



„ ... Ergebnis: 1 zu 0 für den Prozess !...“

SPORTSTÄTTENTKONZEPTION OTTMARSHEIM ERGEBNIS DER KONZEPTION

Präsentation zur Sitzung des Gemeinderats am 31.10.2023

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

// INPUT

// 01 Aufgabenstellung & Grundlagen

// 02 Bedarfe & Freigabe Raumprogramm

// 03 Konzeption mit Vertiefung Variante „1+3“
mit Flächenlayouts und Ermittlung der
Investitionskosten

// 04 Fazit & Empfehlung zum weiteren Vorgehen

// AUFGABENSTELLUNG & GRUNDLAGEN



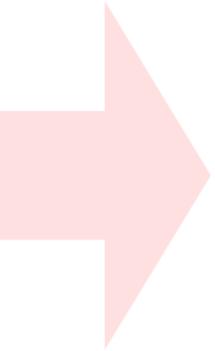


AUFGABENSTELLUNG





Aufgabenstellung & Beauftragte Leistung /



Analyse

- Einarbeitung, Grundlagenermittlung
- Bestandsanalyse und -Bewertung: Untersuchung der bestehenden Sportanlagen
- Bestandsanalyse Hochbau -> „Schnell-Check“
- Bedarfsanalyse mit Nutzerworkshops

Konzeption

- Kategorisierung der Sportanlagen
- Priorisierung hinsichtlich Sanierungsmaßnahmen
- Konzepterstellung (Varianten)
- Kostenermittlung Investitionskosten

Veröffentlichung

- Ergebnispräsentation mit Handlungsempfehlung **HEUTE**



BEARBEITUNGSGRUNDLAGEN





Grundlage & Rahmenbedingungen

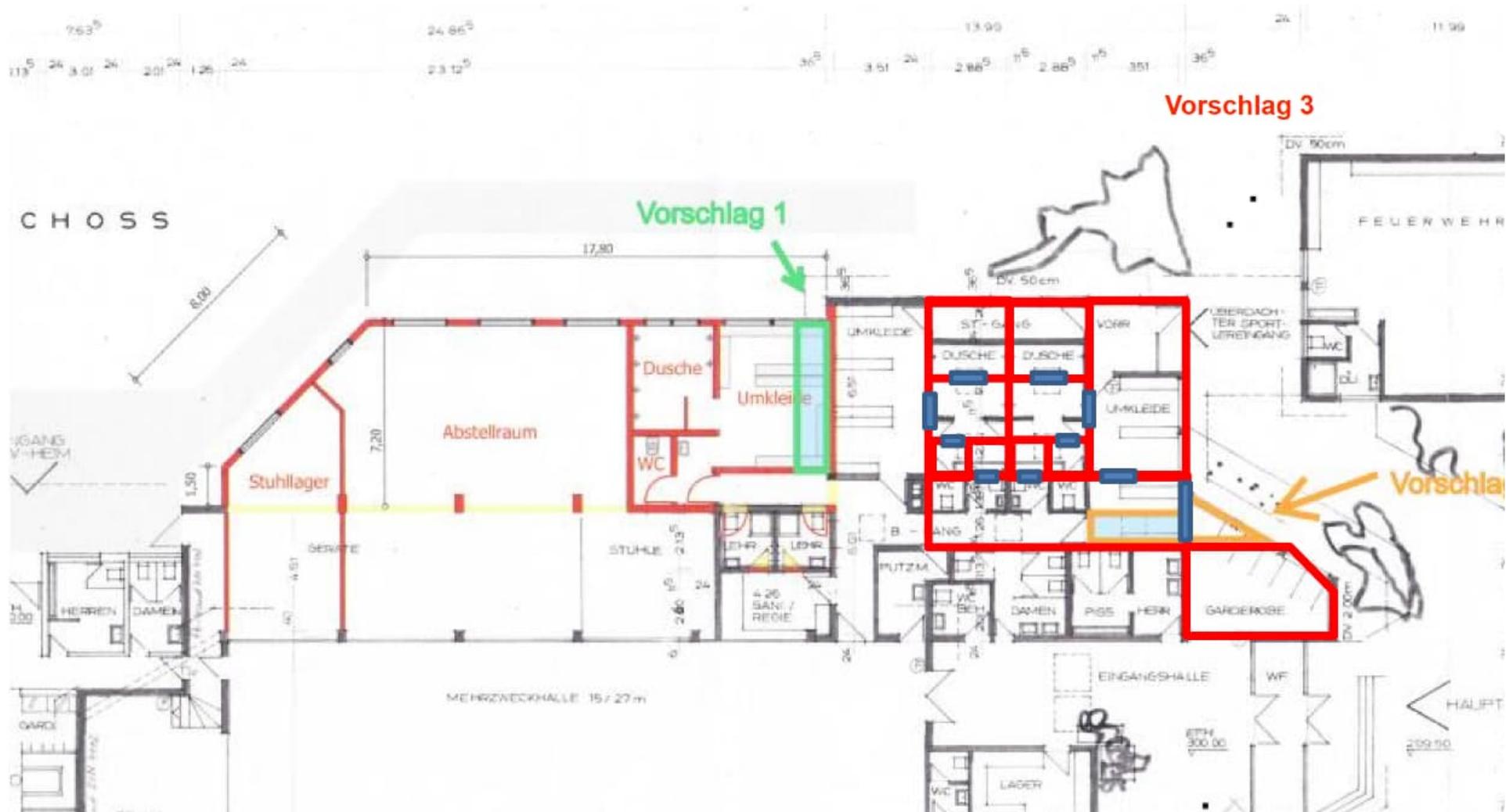
- Auftrag gemäß Angebot
- Übergebene Bestandsunterlagen | Pläne
- Ortsbegehung mit Inaugenscheinnahme
- Ergebnisse aus der Bedarfsanalyse bzw. Bestandsanalyse
- Relevante Normen und Richtlinien, Planungserfahrungswerte aus dem Bereich Sportstättenbau.
- Bauleitplanerische bzw. baurechtliche & betriebswirtschaftliche Vorgaben als Parameter, die nur begrenzt beeinflussbar sind (Leitplanken)





