

Das Sportvereinszentrum

„Projektentwicklung und Planung von vereinseigenen Sportstätten – Wie geht das richtig!“

1	2	3	4	5	

Inhalt des heutigen Vortrags

Was macht SpOrt concept ?

Grundlagen Projektentwicklung Sportstätten

Bausteine der Bedarfskonzeption

Inhalte der Konzeptstudie

Praxisbeispiel Sportpark 18-90 TG Böckingen



Tobias Eisenbraun

Diplomingenieur (FH), Architekt
Jahrgang 1974 / 13 Berufsjahre
Schwerpunkt Sportstätten und Versammlungsstätten

2017 Moderator für Planungsprozesse nach vhw

2016 Prokurist SpOrtconcept Büro Stuttgart

2014 Teamleiter SpOrtconcept Büro Stuttgart

2010 Lehrtätigkeit Fakultät Architektur, HfT Stuttgart

2007 Tätigkeit in verschiedenen Büros im Großraum Stuttgart

2004 Abschluss Diplom mit Auszeichnung, HfT Stuttgart

2003 Stipendiat Landesstiftung Baden-Württemberg

1999 Studium in Stuttgart, Zürich & Barcelona

1997 Ausbildung zum Bauzeichner im Hochbau

Wer ist SpOrt concept?



KUBUS360

Generalplanung



Geschäftsführerin

Cathrin
Dietz



SpOrt concept

ppa.
Tobias
Eisenbraun



Partner & Berater



Informations-Pool

Was macht SpOrt concept?



Tätigkeitsfeld SpOrt concept

SpOrt concept

ist Ansprechpartner für:

- **Kommunen**
- Sportvereine
- **Sportverbände**
- Unternehmen
- **Investoren und Banken**



SpOrt concept

SpOrt concept

befasst sich mit:

- **Sport- & Mehrzweckhallen**
- Sportvereinszentren
- **Schulsport-Anlagen**
- Vereinsgebäude
- **Außensportanlagen**

Leistungen der SpOrt concept

Beratung Analyse Entwicklung Umsetzung

Projektentwicklung (einschließlich Erarbeitung schematischer Planungsansätze in Rahmen von Konzeptstudien).

Bedarfsermittlung und Aufstellung von Raum- und Funktionsprogrammen.

Darstellung und Bewertung von **Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten**

Standortuntersuchung
und -bewertung,
Bestandsaufnahme
und -analyse.



Erarbeitung von **Energiekonzepten** und Untersuchungen zur Nachhaltigkeit.

Ermittlung von **Investitions-** und **Betriebskosten.**

Moderation und Mediation,
Begleitung Bürgerbeteiligungsverfahren

Erstellung von **Betriebskonzepten** und **Wirtschaftlichkeits-Berechnungen.**

Projektumsetzung
In allen Leistungsphasen der HOAI



**Was ist ein Sportvereinszentrum
die Definition**

Definition gemäß Netzwerk SVZ des WLSB

Ein Sportvereinszentrum ist eine vereinseigene, zentrale Anlage mit folgenden Komponenten:

- Gerätegestützter Gesundheitsbereich
- Überdachte Sportfläche (Gymnastikräume)
- Kommunikationsbereich
- Verwaltungsbereich

Das SVZ ist ein Modell der **Zukunft im Vereinssport**, insbesondere für Mehrspartenvereine ab 1.500 Mitglieder

Möglichkeit zur **sozialen & räumlichen Zusammenfügung** entfremdeter Vereinsbereiche.

Schaffung eines **neuen Vereinsmittelpunkt, Förderung sozialer Kontakte** zwischen allen Bevölkerungsschichten, Altersgruppen sowie Sportgruppen

Es versetzt den Verein in die Lage, auf **Veränderungen in der Gesellschaft positiv zu reagieren** und seine Weichen für die Zukunft zu stellen.

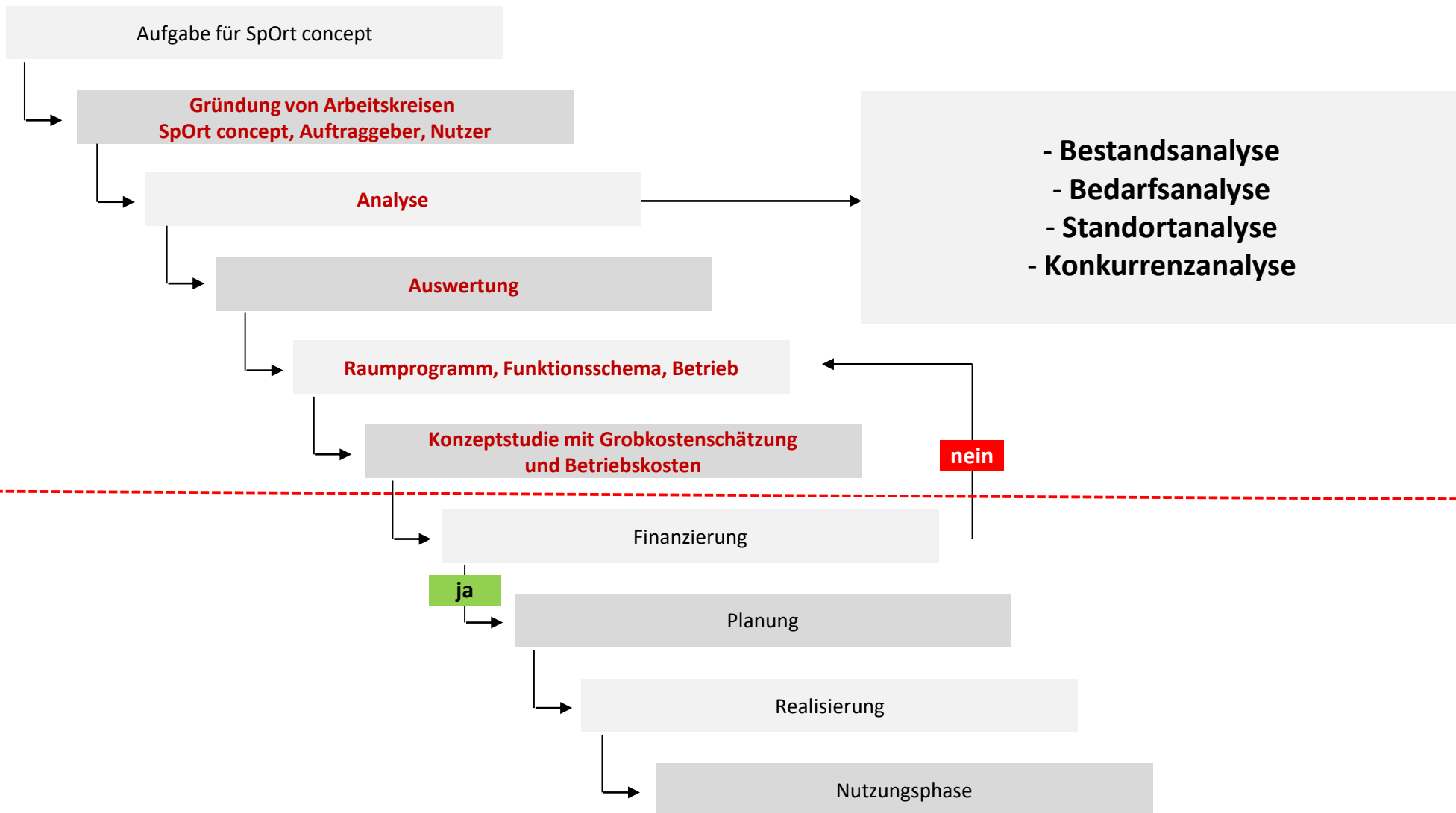
Durch ein SVZ wird deshalb die Vereinsstruktur gestützt und somit der organisierte Sport in Baden-Württemberg und Deutschland nachhaltig gestärkt.

