuschnittsoptimierten Grundstücks / Baukörpers (Campus)
- Kein negativer Eingriff in die bestehende Infrastruktur der SpVg05 vielmehr Konsolidierung des bestehenden Vereinsstandortes
- Mäßiger Eingriff in Baumstandorte und Freiflächen zu erwarten / Lage in GW I
- **Konflikt:** Rückbau der bestehenden Sportsstätteninfrastruktur der TG Emsdetten und Neubau zwecks Kompensation auf einem externen Standort  
> **Ausschluss**



Standort B

## SALVUS STADION

Kunstrasen Spielfeld  
~100m x 64m (netto)

Kompensation Kunstrasen



70 Stellplätze

## TVE Campus VI

Zugang Sportstätte

TVE Campus 3 VG + Dach

50 Radabstellplätze

100 Stellplätze

Kompensation Tennisplätze

Vertiefung Planungsansatz

### Planungsansatz:

- Verortung TVE Campus im nordöstlichen Teilbereich entlang „Grevener Damm“, Neubau Vereinsräume SpVg 05 in zentralem Teilbereich südlich der Kampfbahn
- Erschließung von „Grevener Damm“ über bestehende Standortzufahrt und angepasste Stellplatzsituation
- Verlagerung Tennisspielfelder der TG Emsdetten zur Herstellung der internen Erschließung
- Mäßiger Eingriff aufgrund Teilrückbau der Sportflächen der SpVg 05 sowie Anpassung des Standorts der TG Emsdetten

### Einschätzung

- Bündelung von Sportnutzungen auf einem bestehenden Sportgelände sowie Synergie zwischen geplantem TVE-Campus und bestehender Sportnutzung im Bereich der Sport- und Außenanlagen
- Neustrukturierung Stellplatzsituation
- Verortung der Hochbaunutzungen im Umfeld „Grevener Damm“ im Rahmen der vorhandenen Flächenpotentiale; grundstückspezifische Anpassung des Baukörpers (Campus)
- Eingriff in die bestehende Infrastruktur der SpVg05; Kompensation durch Nutzungsintensivierung (1 Naturrasen > 1 Kunstrasen)
- Anpassung der bestehenden Sportstätteninfrastruktur der TG Emsdetten
- **Konflikt:** Erheblicher Eingriff in Baumstandorte



Standort B

## SALVUS STADION

Anbindung Vereinsgelände

Kunstrasen Spielfeld  
~100m x 64m (netto)

Vollknoten am Grever Damm

Kompensation Kunstrasen

70 Stellplätze

## Großsporthalle IV

Welcome Zone II

Vorplatz

Fahrradparkhaus 540 SP

Großsporthalle

4 Ebenen Parkdeck 290 Stellplätze

Parkplatz 90 Stellplätze

Ausschluss von Untersuchung

### Planungsansatz:

- Verortung Großsporthalle im südlichen Teilbereich auf Vereinsflächen der TG Emsdetten, Neubau Vereinsräume SpVg 05 am „Grever Damm“
- Erschließung von „Grever Damm“ über Vollknoten und Herstellung notwendiger Stellplatzkapazitäten
- Entfall Vereinsstandort TG Emsdetten – Ersatzstandort notwendig
- Starker Eingriff und Rückbau in Sportflächen der SpVg 05 sowie der TG Emsdetten

### Einschätzung

- Bündelung von Sportnutzungen auf einem bestehenden Sportgelände
- Raumstrukturell machbare Verortung einer Großfeldhalle Umfeld Waldfläche, Sportanlagen, Gewerbeflächen, Bundesstraße, etc. – Ostlage: Vorbehalt Schallbegutachtung
- Keine Synergie am Standort mit Schulsport aufgrund peripherer Lage / Einzugsbereichs
- **Konflikt:** Hallennutzung bedarf Vollknoten sowie Notüberlauf; Vollknoten im Ermessen Verkehrsbehörde; Realisierung kritisch > **Ausschluss**
- **Konflikt:** Erheblicher Eingriff in Sportstätteninfrastruktur der SpVg 05 und relevante Reduktion der zur Verfügung stehenden Sport- und Freianlagen (SpVg 05: Entfall Multifunktionales Spielfeld, Soccer; 133: Entfall Freifläche / Soccer) > **Ausschluss**
- **Konflikt:** Rückbau bestehende Sport-stätteninfrastruktur TG Emsdetten + Neubau zwecks Kompensation auf einem externen Standort > **Ausschluss**



Machbarkeitsstudie

# Sportstätten Emsdetten

Vertiefung Standortoption Sporthalle / Hallenbad

## TVE Campus





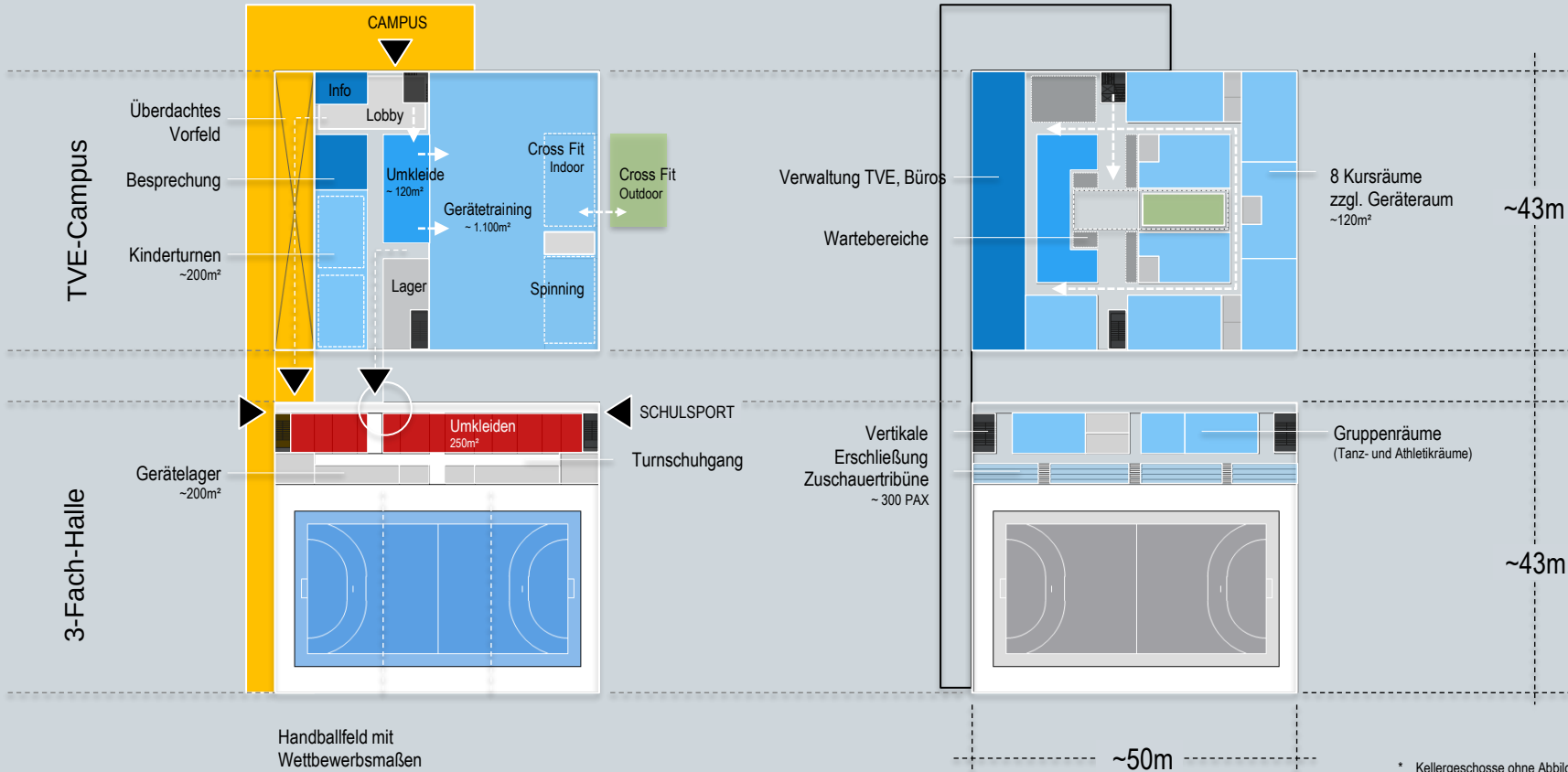
## TVE Campus

- Verortung TVE-Campus im nördlichen Teilbereich auf ehem. Flächen der Spiel- und Sporthalle / Hallenbad
- Erschließung über „Stauffenbergstraße“ und bestehende Zufahrtssituation
- Rückbau und Kompensation SSH durch kombinierten Neubau mit synergetischer Nutzung TVE / Schulsport (Martinum / Wilhelmschule)
- 3-fach-Halle mit wettbewerbstauglichem Handballfeld und Zuschauertribüne für ca. 300 PAX
- Schulischer Mehrbedarf an Umkleiden für Außensport bzw. an Tanz- und Gymnastikräumen berücksichtigt
- Räumlich-funktionale Verknüpfung TVE Campus, 3-fach-Halle und Martinum Halle über Sportspange entlang Stauffenbergstraße
- Eingriff in Freiflächen Martinum Gymnasium und Rückbau Sportinfrastruktur (100m Laufbahn, Sprunggrube, Fußballfeld) – Kompensation durch erweiterte Hallenkapazitäten und optimierte Freiflächen (Rasenspielfeld, multifunktionale Tartanfläche, flächenreduzierte Lauf-, Sprung- und Wurfeinrichtungen)