// BEDARFSMELDUNG VEREIN - SKIZZE

Vorschlag TSV Ottmarsheim zur Neugestaltung der Kabinen:





// BEDARFSMELDUNG VEREIN - PLÄDOYER

Meldung Bedarfe TSV Ottmarsheim – Abteilung Fußball auszugsweise

(...)

Bis auf den Bau einer dritten Umkleide, die wie bereits angesprochen, erhebliche Probleme bei der Trennung von männlichen und weiblichen Personen darstellt, was den Zugang und Ausgang angeht, wurden keine größeren Sanierungen oder Ausbauten in der Keitländer Str. vorgenommen.

Auch das seit Jahren in der Kritik stehende Flutlicht an der Ilfelder Str. wurde nun zurückgestellt mit dem Ausblick in den kommenden Jahren einen neuen Platz mit Flutlicht an der Keitländerstr. zu haben.

Aktuell (und wie jedes Jahr zu dieser Jahreszeit bis in das Frühjahr) haben wir keine bis sehr schlechte Trainingsmöglichkeiten für unsere Fußballer. Wir sind gezwungen nach Besigheim zu gehen und stehen aktuell wieder mal im Clinch mit der Spvgg Besigheim.

Wir stehen mit unseren Frauen aktuell auf Platz 1 in der Regionalliga und können, wenn es weiterhin gut läuft, kommende Saison in der Oberliga spielen. Mit Abstand die höchste Spielklasse von Besigheimer Fußball Mannschaften. Mit den Platzverhältnissen die wir in Ottmarsheim haben wird es aber schwer Spielerinnen dieser Klasse für diesen Verein anzuwerben.

Die Zukunft des Ottmarsheimer Fußballes ist sehr stark an der Infrastruktur geknüpft.

Die geplante Freilufthalle in Besigheim kann zu einer Entlastung bei den Besigheimer führen. Jedoch gehe ich dann stark davon aus, dass auch andere Sportgruppen diesen Neubau nutzen werden und somit die Fußballer aus Ottmarsheim wieder hinten anstehen müssen.

(...)



Luftbild Standort Keitländer Straße



Feuerwehrhaus

Bolzplatz

Grundschule

Keitländerstraße

Tennis

Bürgerhalle

Rasenplatz

Spielplatz

Boule

Beachfeld

LA-Anlage

Retentionsbecken?

// BEDARFE &
FREIGABE RAUMPROGRAMM



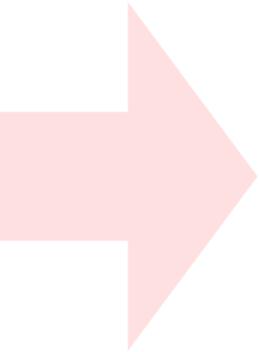


// BEDARFE





Meldung Bedarfe TSV Ottmarsheim



- Kunstrasenplatz gewünscht (umwelt- und wartungsfreundlich)
- Flutlichtanlage am Kunstrasen
- Erneuerung/ Erweiterung Kabinen

- Barrierefreiheit Sportanlage/ WC
- Sicherheitsabstand Sportplatz!
- Garagen erweitern für Ausstattung
- Wasseranschluss Sportplatz
- Standort Beachvolleyball überdenken
- etc.

Meldung Bedarfe Schule

- Intensivere Nutzung der Freisportanlagen durch Schule und Nachmittagsbetreuung gewünscht



// FREIGABE RAUMPROGRAMM





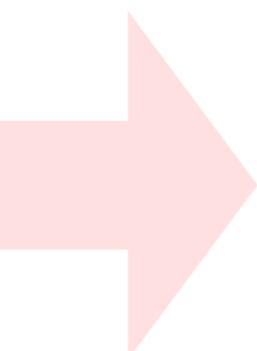
Die spezifische Nutzungsanalyse über die gemeldeten Bedarfe und nachgewiesenen Platzbelegungen in Ottmarsheim belegt, dass im aktuellen Nutzungsprofil **Defizite im Sportflächendargebot** vorhanden sind.

Der kombinierte Wintertrainings- und Spielbetrieb über die vorhandenen beiden (Rasen)-Sportflächen im jeweiligen Zustand und in Verbindung mit der dafür notwendigen Sportinfrastruktur (Ausstattung und Umkleiden) **kann nur eingeschränkt abgebildet werden.**

Winterregenerationsphasen sind aufgrund der Beschaffenheit und der Intensität zu wenig vorhanden.

Im Sommernutzungsprofil sind für den kombinierten Spiel- und Trainingsbetrieb keine Nutzungserweiterungen und keine Regenerationsphasen abbildbar.