Quelle: WLSB, Marcus Lachenwitzer



Grundlage für die Projektentwicklung
Der richtige Weg...!

Meilensteine im Projektablauf

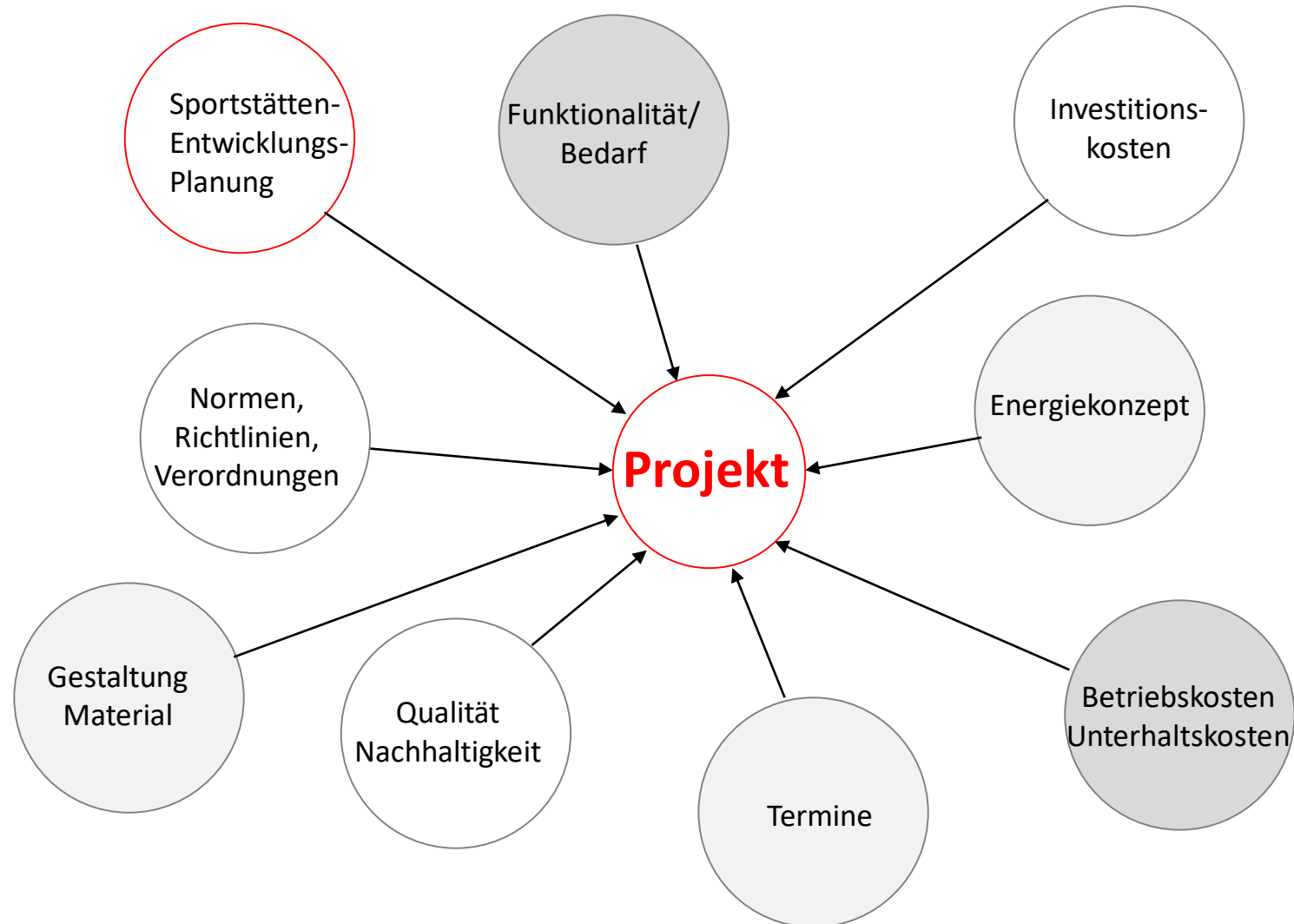


A modern interior space, likely a meeting room or office area. The room features a blue wall on the left, a green wall on the right, and a large window on the far right. The ceiling is white with a grid pattern and two recessed square lights. The floor is a light-colored concrete. The overall design is clean and contemporary.