## Ebene 0

## Ebene 1

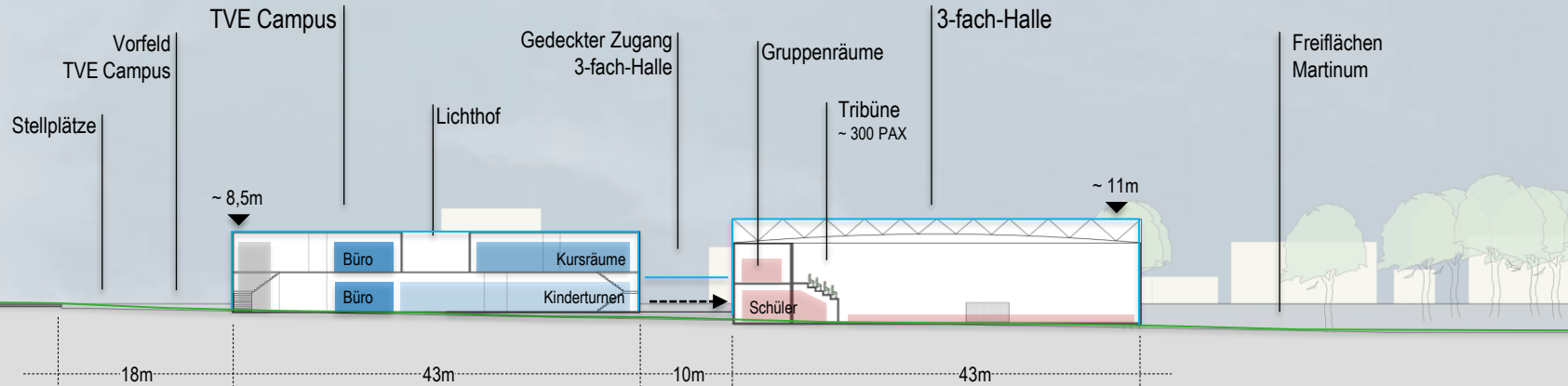
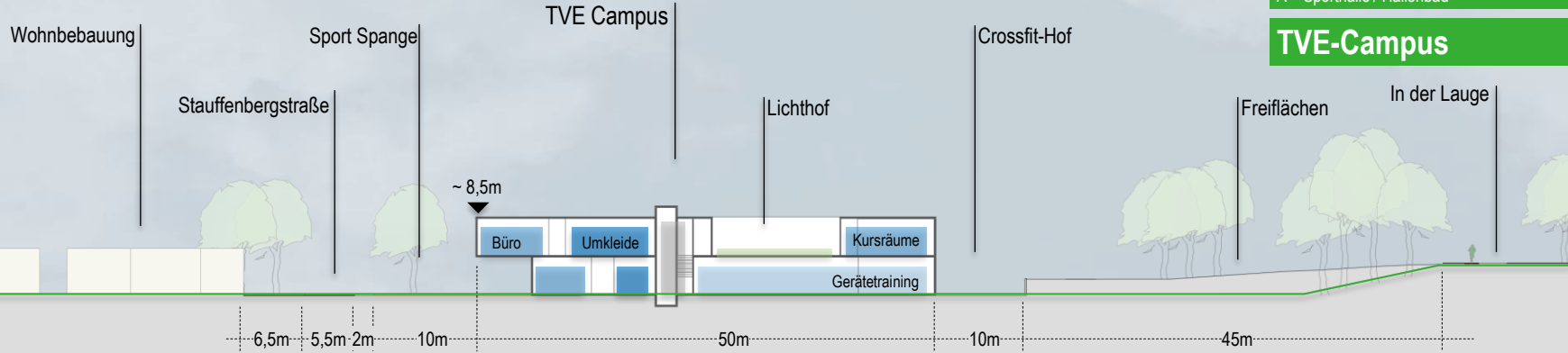


\* Kellergeschosse ohne Abbildung

\*\* Alle Flächenkennwerte als Bruttokennwerte (abzgl. KGF, VF, etc.) zu verstehen