Rechnerisch ergibt sich in der Bedarfsschlüsselkennwerterhebung eine **Platzkapazität in Ottmarsheim von 1,3.**



Eine nachhaltige und kompakte sowie Wirtschaftskreislauf schonende Auslegung von wintertauglichem Sportbelag (z.B. Kunstrasen) in Verbindung mit einer Beleuchtung und in Kombinationsnutzung weiterer Nutzer (Schule) sowie die infrastrukturelle Auslegung hinsichtlich Lage, Erschließung und Ausstattung macht den Standort an der Keitländer Str. zukunftsfähig.



FLÄCHEN & RÄUME INFRASTRUKTUR

Raum Nr.	Modulbezeichnung / Raumbezeichnung	Bauliche Abb. Bestand (B) Neubau (NB)	Bedarf Ist Fläche in m ²	Bedarf Kategorie A Fläche in m ²	Bedarf Kategorie B Fläche in m ²	Anmerkungen Sport concept
----------	------------------------------------	---	--	--	--	------------------------------

01	Schule (NUF)	Summe Pos.	NB	40	0	
01.01	Pausenraum			0	30	
01.02	Lager			0	10	

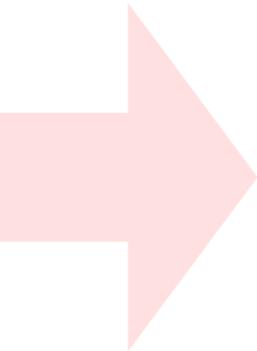
Bruttogrundfläche	
NUF	40
TF	2
VF 20	8
KF	8
BGF	58

02	Fußball (NUF)	Summe Pos.	NB	242	82	
02.01	Umkleide-Einheit 01 / D + H / H + G - inklusive DU/WC/HWB			40	90	Rasenplatz Spiel/Training, Fläche Empfehlung SC
02.02	Umkleide-Einheit 02 / D + H / H + G - inklusive DU/WC/HWB			0	70	Kunstrasen Spiel/Training, Fläche Empfehlung SC
02.03	Lager FB - Kleingeräte für 2 Plätze			30		0,15 m ² / 100 m ² - Nettosportfläche, DFB Handbuch im Bestand abgebildet (UG)
02.04	Büro FB / RS - Meldebüro Spielbericht			0	15	Fläche Empfehlung SC
02.05	Schiedsrichter 01			0	12	Fläche Empfehlung SC
02.06	Schiedsrichter 02			0	12	Fläche Empfehlung SC
02.07	Abstellfläche / Rasenpflege			10	20	Fläche Empfehlung SC
02.08	Platzwart			0	10	Fläche Empfehlung SC
02.09	Vereinszimmer			60		derzeit im Bestand Bürgerhalle
02.10	Sportler-WC D / H / außen			0	16	DFB Handbuch

Bruttogrundfläche	
NUF	242
TF	15
VF 20	48
KF	46
BGF	351

B	Technikflächen (Haustechnik)	Summe Pos.	NB	17	5	
B1	Hausanschlussraum ELT					
B2	Trafo-Raum E					
B3	Niederspannungshauptverteilung (NSHV) E					
B4	Heizzentrale HL-S					
B5	Lüftungszentrale HL-S					
B6	Lagerraum					

A	Nutzungsfläche Bestand und Neubau (NUF) **			282	82	
B	Technikfläche (TF) Bedarf 6 % aus NUF *			17	5	
C	Verkehrsfläche (VF) Bedarf 15% aus NUF			42	12	
D	Nettoraumfläche (NRF = NUF + TF + VF)			341	99	
E	Konstruktionsfläche (KGF) 15 % aus NRF			51	15	
F	Bruttogrundfläche (BGF Gesamt = NGF + KF)			393	114	
G	Brutto-Rauminhalt (BR) in m ³			-		





KONZEPTION MIT VERTIEFUNG //

SPORTFREIANLAGEN //
INFRASTRUKTUR GEBÄUDE //



VERTIEFUNG KONZEPTION
SPORTFREIANLAGEN

„VARIANTE 1+3“ //



Weiterentwicklung Konzeption als Variante „3+1“

Gesamtausdehnung

Bausteine 1:

Kunstrasen Nord
 Flutlicht, Ballfangzaun neu
 Barrierefreier Zugang (Rampe)
 Ertüchtigung Kabinentrakt Halle
 → Beseitigung der Mängel

Baustein 2:

Halle -> Art & Umfang Sanierung inkl. Umkleiden

Baustein 3:

Neubau Funktionsgebäude Sport

Bausteine 4:

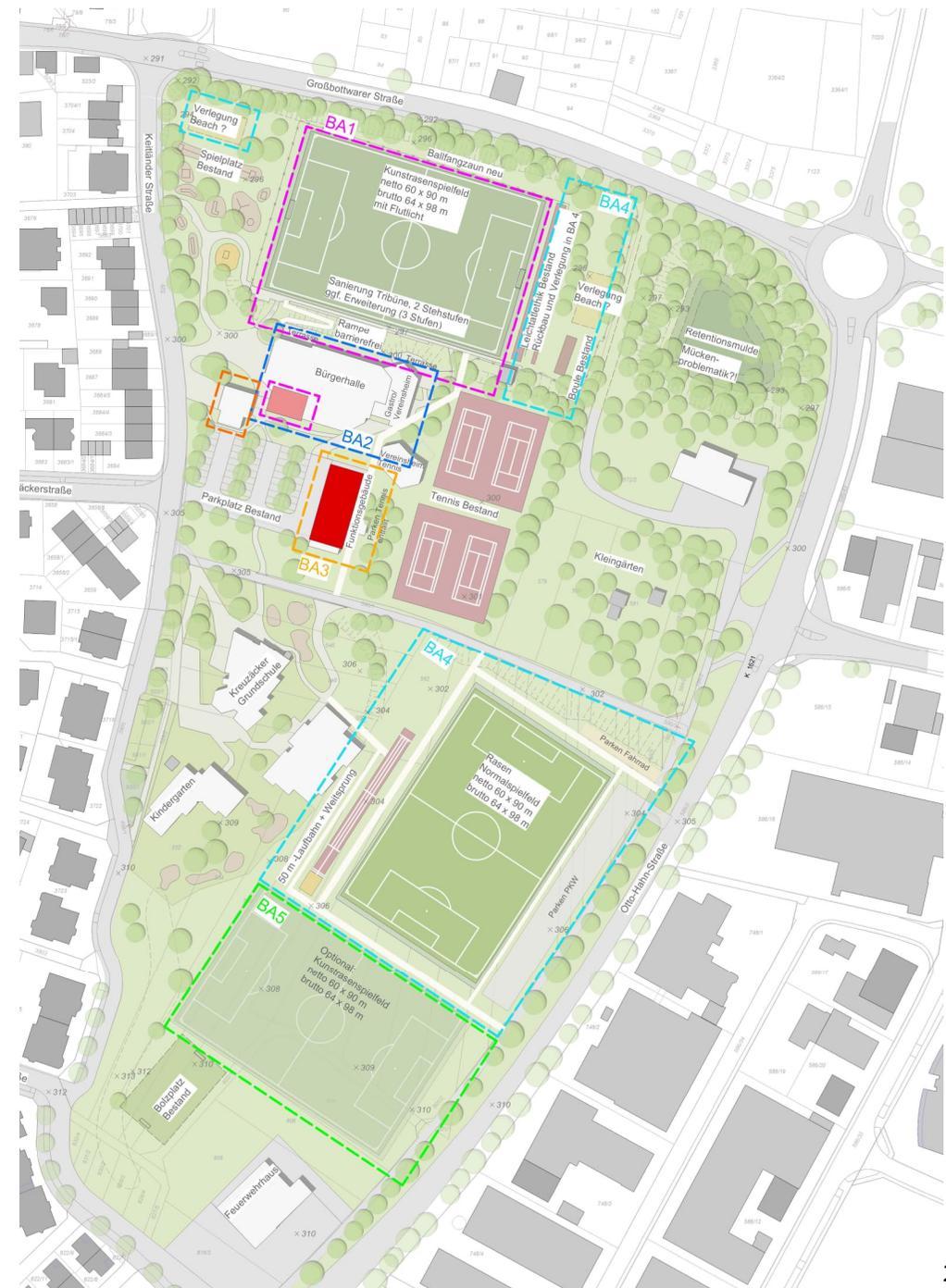
Neubau Rasenplatz Süd
 Ergänzung Schulsport/ Verlegung LA-Anlagen
 Rückbau LA-Anlagen Nord
 Neubau zusätzliche Parkplätze

Bausteine 5:

Erweiterung Sportanlagen Süd
 Thema Jugend

Baustein 6:

Optionale Wandlung Magazin für Schulnutzung



VERTIEFUNG KONZEPTION

INFRASTRUKTUR GEBÄUDE

„VARIANTE 1+3“ //





FLÄCHENLAYOUT UMBAU BESTAND /

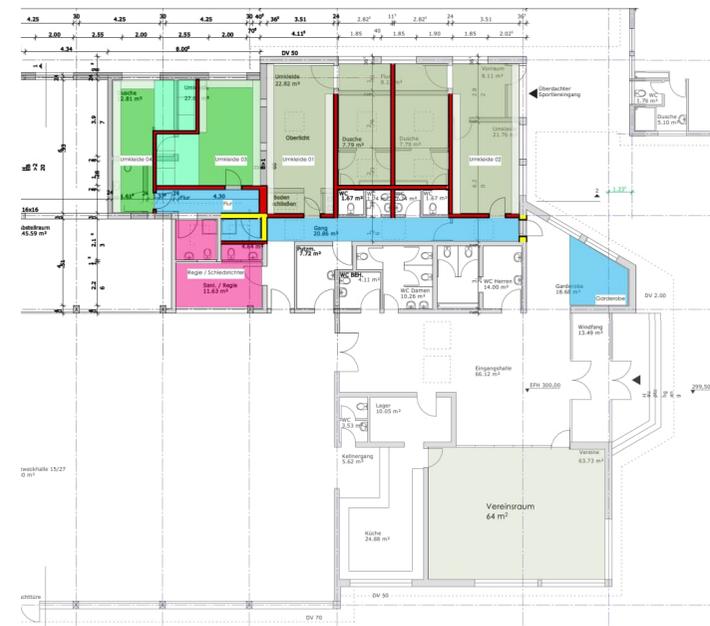
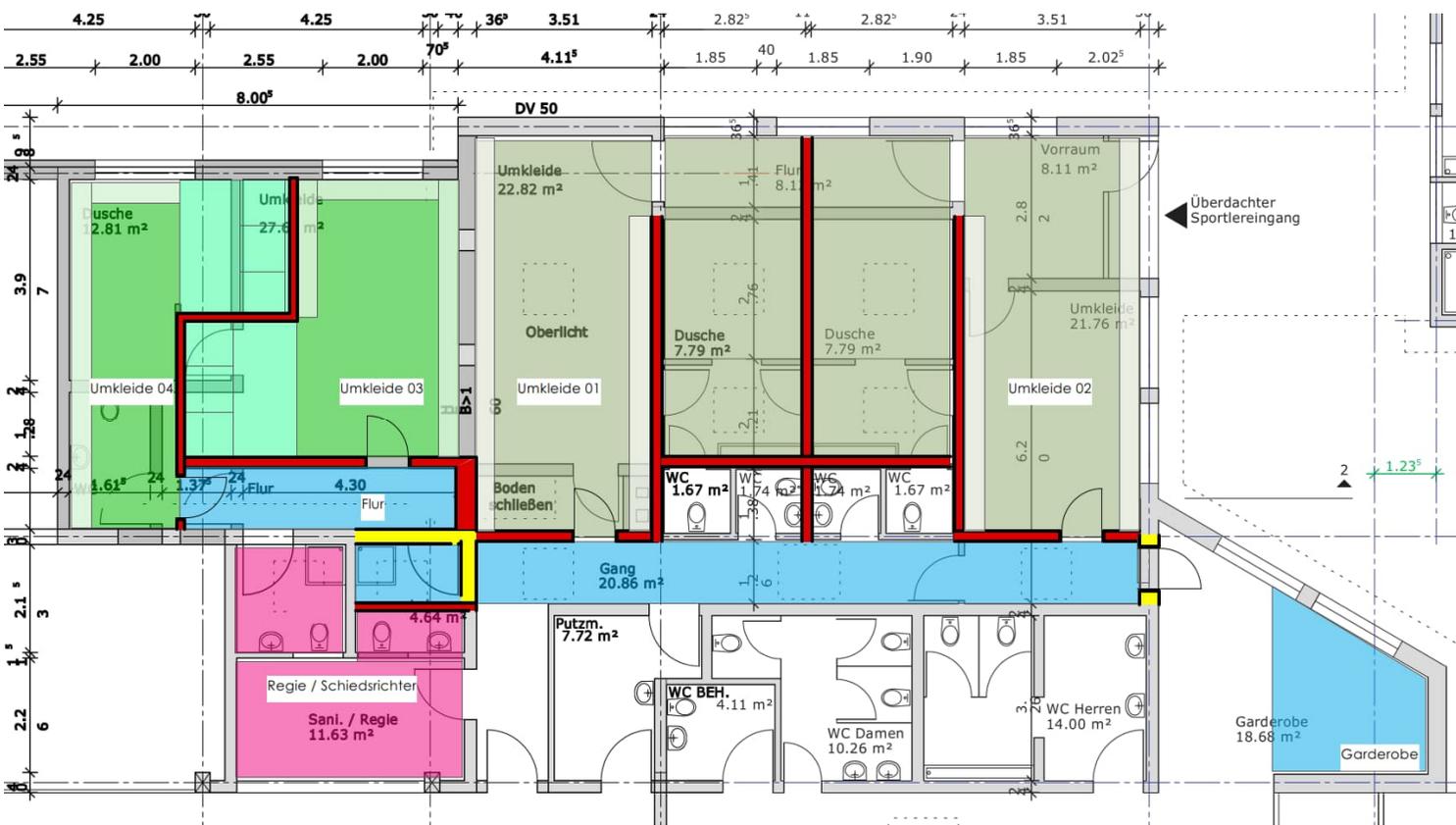
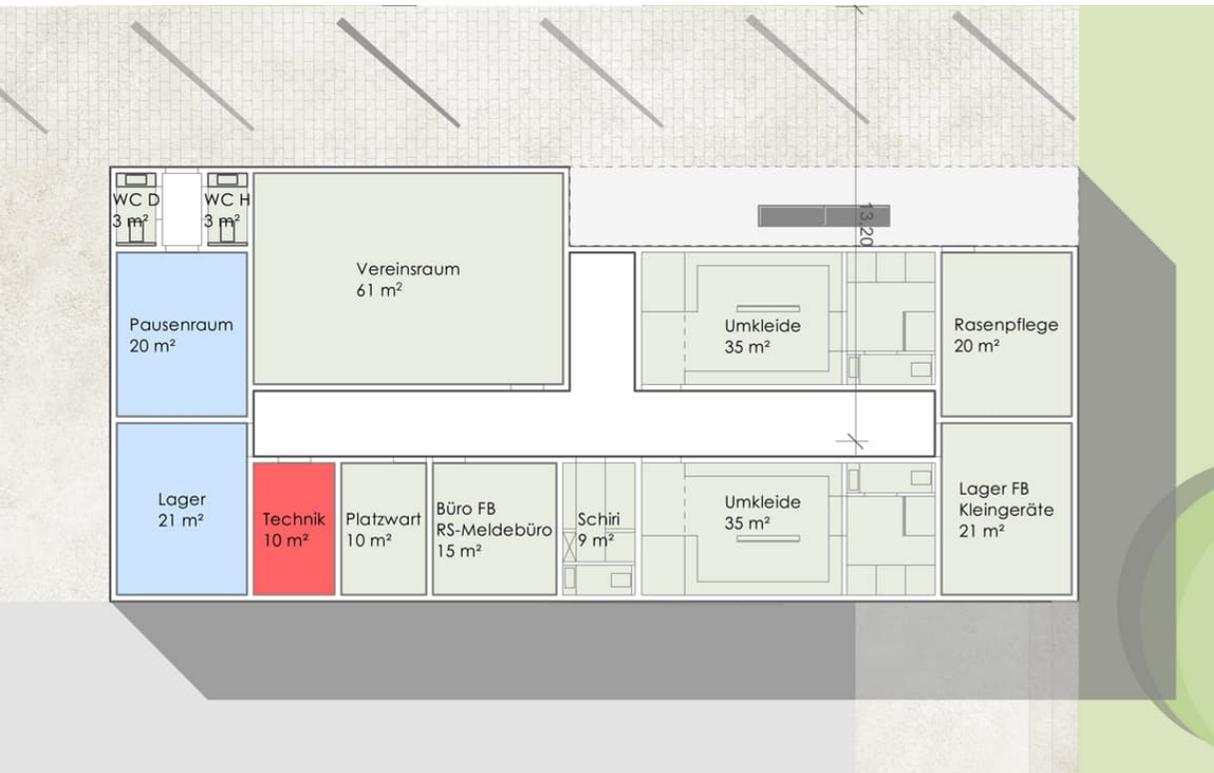
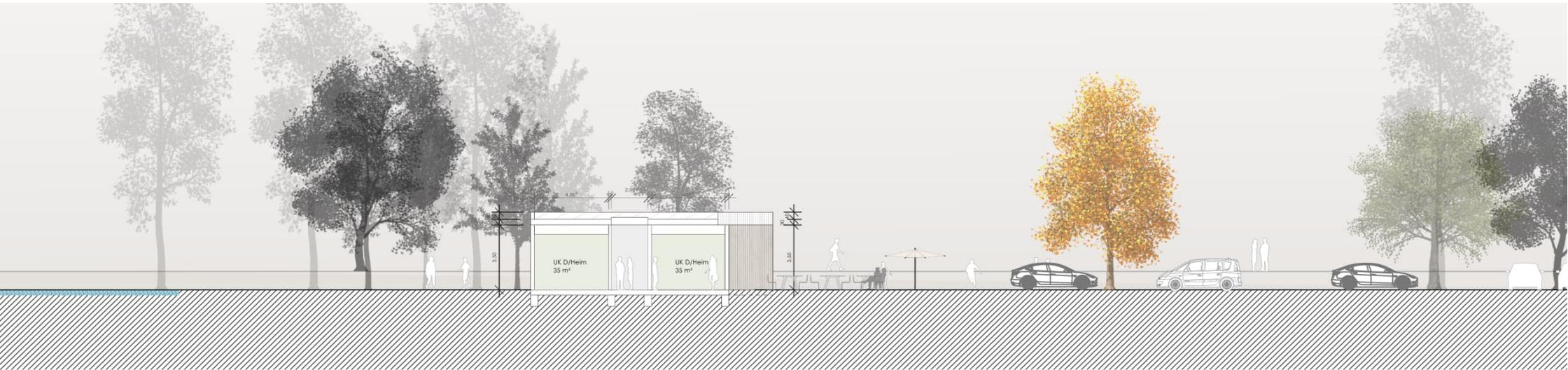