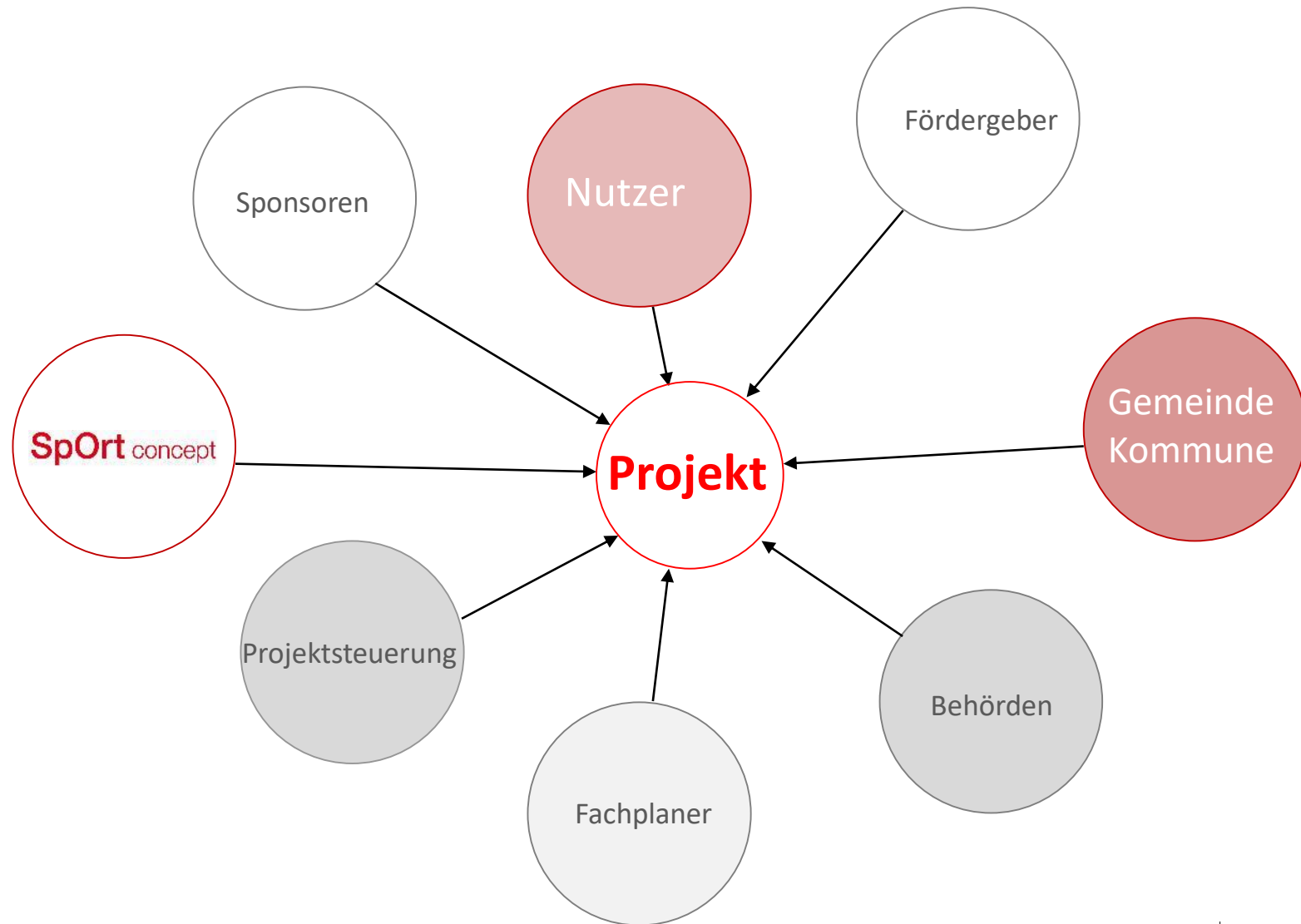
Bausteine der Bedarfsanalyse Arbeitskreissitzungen

Miteinander Arbeiten in Arbeitskreisen

Ganzheitliche Projektbearbeitung von Anfang an



Miteinander Arbeiten in Arbeitskreisen durch Projektsitzungen und Ergebnisprotokolle



Bausteine der Bedarfskonzeption

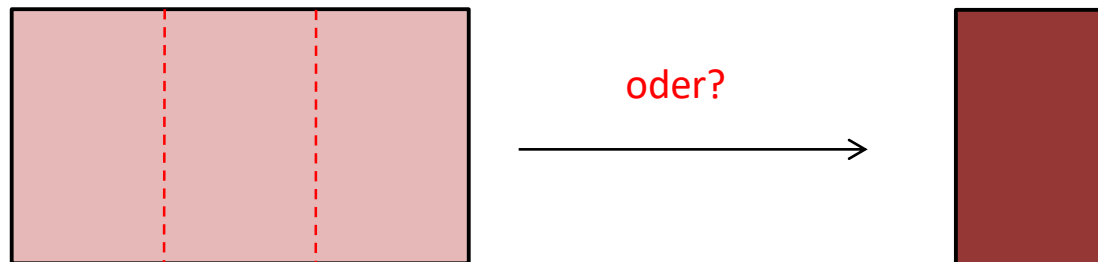
Festlegung der Projektgröße durch Fixierung des Raumprogramms



Bedarfsanalyse

Einflussfaktoren

- **Belegungspläne** Ist und Soll
- **Anzahl & Gruppengrößen** der einzelnen Nutzergruppen bzw. Abteilungen
- **Mitgliederzahlen** der Vereine
- **Entwicklung der Bevölkerung**
- **Demographischer Wandel**
- **Festlegung der Funktionsbereiche**