# TVE-Campus





Machbarkeitsstudie

# Sportstätten Emsdetten

Vertiefung Standortoption Sporthalle / Hallenbad

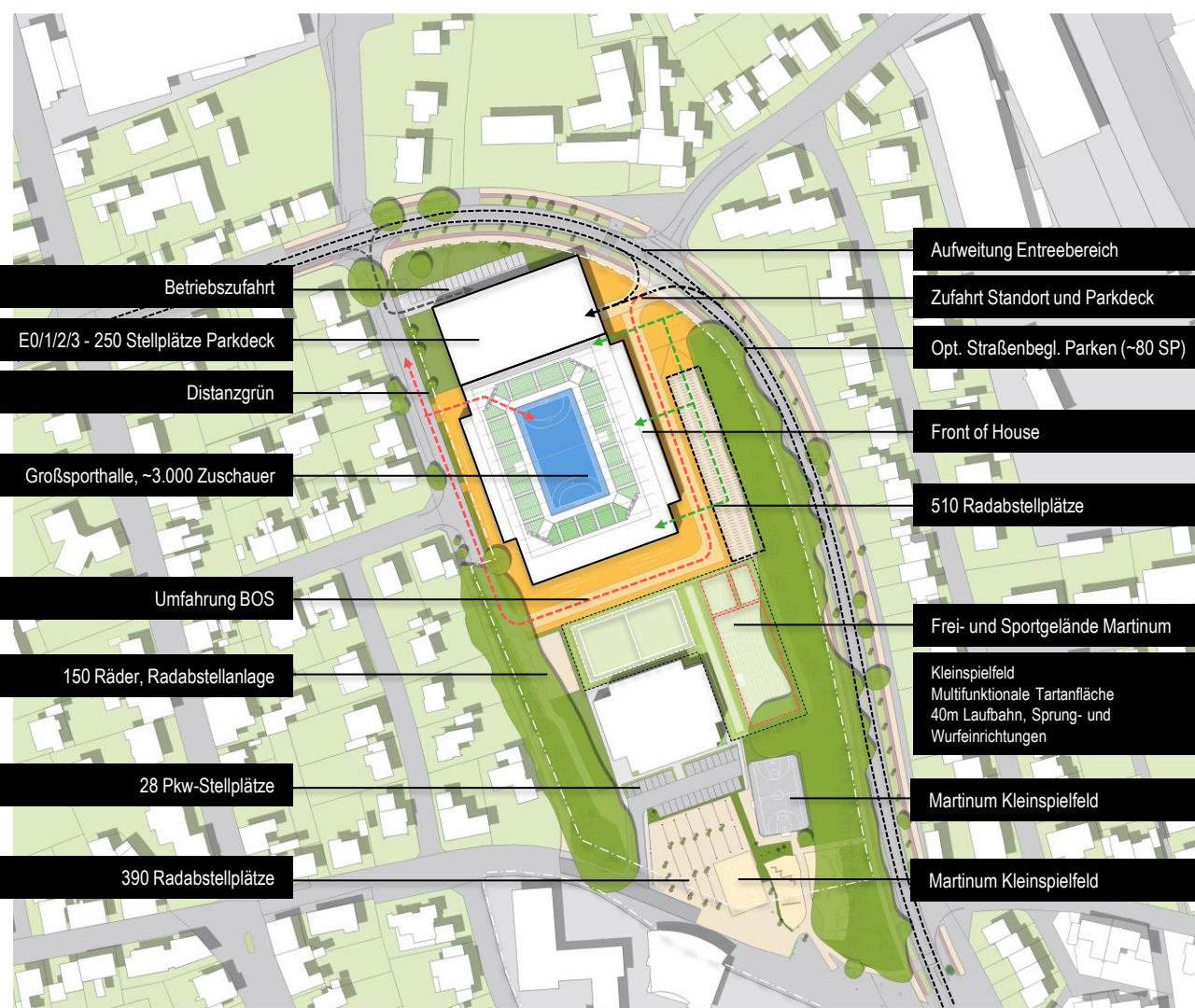
## Großsporthalle



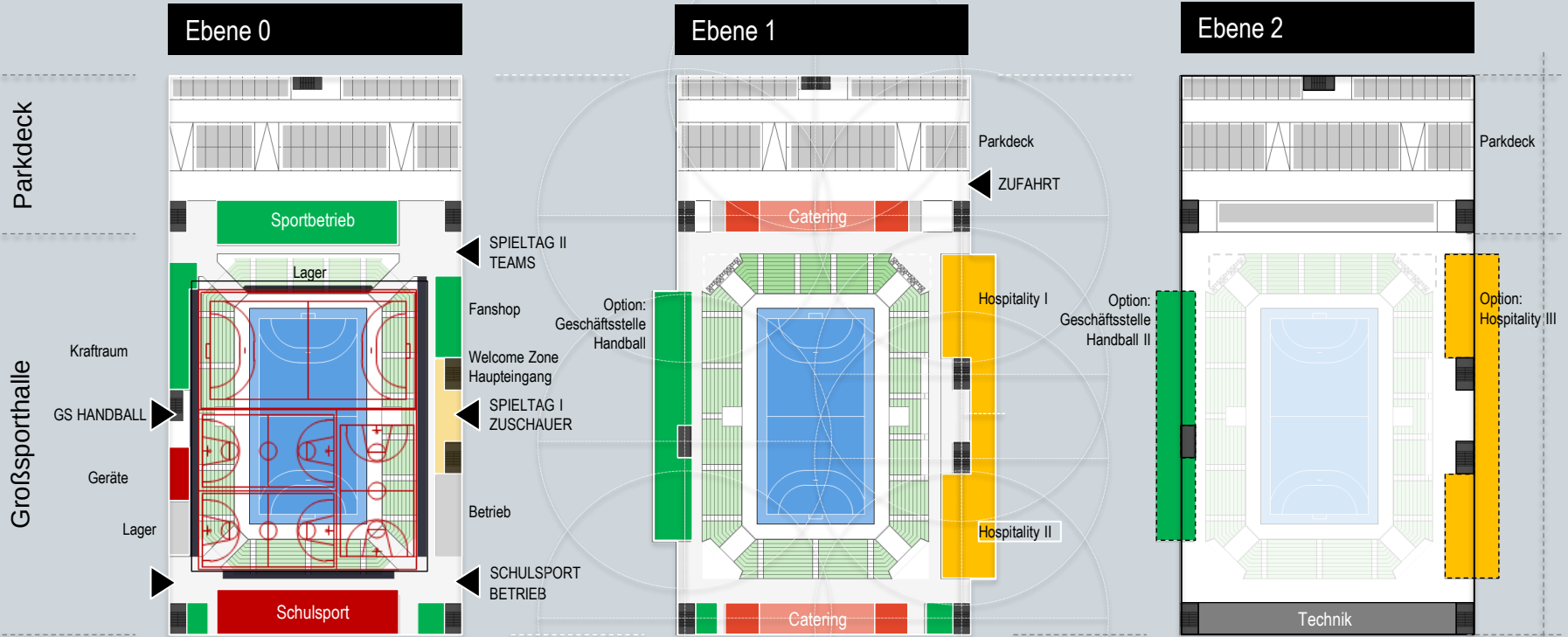
## Großsporthalle

### Großsporthalle am Standort SSH

- Verortung Großsporthalle im nördlichen Teilbereich auf ehem. Flächen der Spiel- und Sporthalle / Hallenbad
- Erschließung über „In der Lauge“ per signalisierten Knotenpunkt und aufgeweiteten Entréebereich – Keine Zufahrt über Stauffenbergstraße (lediglich Rettungsverkehre zulässig)
- Rückbau und Kompensation SSH durch multifunktionalen Halleninnenraum mit 3+1 Spielfeld, dadurch synergetische Nutzung Handball / Schulsport (Martinum / Wilhelmschule)
- Eingriff in Freiflächen Martinum Gymnasium und Rückbau Sportinfrastruktur (100m Laufbahn, Sprunggrube, Fußballfeld) – Kompensation durch erweiterte Hallenkapazitäten und reduzierte Freiflächen (Kleinspielfeld, multifunktionale Tartanfläche, Lauf-, Sprung- und Wurfeinrichtungen)
- TVE Campus am Salvus-Stadion



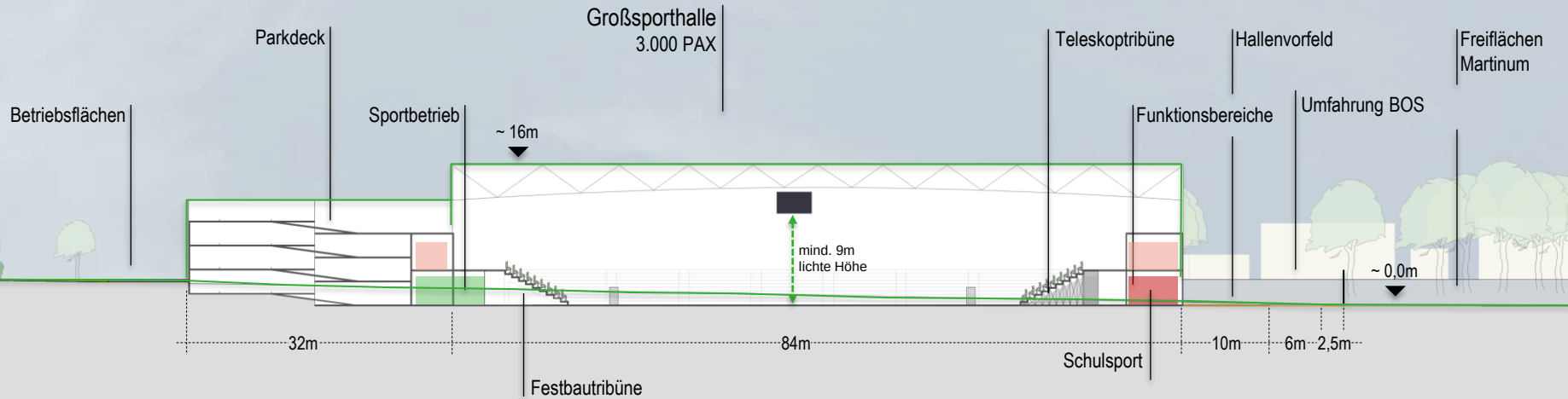
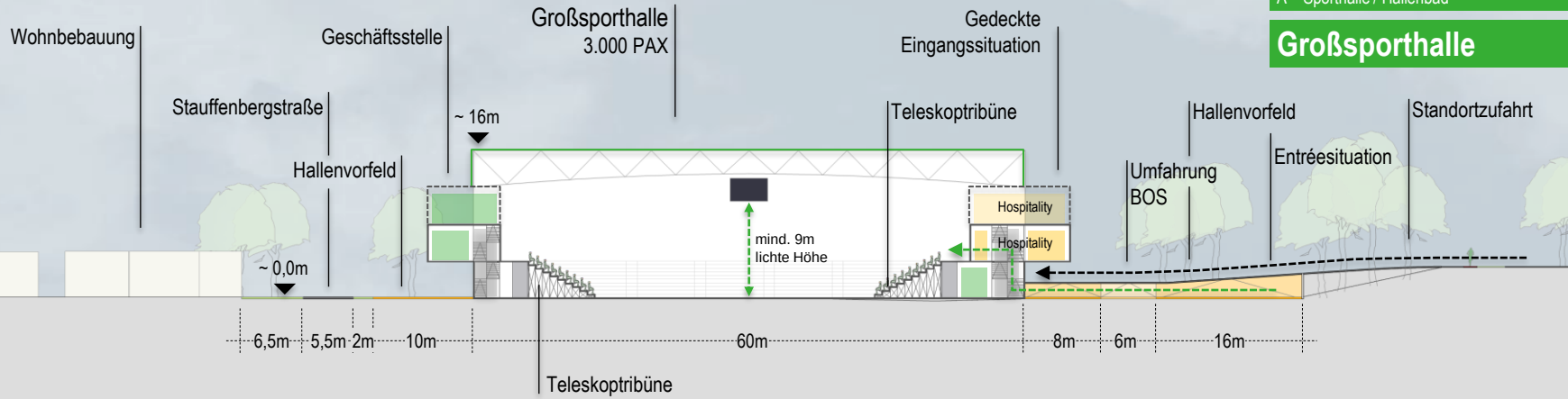




\* Kellergeschosse ohne Abbildung  
 \*\* Alle Flächenkennwerte als Bruttokennwerte (abzgl. KGF, VF, etc.) zu verstehen