ABBILDUNG DES BEDARFS IM BEREICH **UMKLEIDEN BÜRGERHALLE:**

- WIRTSCHAFTLICHE LÖSUNG
- RAUMPROGRAMM NICHT VOLLSTÄNDIG ABBILDBAR
- DOPPELNUTZUNG FÜR HALLEN- & AUSSENSPORT GLEICHZEITIG MÖGLICH



MERKMALE

ABBILDUNG DES BEDARFS ALS **NEUBAU** **FUNKTIONSGEBÄUDE:**

- RAUMPROGRAMM VOLLSTÄNDIG ABBILDBAR
- VON BÜRGERHALLE UNABHÄNGIGE LÖSUNG
- INTERIMNUTZUNG BÜRGER-HALLE MÖGLICH

// KOSTENERMITTLUNG
VARIANTE 01
VARIANTE 03





Für den Bau der **Sportfreianlagen** ist Stand 4. Quartal 2023 - ohne Betrachtung der Unterhaltskosten - mit folgenden Kennwerten zu rechnen



Baustein 01 :

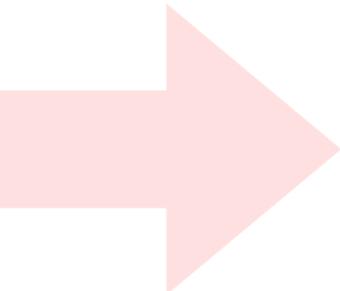
Gesamtsumme, netto *		2.109.375 €
Risikofaktor derzeitige Marktlage 10 % aus KG 200 - 700		210.938 €
Gesamtsumme, netto, inkl. Risikofaktor derzeitige Marktlage + 10 % **		2.320.313 €
Gesamtsumme, brutto *	inkl. 19 % MwSt.	2.761.172 €

Baustein 02 – Anteil Freianlagen / Außenanlagen Bürgerhalle :

Gesamtsumme, netto *		687.500 €
Risikofaktor derzeitige Marktlage 10 % aus KG 200 - 700		68.750 €
Gesamtsumme, netto, inkl. Risikofaktor derzeitige Marktlage + 10 % **		756.250 €
Gesamtsumme, brutto *	inkl. 19 % MwSt.	899.938 €

Baustein 03 – Anteil Freianlagen / Außenanlagen Funktionsgebäude :