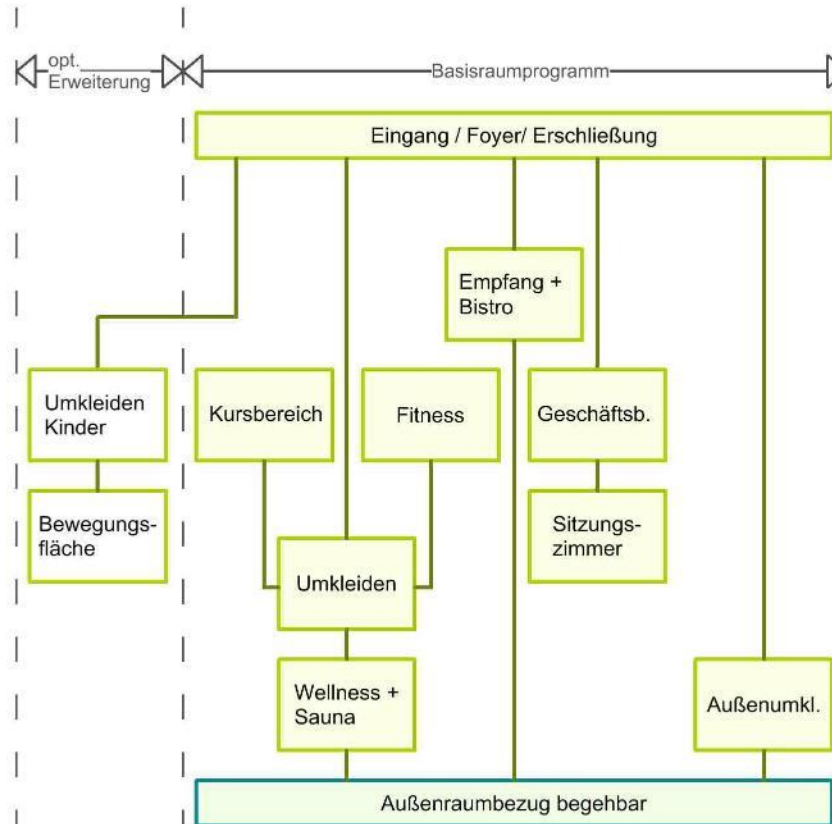


maßgeschneiderte Lösung für den gegenwärtigen und zukünftigen Bedarf

Das Raumprogramm besteht aus:

1. Eingangsbereich
2. Bistro
3. Kursbereich
4. Fitnessbereich
5. Wellnesszentrum
6. Bewegungslandschaft - optional
7. Umkleiden
8. Geschäftsstellenbereich
9. Verkehrsfläche
10. Haustechnik
11. Lagerflächen

Raumfolge - Funktionszusammenhänge



abgestimmtes und freigegebenes Raumprogramm

Raum Nr.	Raumbezeichnung	Bedarf Grundlage Flowcon Fläche in m ²	Bemerkungen / Funktionale Hinweise
01 Eingangsbereich (NUF)		Summe Pos.	115
1.01	Windfang / Eingang	5	
1.02	Check-In / Theke / Foyer	20	zusammen mit Bistro ca. 60 m ²
1.03	Lager Check-In	10	
1.04	Bistro	40	4 Bistrotische + Sitzgelegenheit, Selbstbedienungstheke
02 Kursbereich (NUF)		Summe Pos.	250
2.01	Kursraum 01	130	
2.02	Kursraum 02	90	
2.03	Geräteraum	30	
03 Trainingsfläche (NUF)		Summe Pos.	315
3.01	Gerätegestützter Bereich (Gesundheits- & Kraftsport)	300	
7	Nutzungsfläche (NUF)	1.103	
8	Technikfläche (TF) Bedarf rechnerisch 10% aus NUF *	92	
9	Verkehrsfläche (VF) Bedarf 15% aus NUF	165	Flure, Aufzug, Treppenraum
10	Nettoraumfläche (NRF = NUF + TF + VF)	1.360	
11	Konstruktionsfläche (KGF) 12 % aus NGF	163	
12	Bruttogrundfläche (BGF Gesamt = NGF + KF)	1.523	