# Großsporthalle





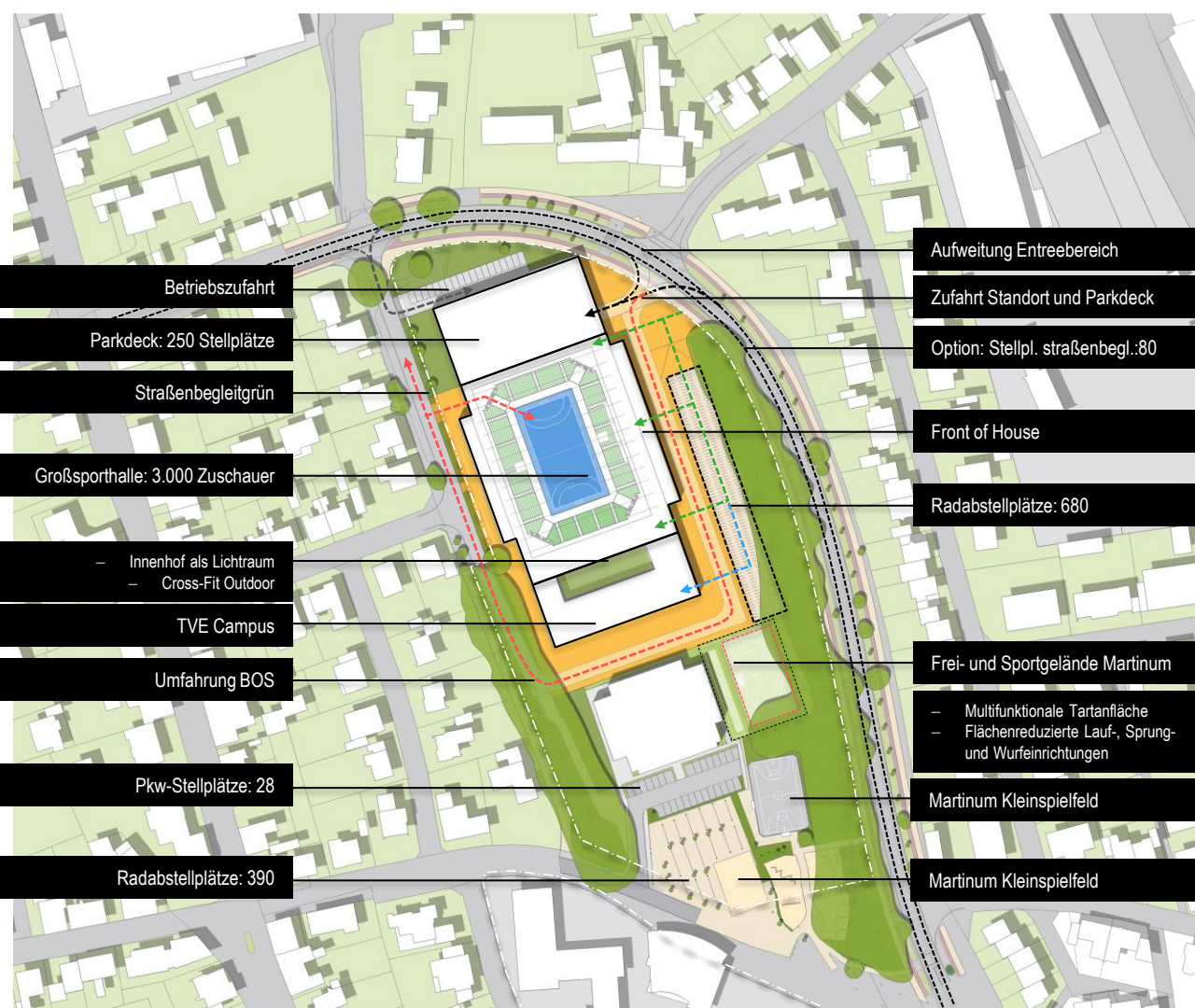
Machbarkeitsstudie

# Sportstätten Emsdetten

Vertiefung Standortoption Sporthalle / Hallenbad

## Großsporthalle & TVE-Campus

## Großsporthalle + TVE



### Großsporthalle +TVE Campus

- Verortung Großsporthalle im nördlichen Teilbereich auf ehem. Flächen der Spiel- und Sporthalle / Hallenbad
- Anbindung TVE Campus an südliche Fassade der Großsporthalle - flächenreduzierter Ansatz TVE Campus
- Erschließung über „In der Lauge“ per signalisierten Knotenpunkt und aufgeweiteten Entréebereich – Keine Zufahrt über Stauffenbergstraße (lediglich Rettungsverkehre zulässig)
- Rückbau und Kompensation SSH durch multifunktionalen Halleninnenraum mit 3+1 Spielfeld, dadurch synergetische Nutzung Handball / Schulsport (Martinum / Wilhelmschule)
- Entfall Freiflächen Martinum Gymnasium und Rückbau Sportinfrastruktur (100m Laufbahn, Sprunggrube, Fußballfeld) – Kompensation durch erweiterte Hallenkapazitäten und Synergie mit Sporteinrichtungen TVE-Campus



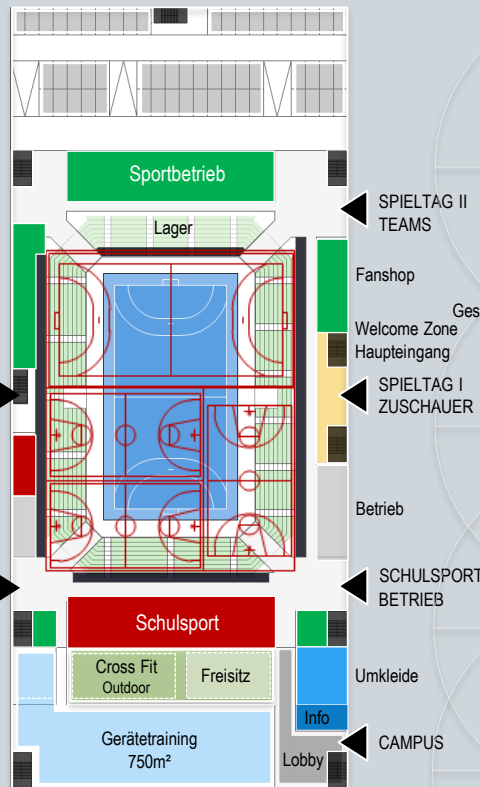
## Großsporthalle + TVE

Ebene 0

Parkdeck

Großsporthalle

TVE



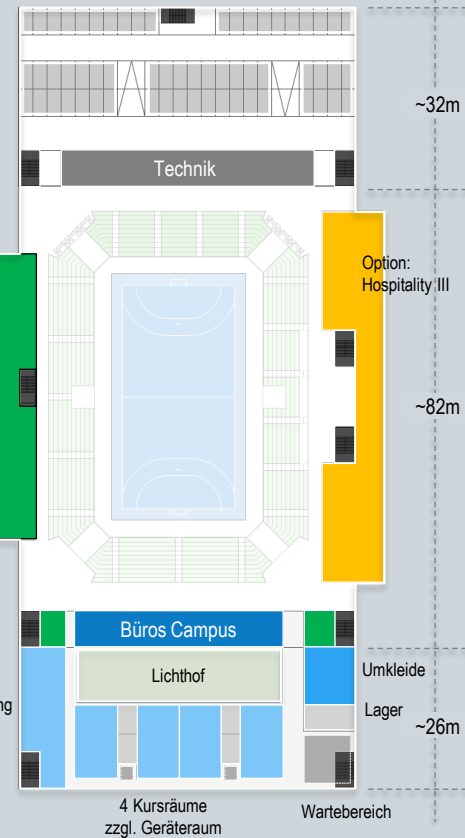
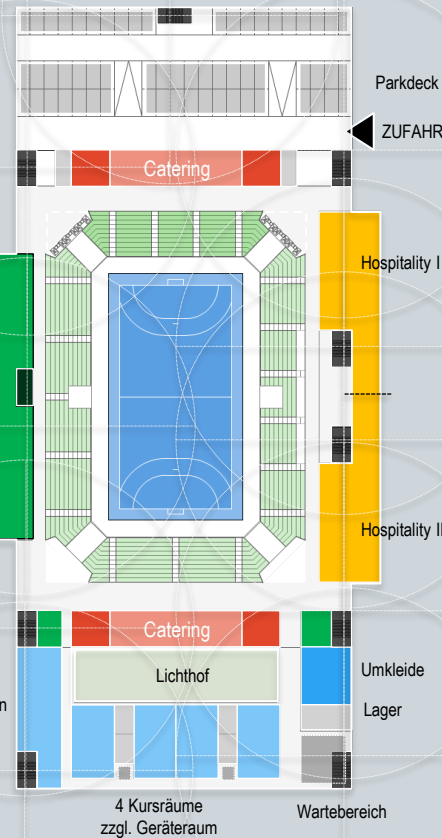
Ebene 1

Parkdeck

ZUFAHRT

Option:  
Geschäftsstelle  
Handball

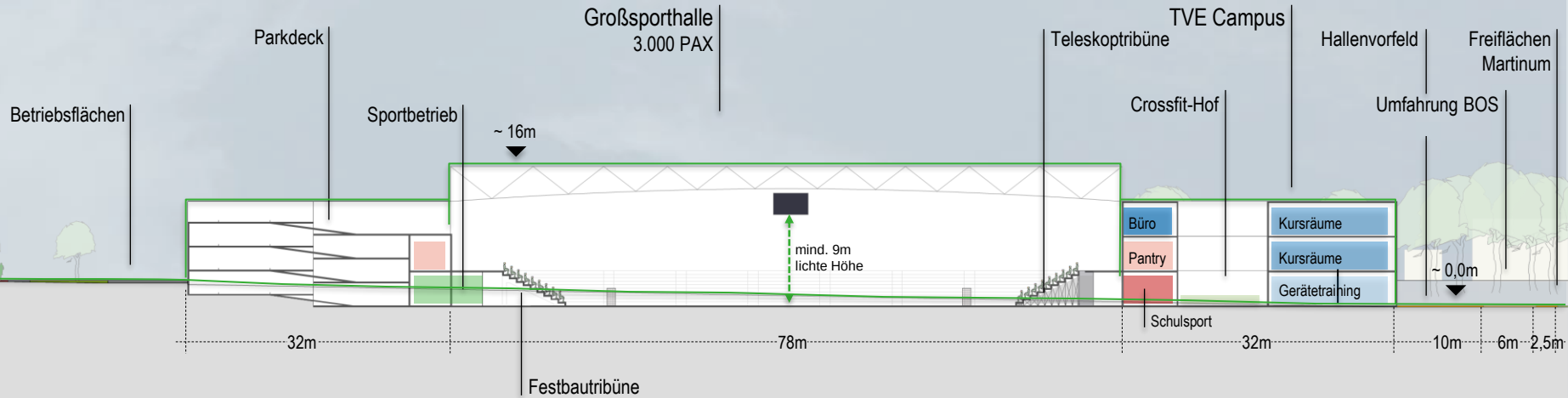
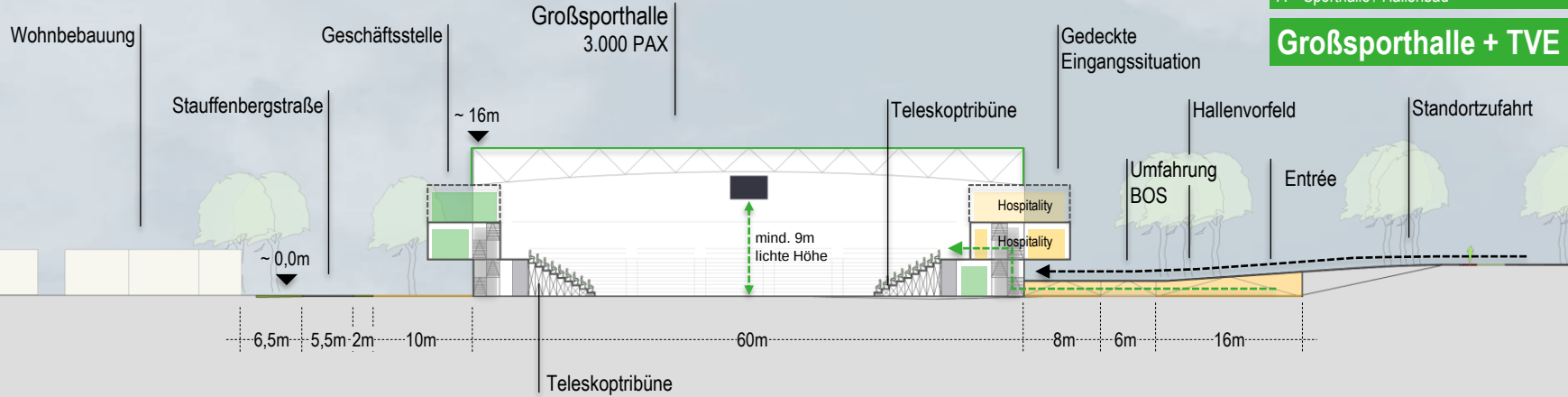
Kinderturnen