Gesamtsumme, netto *		412.500 €
Risikofaktor derzeitige Marktlage 10 % aus KG 200 - 700		41.250 €
Gesamtsumme, netto, inkl. Risikofaktor derzeitige Marktlage + 10 % **		453.750 €
Gesamtsumme, brutto *	inkl. 19 % MwSt.	539.963 €





Für den Bau der **Gebäude / Sanierung Hochbau**
ist Stand 4. Quartal 2023 - ohne Betrachtung der Unterhaltskosten -
mit folgenden Kennwerten zu rechnen

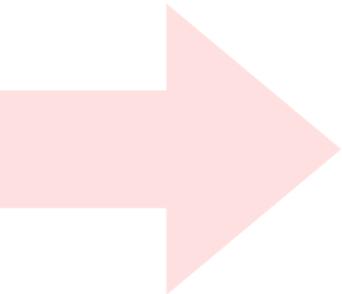


Sanierung Umkleidebereich Bürgerhalle :

Gesamtsumme, netto *		611.215 €
Risikofaktor derzeitige Marktlage 10 % aus KG 200 - 700		61.121 €
Gesamtsumme, netto, inkl. Risikofaktor derzeitige Marktlage + 10 % **		672.336 €
Gesamtsumme, brutto *	inkl. 19 % MwSt.	800.080 €

Neubau Funktionsgebäude:

Gesamtsumme, netto *		1.542.532 €
Risikofaktor derzeitige Marktlage 10 % aus KG 200 - 700		154.253 €
Gesamtsumme, netto, inkl. Risikofaktor derzeitige Marktlage + 10 % **		1.696.785 €
Gesamtsumme, brutto *	inkl. 19 % MwSt.	2.019.174 €