Bausteine der Bedarfsanalyse

Markt- und Konkurrenzanalyse durch Unternehmensberatung

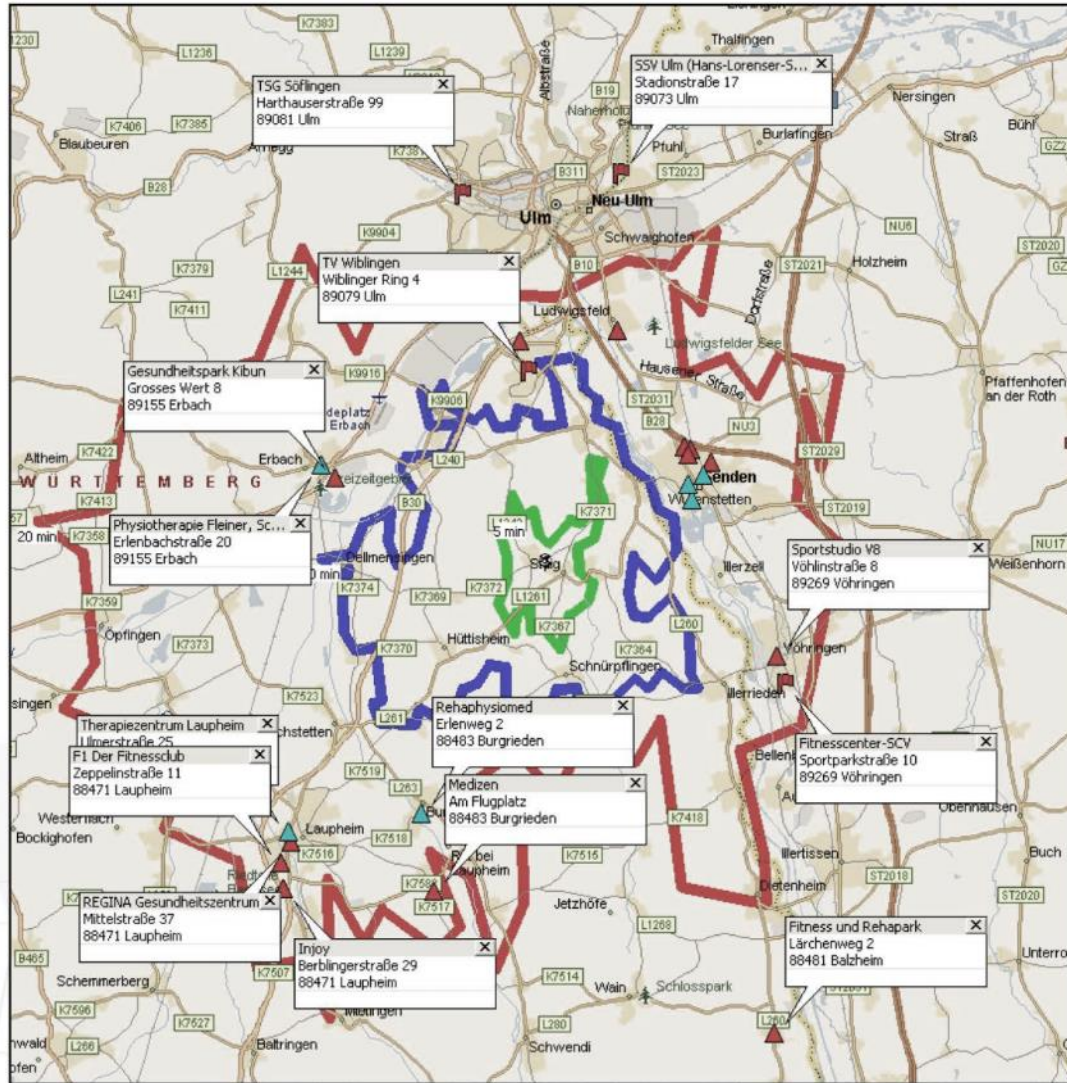
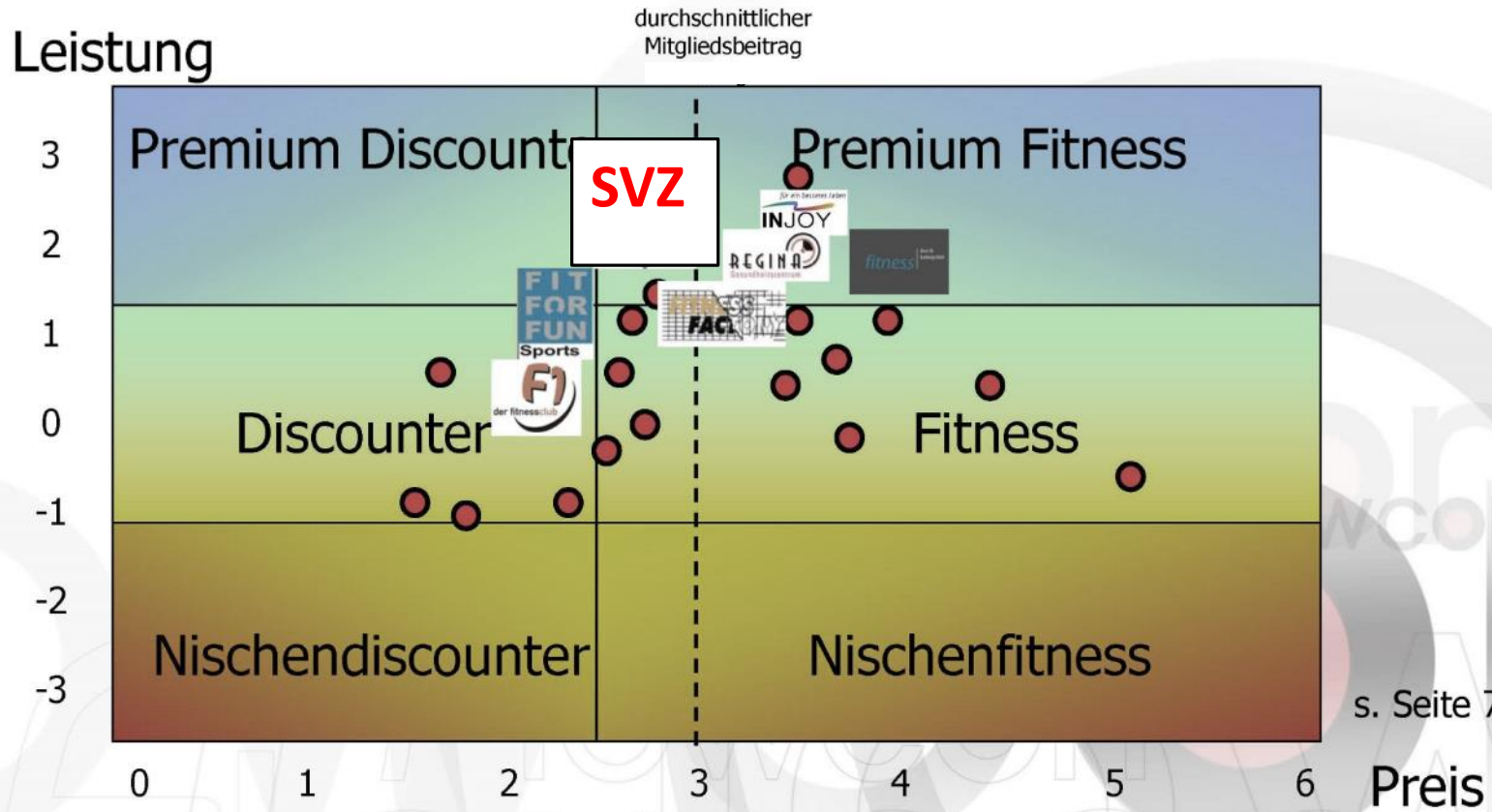


Abb. 6a: geografische Übersicht der Konkurrenzanbieter

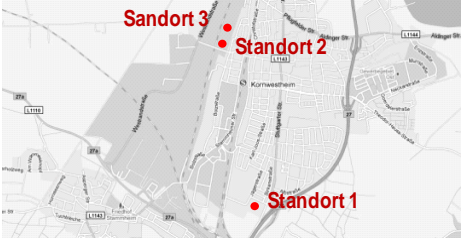



Strategietypen





Standortanalyse
Steht das am Gebäude am richtigen Ort ?