Ebene 2

\* Kellergeschosse ohne Abbildung  
 \*\* Alle Flächenkennwerte als Bruttokennwerte  
 (abzgl. KGF, VF, etc.) zu verstehen

# Großsporthalle + TVE



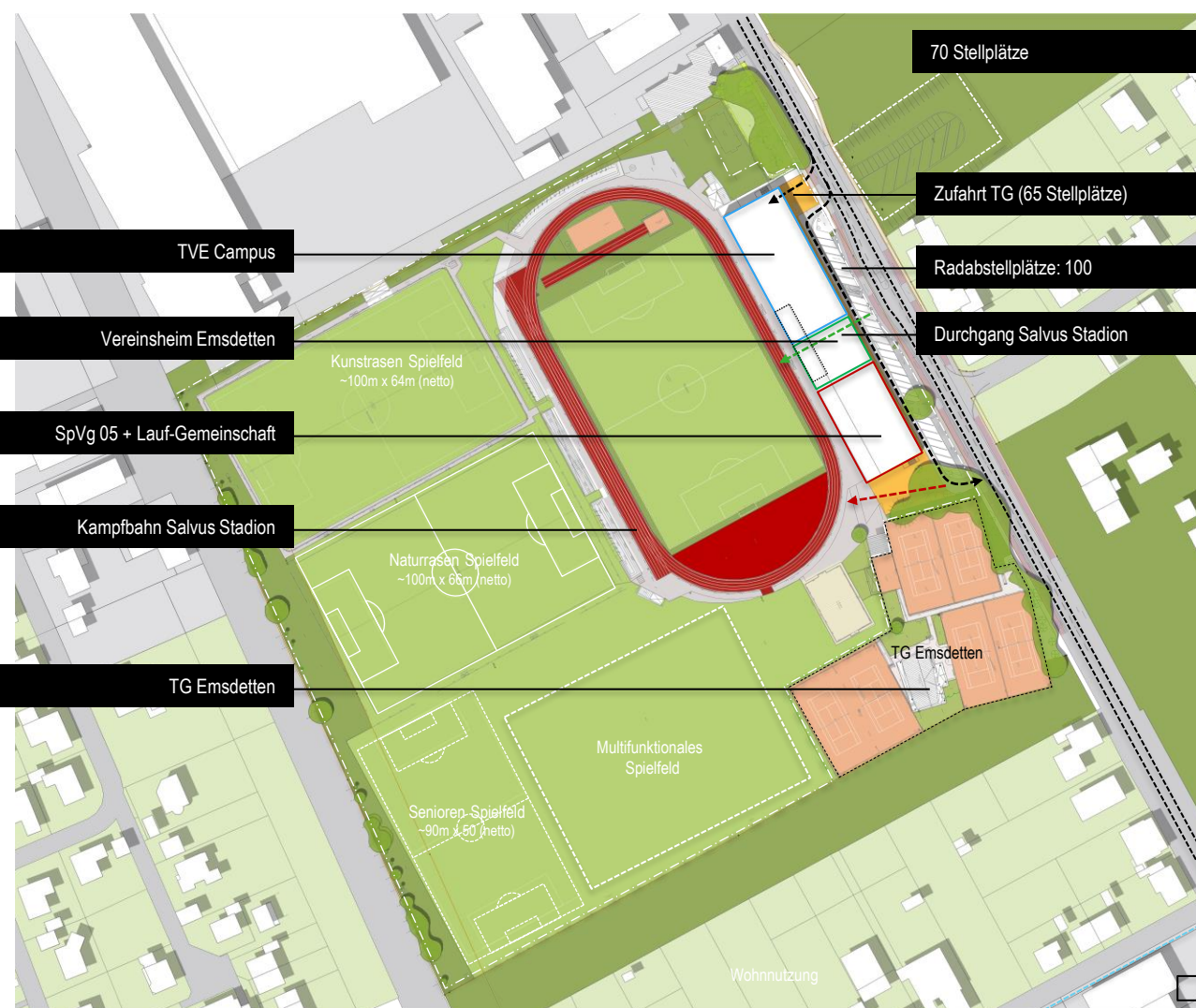


Machbarkeitsstudie

# Sportstätten Emsdetten

Vertiefung Standortoption Salvus Stadion

## Vereinssportzentrum



### Vereinssportzentrum

- Verortung Sportzentrum Emsdetten mit Funktionsräumen für TVE (TVE Campus), SpVg 05 und Lauf-Gemeinschaft im Umgriff der bestehenden Umkleiden / Salvus Gaststätte
- Erschließung über „Grevener Damm“ – rechts rein, rechts raus – ggf. signalisierter Knotenpunkt notwendig
- Rückbau und Kompensation Umkleiden / Salvus Gaststätte in Räumlichkeiten des neuen Sportzentrums
- Erweitertes Angebot an Umkleiden und Lagerräumen für Lauf-Gemeinschaft / Schulsport
- Verwaltungsräume SpVg 05 und Laufgemeinschaft
- Vereinsheim Emsdetten als „Vereinsgaststätte“ für alle Vereine am Standort
- Starker Eingriff in bestehende Stellplatzflächen und Baumstellungen des Vorfeldes des Salvus Stadions
- Flächenreduziertes Vorfeld Stadion



Ebene 2

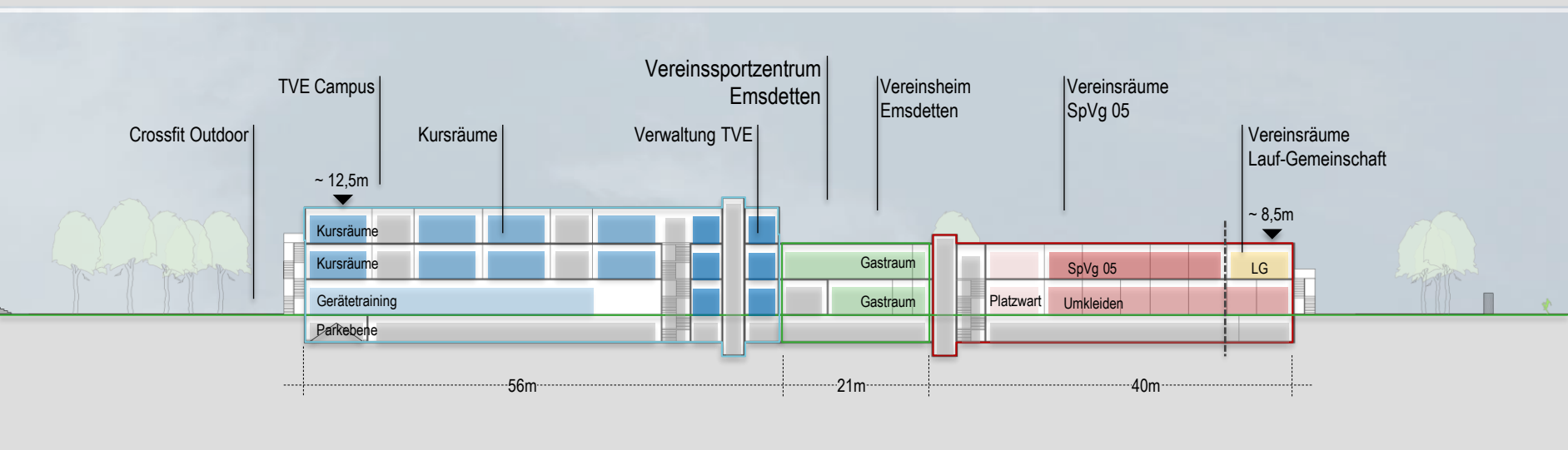
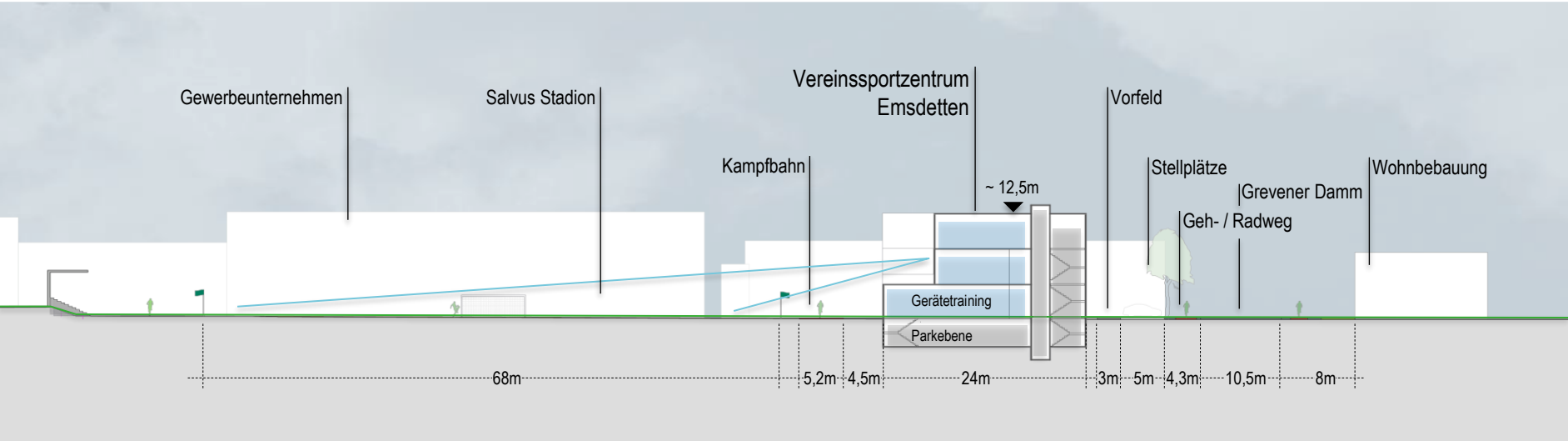
Ebene 1

Ebene 0

Ebene -1



\*\* Alle Flächenkennwerte als Bruttokennwerte (abzgl. KGF, VF, etc.) zu verstehen





Machbarkeitsstudie

# Sportstätten Emsdetten

Kostenrahmen

# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

- 1. Methodik und Prämissen des Kostenrahmens**
2. Kostenrahmen Sportstätten
3. Zusatzbausteine Sportstätten
4. Benchmarks vergleichbarer Objekte



# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## Methodik und Prämissen des Kostenrahmens – Ansätze

Die Erstellung des Kostenrahmens der Sportstätten in Emsdetten erfolgt über zwei unterschiedliche und voneinander unabhängige Ansätze:

### Bottom-Up Ansatz

- Grobkostenermittlung für die seitens AS+P erarbeiteten Standortoptionen
  - „TVE Campus am Standort SSH“
  - „Großsporthalle am Standort SSH“,
  - „Großsporthalle + TVE Campus am Standort SSH“ und
  - „TVE Campus am Standort Salvus-Stadion“

auf Basis eigener sowie praxisbezogener Kostenkennwerte für Sportstätten in Anlehnung an die DIN 276-1:2008-12.