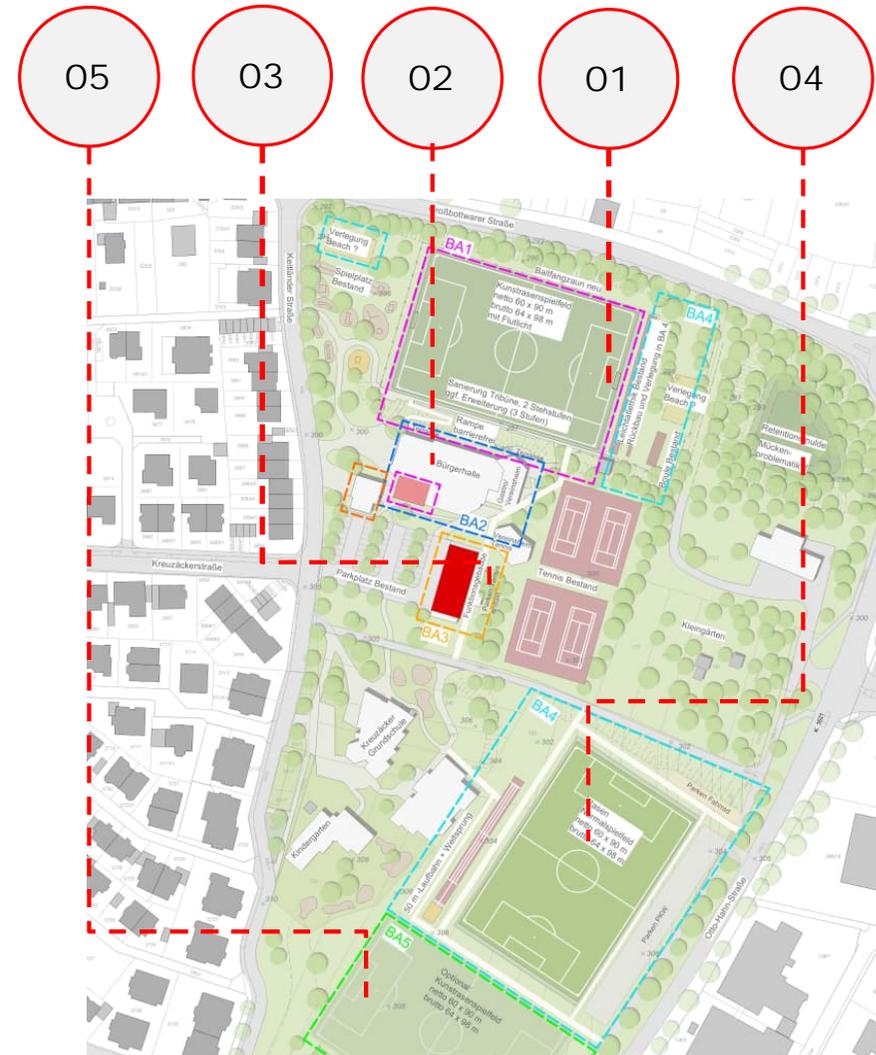


// MÖGLICHE BAUABSCHNITTE & TERMINSZENARIEN





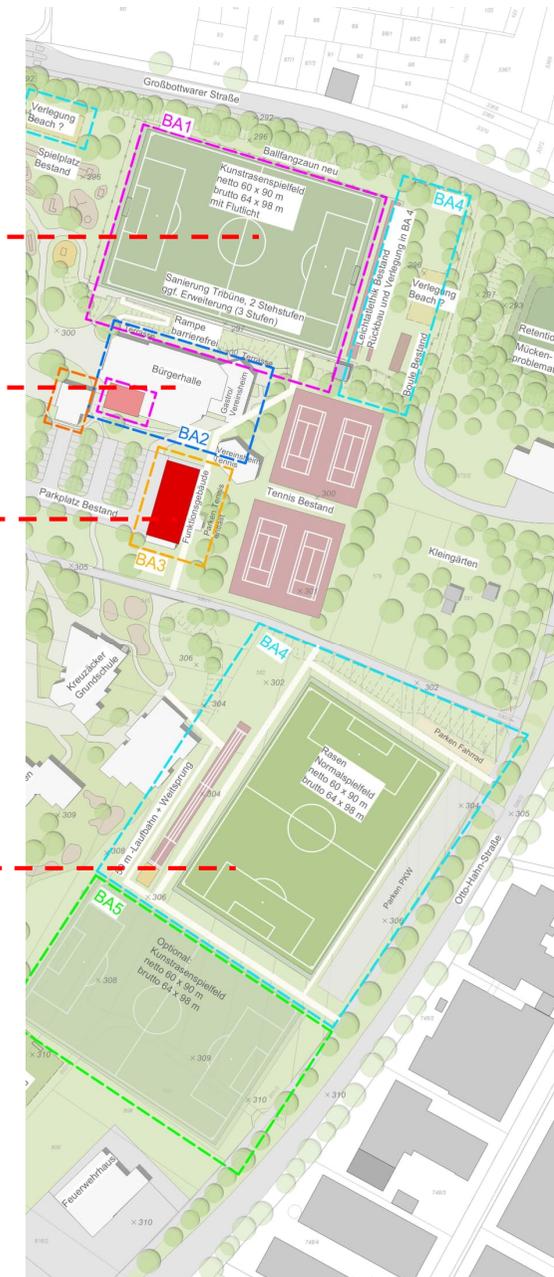
1. Bausteine 1: Wandlung Trainingsplatz in Kunststoff-Rasenspielfeld inkl. Wege & Plätze
2. Baustein 2: Sanierung & Umbau Umkleiden Bürgerhalle
3. Baustein 3: Neubau Funktionsgebäude
4. Baustein 4: Sportanlage Süd
5. Baustein 5: Erweiterung Sportanlage Süd



MÖGLICHE BAUABSCHNITTE & TERMINE

- 2024/ 25 • Vorbereitung und Planung **Bausteine 1**:
Kunstrasen Nord
 Flutlicht, Ballfangzaun neu
 Barrierefreier Zugang (Rampe)
 Ertüchtigung Umkleidebereich Halle
 Mängelbeseitigung
- 2025/ 26 • Realisierung **Bausteine 1**
 • Planung **Baustein 2** : Halle -> Sanierung inkl. Umkleiden
- 2026/ 27 • Realisierung **Baustein 2** : Halle -> Sanierung
 • **Baustein 3** : Neubau Funktionsgebäude Sport
- 2027/ 28 • **Bausteine 4** : Sportanlagen Süd
Neubau Rasenplatz
 Ergänzung Schulsport/ Verlegung LA-Anlagen
 Ergänzung Sportanlagen Nord
 Rückbau LA-Anlagen Nord
 Neubau zusätzliche Parkplätze

- Optional • **Bausteine 5**: Erweiterung Sportanlagen Süd
- Thema Jugend





// FAZIT
& EMPFEHLUNG
WEITERES VORGEHEN



// FAZIT





- > **Im Planungsprozess**, der unter Beteiligung der Nutzer*innen, der Kenntnisnahme des Gemeinderats und der Verwaltung stattfand, **konnte durch den Planer eine zur Weiterverfolgung geeignete Konzeption erarbeitet werden**, die aus Sicht aller Beteiligten die Bedarfe gut abbildet, sowie planungs- & umsetzungsfähig ist.
- > Die in der Vertiefung betrachtete **Konzept-Variante 1+3 deckt die Bedarfe am besten ab**, ist planungs- & umsetzungsfähig und soll bei der weiteren Beplanung weiterverfolgt werden und als Grundlage dienen.
- > Die dazu ermittelten **Kostenkennwerte dienen im ersten Schritt dazu, eine Einschätzung für das Gesamtinvestitionsvolumen zu bekommen** und im weiteren Verlauf der Planung ergänzend für die Priorisierung der Umsetzungs-Abschnitte heranzuziehen.




 // EMPFEHLUNG



MITTELFRISTIG

1. Klärung der Umsetzung möglichen Konzeptvarianten
2. Klärung des Umgangs mit der Bürgerhalle (Stichwort: Sanierungskonzept erarbeiten).
3. Klärung der möglichen Förderfähigkeit (Sondierung Förderprogramme)

KURZFRISTIG

1. Vertiefende Untersuchung des Bestands Hochbau und Baugrund Umgriff Sportplatz zur Sicherstellung Kostenkennwerte Sanierung Bestand Umkleiden (ggf. Umsetzung Baustein 3 wirtschaftlicher)
2. Sicherstellung des Erhalts der Ilsfelder Straße bis zur Fertigstellung des Kunstrasen-Spielfelds
3. Klärung der Berücksichtigung Freizeitsportanlagen (nicht Vereinssport) im Gesamt-Kontext
4. Herbeiführung & Freigabe Beschlussanträge zur Einleitung der Umsetzung der Konzeptbausteine





1 2 3 4 5

SpOrt concept

Vogelrainstraße 25
70199 Stuttgart

+49 711 66 48 15 -90
+49 711 66 48 15 -80

www.sportconcept.de