Standortanalyse – Bewertungsmatrix

Kriterien	Faktor	Standort 1	Pkt.	Standort 2	Pkt.	Standort 3	Pkt.		
		Eichenweg / Bogenstraße 		Holzgrundstraße 		Jahnstraße 			
	1	Größe des Gebäudes auf Grundstück	1	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	6	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	4	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	5
	2	Umfeld/Parkierung, Anlieferung	2	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	12	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	8	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	6
	3	Lage/Baurecht/Ausrichtung	2	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	10	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	6	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	4
	4	Distanz zu Schulen, Kindergarten, Vereinen	1	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	2	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	3	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	3
	5	Individualverkehr	2	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	10	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	8	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	2
	6	ÖPNV	1	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	3	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	4
	7	Topographie / Kosten	2	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	4	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	4	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	6
	8	sonstiges	1	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	4	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	3
Gesamtpunktzahl		72	52	42	33				

Standorte Übersicht

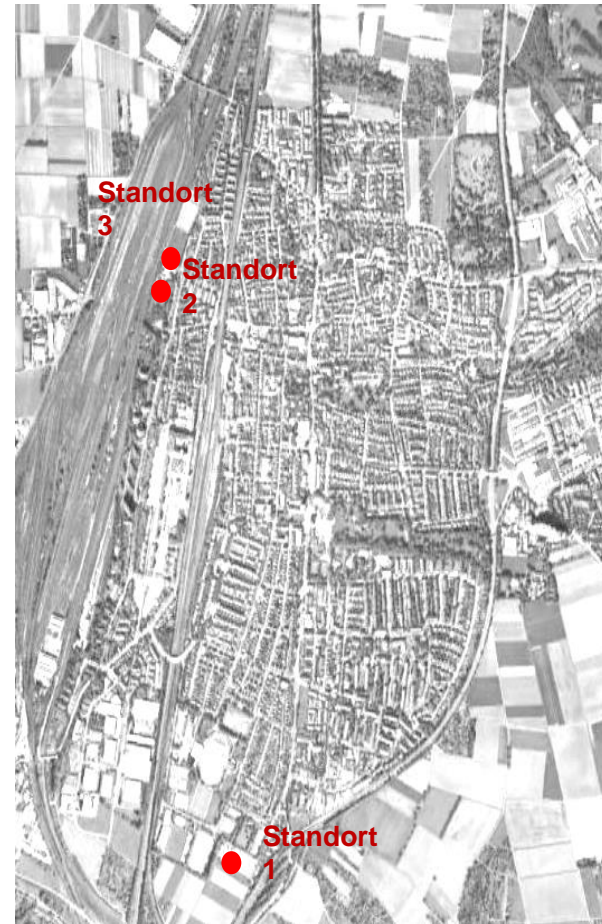
Standort 1: Eichenweg / Bogenstraße



Standort 2: Holzgrundstraße



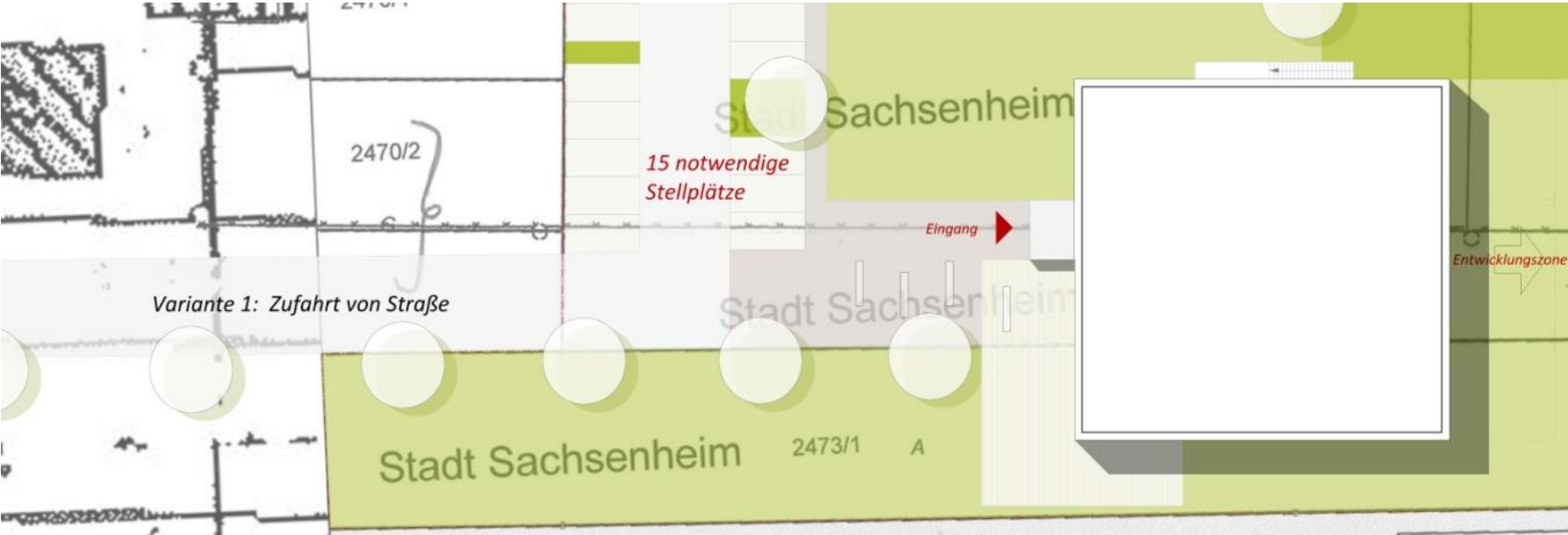
Standort 3: Jahnstraße



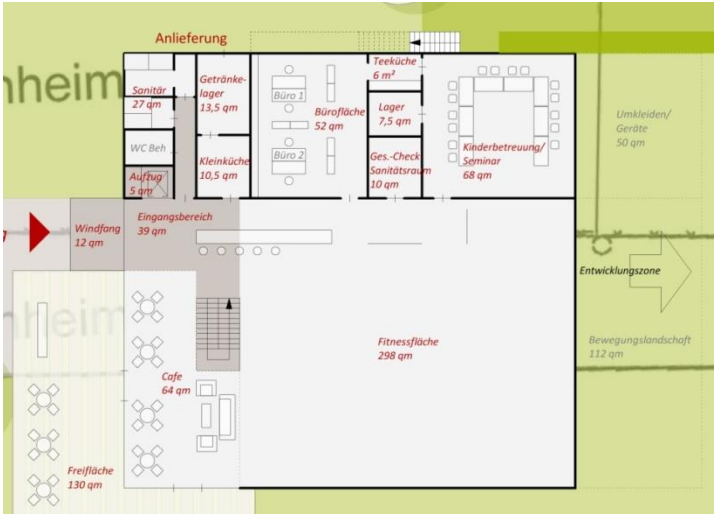


Die Konzeptstudie
Grundlage für die weitere Planung

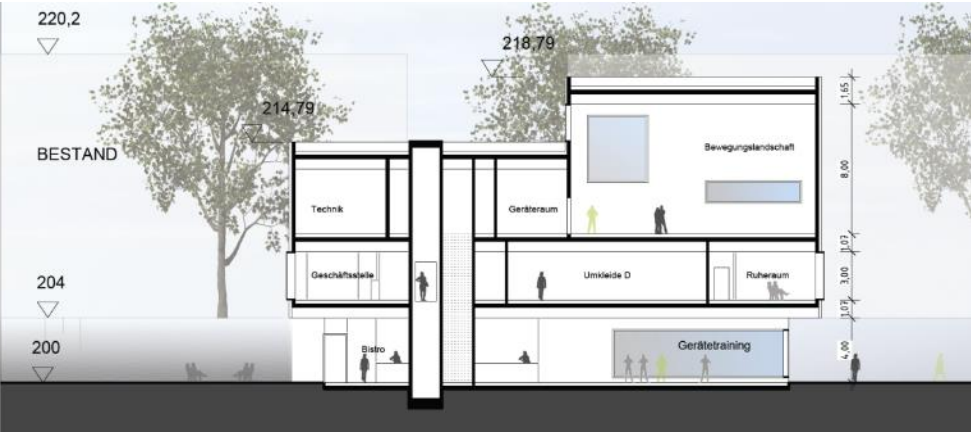
Darstellung des Konzepts mit Flächenlayouts & Schemaschnitte



Variante 1: Zufahrt von Straße