### Top-Down Ansatz

- Zusammenstellung der Baukosten, Kapazitäten sowie bauspezifischen Kennwerten von vergleichbaren Sport-, Multifunktions- und Veranstaltungshallen
- Indexierung der Baukosten auf Q3/2022 und Ermittlung eines vergleichbaren Benchmark-Werts (€/m<sup>2</sup> BGF)

# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## Methodik und Prämissen des Kostenrahmens – Kostenkennwerte

Die „Bottom-Up“ Ansätze für die Ermittlung der Planungs- und Baukosten für die Standortoptionen erfolgt dabei in Anlehnung an das folgende Grundprinzip der DIN 276:2018-12:

$$\text{Kosten} = \text{Bezugsgröße} \times \text{Kostenkennwert}$$

Die Bezugsgrößen stellen die in der schematischen Planung ermittelten Einheiten (Massen, Flächen etc.) dar. Die jeweils zugehörigen Kostenkennwerte sind den Kostendatenbanken von AS+P und PROPROJEKT entnommen und beziehen sich dabei auf den zum Zeitpunkt der Berechnung gültigen Kostenindex (Q3/2022) des Statistischen Bundesamts (DESTATIS) und werden nach der ersten Ebene der Kostengliederung der unten stehenden sechs Kostengruppen der DIN 276:2018-12 ausgewiesen.

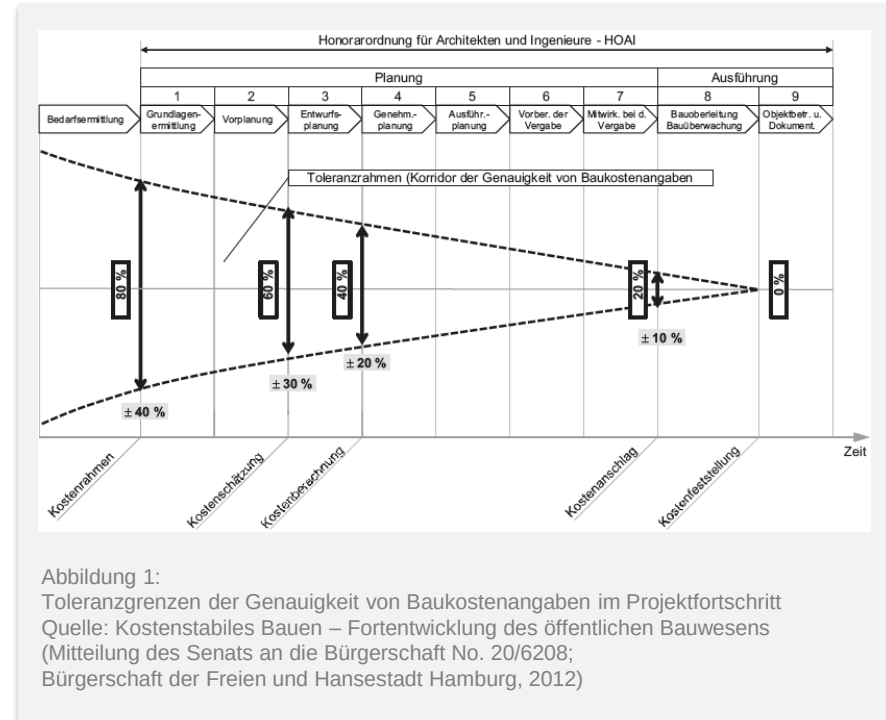
- Kostengruppe 200: Vorbereitende Maßnahmen
- Kostengruppe 300: Bauwerk (Baukonstruktion)
- Kostengruppe 400: Bauwerk (Technische Anlagen)
- Kostengruppe 500: Außenanlagen
- Kostengruppe 600: Ausstattung und Kunstwerke
- Kostengruppe 700: Baunebenkosten



# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## Methodik und Prämissen des Kostenrahmens – Genauigkeit von Baukostenangaben im Projektfortschritt

Grundsätzlich ist die Ermittlung von Kostenansätzen in frühen Projektphasen mit Risiken und Toleranzgrenzen der Genauigkeit verbunden, da letztere mit der jeweiligen Planungstiefe korrelieren. Die Praxis zeigt, dass in allen Leistungsphasen mit Abweichungen zu den ermittelten Kosten zu rechnen ist. Insbesondere in frühen Leistungsphasen können diese, aufgrund der geringen Planungstiefe und nicht erfasster Risiken, bis zu 40 % unter bzw. über dem ermittelten Kostenwert liegen. Aufgrund der sehr frühen Projektphase der Standortbetrachtung sind die nachfolgend dargestellten Kostenangaben somit als erste Richtwerte zu verstehen.



# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## **Methodik und Prämissen des Kostenrahmens – Genauigkeit von Baukostenangaben im Projektfortschritt**

Gemäß der Abbildung 1 – Toleranzgrenzen der Genauigkeit von Baukostenangaben im Projektfortschritt – ist die Ermittlung der Baukosten sowie der damit verbundene Toleranzrahmen an den Detaillierungsgrad der Planung sowie an die jeweiligen Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gekoppelt.

Da die hier erstellte Konzeptentwicklung in die initiiierende Phase der Bedarfsermittlung einzuordnen ist und somit zeitlich vor den Leistungsphasen der HOAI liegt, werden die im Nachfolgenden dargestellten Kostenermittlungen als Kostenrahmen bezeichnet, um für die Kostenvarianz gemäß der vorgenannten Abbildung zu sensibilisieren.

Die auf den nachfolgenden Folien aufgeführten Prämissen – einerseits für die Kostenermittlung und andererseits für die vier evaluierten Varianten – beinhalten insbesondere derzeit noch nicht bezifferbare Projektrisiken bzw.

Projektunsicherheiten. Diese – aus der frühen Planung resultierend – bedürfen somit einer weiteren Abwägung, Fortschreibung und Konkretisierung in den nächsten Planungsschritten und sind somit als weitere Kostenpositionen zu den aufgestellten Budgets zu addieren.



# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## Methodik und Prämissen des Kostenrahmens – Prämissen für die Kostenermittlung

Die nachfolgend aufgeführten Punkte visualisieren die grundsätzliche Herangehensweisen und Annahmen an die Kostenermittlung sowie die – aufgrund der frühen Projektphase – noch nicht quantitativ bezifferbaren Projektrisiken. Grundsätzlich wird von einem normalen Projekt- und Bauablauf ausgegangen. Die Ermittlung des Kostenrahmens für die Planungskonzepte beschränkt sich dabei auf den von AS+P untersuchten Umgriff des Planungsareals und hierbei insbesondere auf die Herstellung der Hochbauten, der Wege-, Parkplatz- und Grünflächen sowie der Rasen-, Sport- und Multifunktionsflächen. Die nachfolgenden Positionen

- Entsorgung von Bodenaltlasten (> Z 1.2), Behinderungen durch Kampfmittelfunde und (Spezial-) Tiefengründungen;
- Möblierung, Küchenausstattung und künstlerische Ausstattung (in der Regel abhängig von Betreiberkonzept);
- Besondere Qualitätsauflagen für einen energetischen Gebäudebetrieb, welcher über die derzeit gesetzlichen Normen hinausgeht bzw. überdurchschnittliche Anforderungen an die Architektur;
- Unplanmäßige Verzögerungen in der Vergabe, der Planung und der Bauumsetzung bzw. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen oder Schichtarbeit sowie mögliche Provisorien zur Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs der bestehenden Nutzungen

sind aufgrund der überschlägigen Konzeptplanung in dem Kostenrahmen **NICHT** enthalten. Die vorgennannten Positionen sind somit als zusätzliches Budget gedanklich mitzuführen und bedürfen einer vertieften Untersuchung.

# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

1. Methodik und Prämissen des Kostenrahmens
2. **Kostenrahmen Sportstätten**
3. Zusatzbausteine Sportstätten
4. Benchmarks vergleichbarer Objekte



# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## Variante 1 – TVE Campus am Standort SSH – Kostenübersicht

### Kostenrahmen Abbruch der Bestandsgebäude

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

900.000 €

### Kostenrahmen TVE Campus

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

12.285.000 €

### Kostenrahmen 3-Feld-Sporthalle

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

8.580.000 €

### Kostenrahmen Außenanlagen

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

2.970.000 €

### Gesamtsumme Neubau TVE Campus am Standort SSH

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

24.735.000 €

# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## Variante 1 – TVE Campus am Standort SSH – Exemplarische Kostenaufstellung nach DIN 276

### Abbruch

| KGR | Bezeichnung                    | Kosten<br>(Q3/2022) |
|-----|--------------------------------|---------------------|
| 200 | Herrichten und Erschließen     | 600.000 €           |
| 300 | Baukonstruktion                | 0 €                 |
| 400 | Technische Anlagen             | 0 €                 |
| 500 | Außenanlagen                   | 0 €                 |
| 600 | Stadionspezifische Ausstattung | 0 €                 |
|     | <b>Zwischensumme 1</b>         | 600.000 €           |
| 700 | Baunebenkosten 25 %            | 150.000 €           |
|     | <b>Zwischensumme 2</b>         | 750.000 €           |
|     | <b>Risikozuschlag 20 %</b>     | <b>150.000 €</b>    |
|     | <b>Gesamtsumme netto</b>       | <b>900.000 €</b>    |
|     | <b>Gesamtsumme brutto</b>      | <b>1.071.000 €</b>  |

### TVE Campus

| KGR | Bezeichnung                    | Kosten<br>(Q3/2022) |
|-----|--------------------------------|---------------------|
| 200 | Herrichten und Erschließen     | 100.000 €           |
| 300 | Baukonstruktion                | 6.060.000 €         |
| 400 | Technische Anlagen             | 2.030.000 €         |
| 500 | Außenanlagen                   | 0 €                 |
| 600 | Stadionspezifische Ausstattung | 0 €                 |
|     | <b>Zwischensumme 1</b>         | 8.190.000 €         |
| 700 | Baunebenkosten 25 %            | 2.047.000 €         |
|     | <b>Zwischensumme 2</b>         | 10.237.500 €        |
|     | <b>Risikozuschlag 20 %</b>     | <b>2.047.000 €</b>  |
|     | <b>Gesamtsumme netto</b>       | <b>12.285.000 €</b> |
|     | <b>Gesamtsumme brutto</b>      | <b>14.619.150 €</b> |



# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## Variante 1 – TVE Campus am Standort SSH – Exemplarische Kostenaufstellung nach DIN 276

### 3-Feld Sporthalle

| KGR | Bezeichnung                    | Kosten<br>(Q3/2022) |
|-----|--------------------------------|---------------------|
| 200 | Herrichten und Erschließen     | 60.000 €            |
| 300 | Baukonstruktion                | 3.950.000 €         |
| 400 | Technische Anlagen             | 1.310.000 €         |
| 500 | Außenanlagen                   | 0 €                 |
| 600 | Stadionspezifische Ausstattung | 400.000 €           |
|     | <b>Zwischensumme 1</b>         | <b>5.720.000 €</b>  |
| 700 | Baunebenkosten 25 %            | 1.430.000 €         |
|     | <b>Zwischensumme 2</b>         | <b>7.150.000 €</b>  |
|     | <b>Risikozuschlag 20 %</b>     | <b>1.430.000 €</b>  |
|     | <b>Gesamtsumme netto</b>       | <b>8.580.000 €</b>  |
|     | <b>Gesamtsumme brutto</b>      | <b>10.210.200 €</b> |

### Außenanlagen

| KGR | Bezeichnung                    | Kosten<br>(Q3/2022) |
|-----|--------------------------------|---------------------|
| 200 | Herrichten und Erschließen     | 0 €                 |
| 300 | Baukonstruktion                | 0 €                 |
| 400 | Technische Anlagen             | 0 €                 |
| 500 | Außenanlagen                   | 1.980.000 €         |
| 600 | Stadionspezifische Ausstattung | 0 €                 |
|     | <b>Zwischensumme 1</b>         | <b>1.980.000 €</b>  |
| 700 | Baunebenkosten 25 %            | 495.000 €           |
|     | <b>Zwischensumme 2</b>         | <b>2.475.000 €</b>  |
|     | <b>Risikozuschlag 20 %</b>     | <b>495.000 €</b>    |
|     | <b>Gesamtsumme netto</b>       | <b>2.970.000 €</b>  |
|     | <b>Gesamtsumme brutto</b>      | <b>3.534.300 €</b>  |

# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## Variante 2 – Großsporthalle am Standort SSH – Kostenübersicht

### Kostenrahmen Abbruch der Bestandsgebäude

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

900.000 €

### Kostenrahmen Großsporthalle

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

27.330.000 €

### Kostenrahmen Außenanlagen

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

2.610.000 €

### Kostenrahmen Split-Level-Parkdeck

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

4.320.000 €

### Gesamtsumme Neubau Großsporthalle am Standort SSH

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

35.160.000 €



# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## Variante 3 – Großsporthalle + TVE Campus am Standort SSH – Kostenübersicht

### Kostenrahmen Abbruch der Bestandsgebäude

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

900.000 €

### Kostenrahmen Großsporthalle

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

27.195.000 €

### Kostenrahmen TVE Campus

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

12.585.000 €

### Kostenrahmen Außenanlagen

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

2.400.000 €

### Kostenrahmen Split-Level-Parkdeck

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

4.320.000 €

### Gesamtsumme Neubau Großsporthalle + TVE am Standort SSH

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

47.400.000 €

# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## Variante 4 – Vereinssportzentrum – Kostenübersicht

### Kostenrahmen Abbruch der Bestandsgebäude

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

**225.000 €**

### Kostenrahmen Vereinssportzentrum

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

**31.095.000 €**

### Kostenrahmen Außenanlagen

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

**600.000 €**

### Gesamtsumme Neubau Vereinssportzentrum am Standort Salvus Stadion

Netto, KG 200-700, inkl. 25% Baunebenkosten + 20% Risiko, Index Q3/2022

**31.920.000 €**



# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## Übersicht aller Varianten

|                                  | Variante 1          | Variante 2          | Variante 3          | Variante 4          |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Abbruch                          | 900.000 €           | 900.000 €           | 900.000 €           | 225.000 €           |
| TVE Campus / Vereinssportzentrum | 12.285.000 €        | -                   | 12.585.000 €        | 31.095.000 €        |
| Großsporthalle                   | -                   | 27.330.000 €        | 27.195.000 €        | -                   |
| 3-Feld-Sporthalle                | 8.580.000 €         | -                   | -                   | -                   |
| Außenanlagen                     | 2.970.000 €         | 2.610.000 €         | 2.400.000 €         | 600.000 €           |
| Split-Level-Parkdeck             | -                   | 4.320.000 €         | 4.320.000 €         | -                   |
| <b>Summe (netto)</b>             | <b>24.735.000 €</b> | <b>35.160.000 €</b> | <b>47.400.000 €</b> | <b>31.920.000 €</b> |
| Summe (brutto)                   | 29.435.000 €        | 41.840.000 €        | 56.406.000 €        | 37.984.000 €        |

# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## **Baukostenprognose / -indexierung**

Aufgrund der aktuellen – u.a. durch externe Faktoren (Corona-Pandemie, Energiepreisschock und Ukraine-Krise) ausgelöste – Steigerung der Planungs- und Baukosten ist eine belastbare Prognose der Baukosten gegenwärtig nicht kalkulierbar. Gemäß des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) betrug die Kostensteigerung im Bauwesen zwischen den Jahren 2017 und 2022 rund 7,80 % pro Jahr. Rechnerisch haben sich die Baukosten somit um rund 45,61 % zwischen 2017 und 2022 verteuert und sind überproportional im Zeitraum der vergangenen 24 Monate um ca. 14,00 % pro Jahr gestiegen (Zeitraum zwischen dem 3. Quartal 2020 und dem 3. Quartal 2022).

Die vorstehende Entwicklung zeigt, dass eine seriöse Indexierung von Baukosten gegenwärtig nicht abbildbar ist. Da aktuell kein (rückläufiger) Trend in Bezug auf die Kosten im Baugewerbe erkennbar ist, wird somit auf die Berechnung einer singulären Baukostenprognose auf Basis von historischen Kennwerten verzichtet und alternativ eine überschlägige Prognose mit zwei – auf der nachfolgenden Folie dargestellten – Szenarien gegeben, welche als Rechenbeispiel bei allen vier Varianten anzuwenden sind.

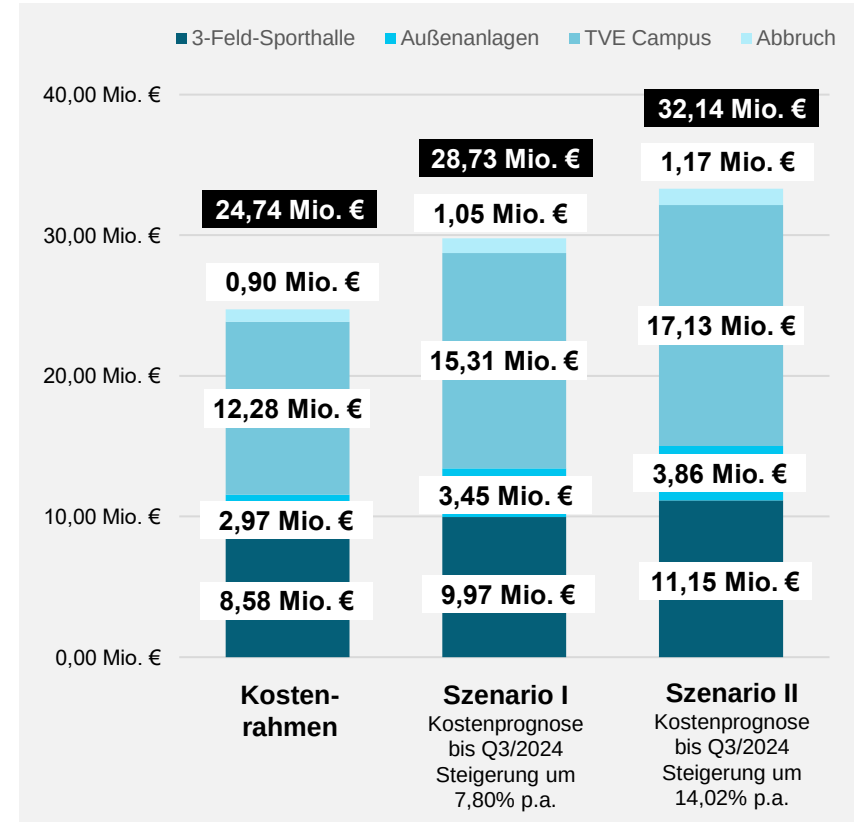


# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## Baukostenprognose / -indexierung Q3/2024

Die in der nebenstehenden Grafik abgebildeten Kosten berücksichtigen einen Prognosezeitraum von 24 Monaten (Q3/2024) für die Variante 1, welcher einen möglichen Zeitpunkt der Vergabe der wesentlichen Bauleistungen der identifizierten Maßnahmen darstellt. Aufgrund der Erläuterungen auf der vorherigen Folie wird die Kostenindexierung nicht singulär, sondern anhand der nachfolgenden zwei Szenarien prognostiziert:

- Szenario I – Kostenindexierung durch Fortschreibung der durchschnittlichen Steigerungsrate im Bauwesen innerhalb der vergangenen fünf Jahre (7,80 % p.a.)
- Szenario II – Kostenindexierung durch Fortschreibung der durchschnittlichen Steigerungsrate im Bauwesen innerhalb der vergangenen zwei Jahre (14,02% p.a.)



# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

1. Methodik und Prämissen des Kostenrahmens
2. Kostenrahmen Sportstätten
- 3. Zusatzbausteine Sportstätten**
4. Benchmarks vergleichbarer Objekte



# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## Zusätzliche Bausteine

In der untenstehenden Tabelle werden sehr überschlägige Kostenkennwerte für Optionsbausteine gegeben, welche nicht im Rahmen der schematischen Planung von AS+P untersucht wurden. Die Kostensätze hierfür basieren auf Basis vergleichbarere Benchmarks.

|                          | Großsporthalle<br>(Kapazität 5.000 PAX)* | Umkleiden am<br>Salvus-Stadion | Kinderturnhalle<br>(1-Feld-Sporthalle)* |
|--------------------------|------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Baukosten (netto)</b> | <b>40.000.000 €</b>                      | <b>8.000.000 €</b>             | <b>2.200.000 €</b>                      |
| Baukosten (brutto)       | 47.600.000 €                             | 9.520.000 €                    | 2.420.000 €                             |

\* HINWEIS: Aufgrund des z.T. nicht feststehenden Standorts sind in den vorgenannten Kosten sind folgende Kostenpositionen NICHT enthalten:

- Grundstückskosten (Grundstückserwerb, Gebühren etc.), Finanzierungs- und Genehmigungskosten
- Erschließungskosten (Tiefbau, Energie, Wasser, Strom, Telekommunikation etc.)
- Herstellung der Verkehrsanbindung / -infrastruktur (Autobahnanschluss, Erschließungsstraßen im Quartier, Fußgänger- und Radwege etc.)
- Altlastenentsorgungen und Kampfmittelsondierung
- Grünflächen und Bäume

# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

1. Methodik und Prämissen des Kostenrahmens
2. Kostenrahmen Sportstätten
3. Zusatzbausteine Sportstätten
4. **Benchmarks vergleichbarer Objekte**

# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## Benchmarks vergleichbarer Objekte

Für die Ermittlung von Vergleichswerten bzw. Benchmarks zur Plausibilisierung der in den vorherigen Kapiteln ermittelten Kosten für den TVE Campus, die 3-Feld-Sporthalle und insbesondere für die multifunktional nutzbare Großsporthalle – wurden 13 unterschiedliche Veranstaltungshallen für Sport und Events in Deutschland gemäß den nachfolgenden Vorgaben evaluiert und vergleichend gegenübergestellt:

- Zuschauerkapazität:  $\leq 5.000$  PAX (Event)
- Hallennutzung: Sport, Kultur und Events
- Inbetriebnahme der Hallen in den vergangenen 20 Jahren
- Einheitliche Indexierung der evaluierten Baukosten\* auf Q3/2022 um die unterschiedlichen Fertigstellungszeitpunkte der Veranstaltungshallen zu normalisieren
- Ermittlung eines vergleichenden Benchmarks: Kosten pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF)

Abweichungen von dem gemittelten Benchmarkwert nach oben lassen auf eine hochwertige Qualität schließen (z.B. Lingen), Abweichungen nach unten weisen auf eine eher funktionale Ausrichtung hin (z.B. Gummersbach).



# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten – Baukosten pro BGF

## Benchmarks vergleichbarer Objekte

| Stadt                                               | Halle                 | Kapazität    | BGF              | Eröffnung      | Ursprüngliche Baukosten | Heutige Baukosten <sup>1</sup> | Benchmark €/m² |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------------|------------------|----------------|-------------------------|--------------------------------|----------------|
| Oldenburg                                           | EWE Arena             | 6.000        | 17.137 m²        | Jun. 14        | 27.400.000 €            | 49.454.316 €                   | 2.886 €        |
| <b>Lingen</b>                                       | <b>EmslandArena</b>   | <b>4.995</b> | <b>14.000 m²</b> | <b>Nov. 13</b> | <b>20.600.000 €</b>     | <b>40.189.070 €</b>            | <b>2.871 €</b> |
| Ingolstadt                                          | Saturn-Arena          | 4.816        | 14.190 m²        | Okt. 03        | 15.800.000 €            | 28.691.751 €                   | 2.022 €        |
| Bremerhaven                                         | Eisarena Bremerhaven  | 4.647        | 13.500 m²        | Mrz. 11        | 18.500.000 €            | 32.542.333 €                   | 2.411 €        |
| Bietigheim-Bissingen                                | EgeTrans Arena        | 4.583        | 11.715 m²        | Dez. 12        | 19.000.000 €            | 29.248.278 €                   | 2.497 €        |
| Wetzlar                                             | Rittal Arena          | 4.400        | 11.600 m²        | Mrz. 05        | 16.000.000 €            | 31.827.447 €                   | 2.744 €        |
| Kassel                                              | Rothenbach-Halle      | 3.762        | 5.700 m²         | Dez. 07        | 4.800.000 €             | 8.701.786 €                    | 1.527 €        |
| Kaufbeuren                                          | Eisstadion            | 3.100        | 7.927 m²         | Nov. 17        | 20.084.034 €            | 28.625.601 €                   | 3.611 €        |
| Göttingen                                           | Sparkassen Arena      | 3.447        | 4.170 m²         | Mrz. 11        | 7.500.000 €             | 14.298.466 €                   | 3.429 €        |
| Ilshofen                                            | Arena Hohenlohe       | 3.200        | 10.200 m²        | Mrz. 05        | 9.300.000 €             | 17.985.823 €                   | 1.763 €        |
| Vechta                                              | Rasta Dome            | 3.140        | 2.250 m²         | Sep. 15        | 4.900.000 €             | 8.831.419 €                    | 3.925 €        |
| <b>Gummersbach</b>                                  | <b>Schwalbe-Arena</b> | <b>3.189</b> | <b>10.500 m²</b> | <b>Aug. 13</b> | <b>10.400.000 €</b>     | <b>17.911.088 €</b>            | <b>1.706 €</b> |
| Jena                                                | Sparkassen-Arena      | 3.000        | 4.000 m²         | Jan. 14        | 7.000.000 €             | 12.062.950 €                   | 3.016 €        |
| <b>Benchmark – Mittelwerte Normiert auf Q3/2022</b> |                       |              |                  |                |                         |                                | <b>2.650 €</b> |

(1) Normierung auf Q3/2022 (Destatis)

# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## **Benchmarks vergleichbarer Objekte**

Die Zusammenstellung der Baukosten, Bezugswerte und Benchmarks von 13 kleineren Sport- und Multifunktionshallen in Deutschland gibt zum einen die erste Indikation, mit welchen Baukosten für den Neubau einer Großsporthalle zu rechnen ist und stellt zum anderen die Bandbreite an Architektur-, Bau- und Ausstattungsqualitäten gegenüber. Auf der nachfolgenden Folie sind die auf Basis des Kostenrahmens sowie der Planung von AS+P errechneten Benchmarks (Kosten pro Quadratmeter Bruttogrundfläche) des TVE Campus, der 3-Feld-Sporthalle und der Großsporthalle dargestellt und mit den vorgenannten Benchmarks der 13 Hallen sowie weiteren Vergleichswerten aus der Baukostenliteratur (z.B. BKI Tabellen) gegenübergestellt. Hierbei zeigt sich, dass die ermittelten Kostenrahmen der drei Planungsobjekte plausibel sind und aufgrund der geringen Abweichungen zu den jeweiligen Benchmarks sinnhafte Absätze bezüglich der Architektur-, Bau- und Ausstattungsqualität beinhalten.

# Kostenrahmen Sportstätten Emsdetten

## Abgleich mit den Benchmarks

|                                        | Variante 1   | Variante 2   | Variante 3   | Variante 4   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| TVE Campus - Kostenrahmen              | 12.285.000 € | -            | 12.585.000 € | 31.095.000 € |
| TVE Campus - Benchmark                 | 2.555 €/m²   | -            | 2.839 €/m²   | 2.761 €/m²   |
| Vergleichende Benchmark (BKI-Tabellen) | 2.725 €/m²   | -            | 2.725 €/m²   | 2.725 €/m²   |
| Großsporthalle - Kostenrahmen          | -            | 27.330.000 € | 27.195.000 € | -            |
| Großsporthalle - Benchmark             | -            | 2.670 €/m²   | 2.657 €/m²   | -            |
| Vergleichende Benchmark (13 Hallen)    | -            | 2.650 €/m²   | 2.650 €/m²   | -            |
| 3-Feld-Sporthalle - Kostenrahmen       | 8.580.000 €  | -            | -            | -            |
| 3-Feld-Sporthalle - Benchmark          | 2.719 €/m²   | -            | -            | -            |
| Vergleichende Benchmark (BKI-Tabellen) | 2.815 €/m²   | -            | -            | -            |



**AS+P**

think ahead.