Darstellung des Konzepts mit Flächenlayouts & Schemaschnitte





Konzeptbeschreibung Baukonstruktion



Gründung

- Flachgründung auf Einzel- bzw. Streifenfundamenten.



Außenwände

- Tragenden Außenwände in Stahlbeton innenseitig verputzt, außenseitig gedämmt und verputzt
- Fassadenöffnungen mit Pfosten-Riegel-Elementen bzw. Eingangselementen



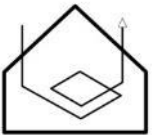
Innenwände

- Tragende Innenwände in Stahlbeton
- Nichttragende Wände gemauert und in Trockenbauweise



Decken und Dachkonstruktion

- Stahlbetondecken mit unterschiedlichen Fußbodenbelägen auf Estrichaufbauten
- Stahlbetondach mit gedämmten Flachdachaufbau und Kiesauflage



Lüftungskonzept nach Konzept Fachplaner TGA

- Lüftung außenliegende Räume über zu öffnende Fenster
- Be- und Entlüftung der Trainingsfläche bzw. Gymnastikräume über zwei RLT-Geräte.

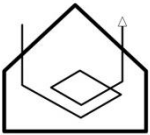
Konzeptbeschreibung Energiekonzept



Vorgaben aus Baurecht

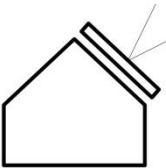
- Die **Gebäudehülle** wurde gemäß der **gültigen EnEV** sowie der gültigen Fassung des **EEWärmeG** ausgeführt. Der Nachweis ist vom Bauphysiker geführt.

Lüftungskonzept nach Konzept Fachplaner TGA



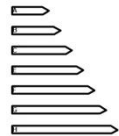
- **Außenliegende Räume** werden über zu **öffnende Fenster belüftet**. Für die Be- und Entlüftung der **innenliegenden Räume** und der Trainingsfläche bzw. Gymnastikräume werden zwei **RLT-Geräte** geplant.
- Die **Lüftungsgeräte** wurden mit einer **Wärmerückgewinnung** mit hohem Wirkungsgrad ausgeführt. Die **Luftmengen** können **variabel nach Bedarf** durch Frequenzumformer angepasst werden.

Heizungskonzept nach Konzept Fachplaner TGA



- Es wurde ein **Gas-Brennwertkessel mit Solarthermie** für die **Beheizung** und die **Warmwasserbereitung** eingesetzt.
- Die Räume wurden wo sinnvoll mit **Fußbodenheizung** ausgestattet und werden mit energiesparenden **Niedrigtemperatur** betrieben. Alternativ werden die Räume mittels **Heizkörper** beheizt.
- Auf der Dachfläche wurde **Solarthermie mittels einer bedarfsgerechten Kollektorfläche** umgesetzt.

Elektroinstallation nach Konzept Fachplaner TGA



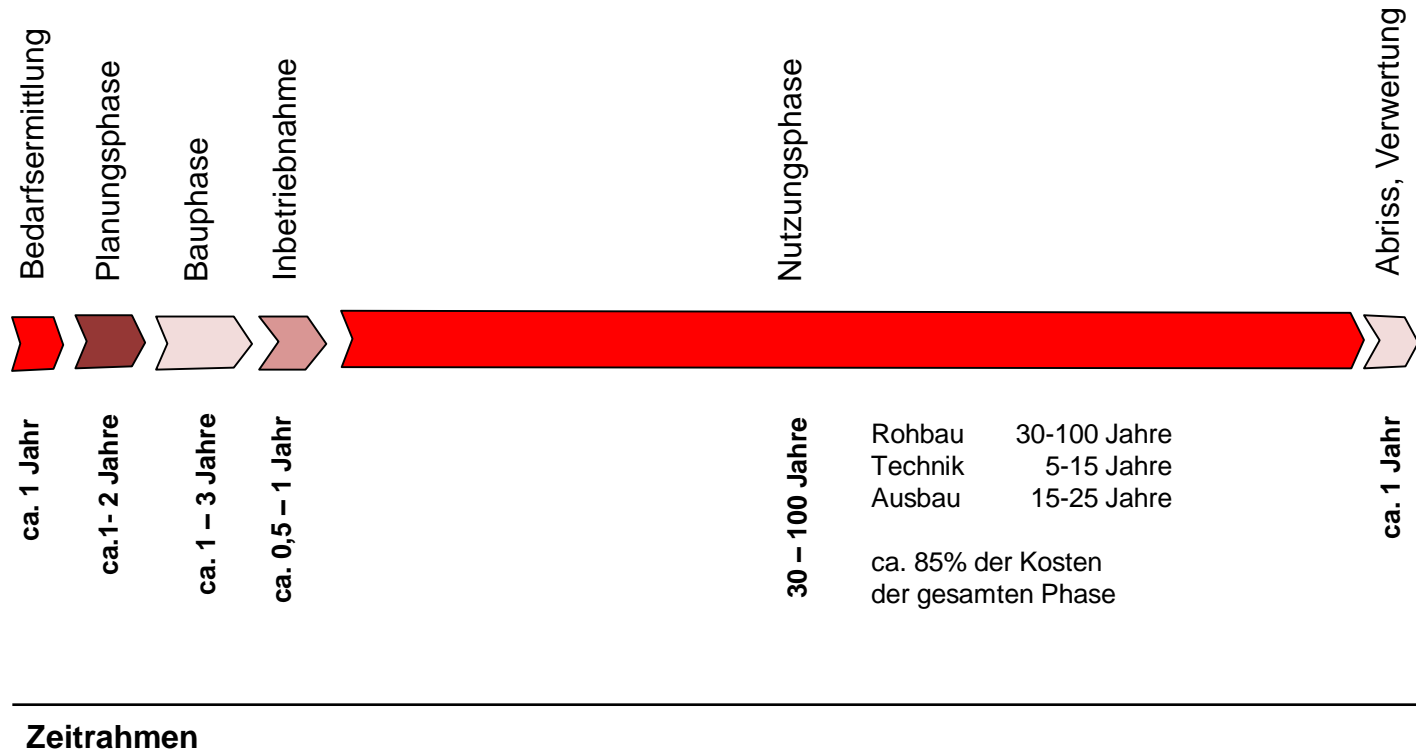
- Die Elektroinstallation wurden an die geplante Nutzung angepasst. Die Beleuchtungskörper wurden mit **energiesparenden bzw. energieeffizienten Leuchtmitteln und elektronischen Vorschaltgeräten** ausgestattet.

Kostenermittlung

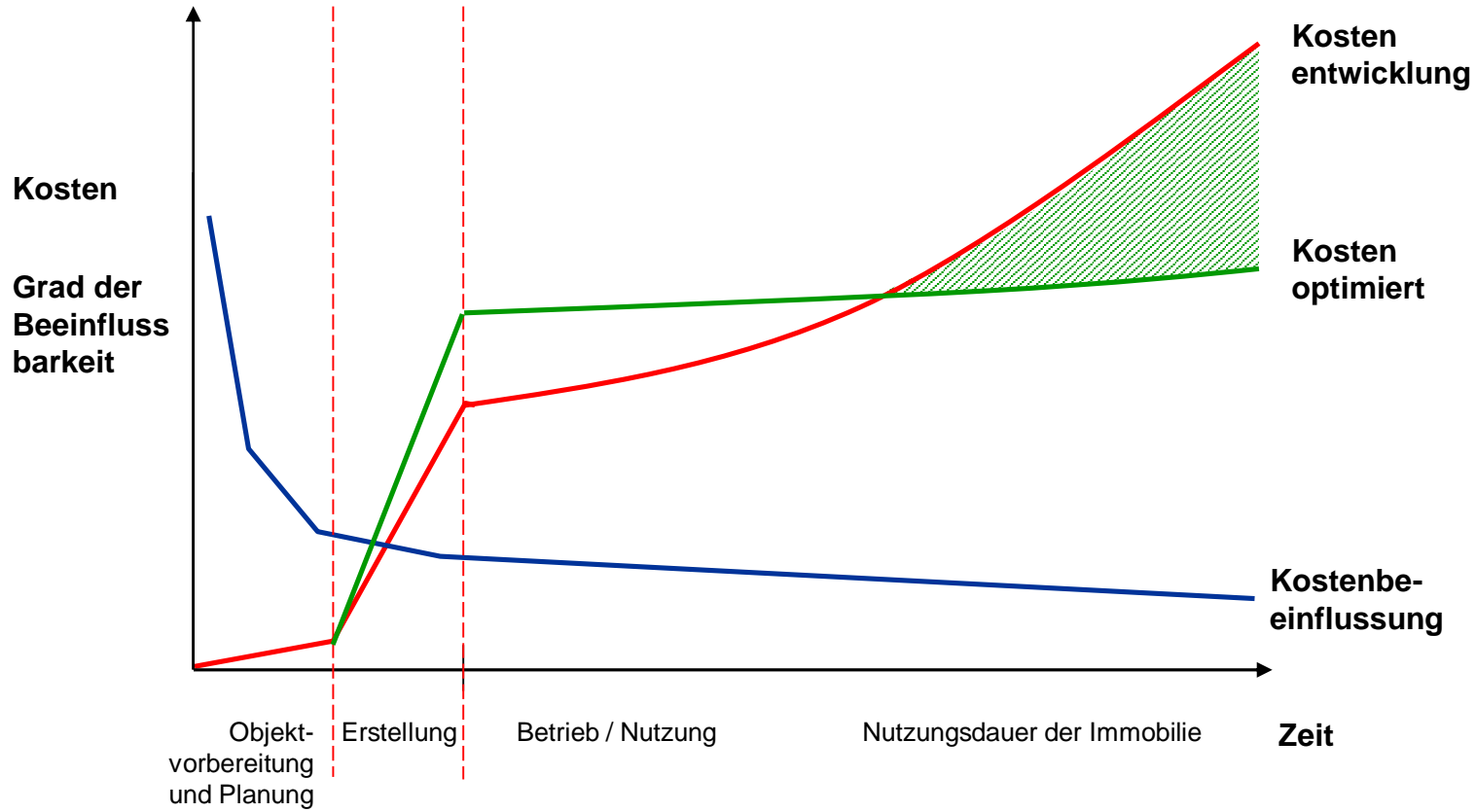
Investitions- & Folgekosten



Zeiträume im Lebenszyklus einer Immobilie



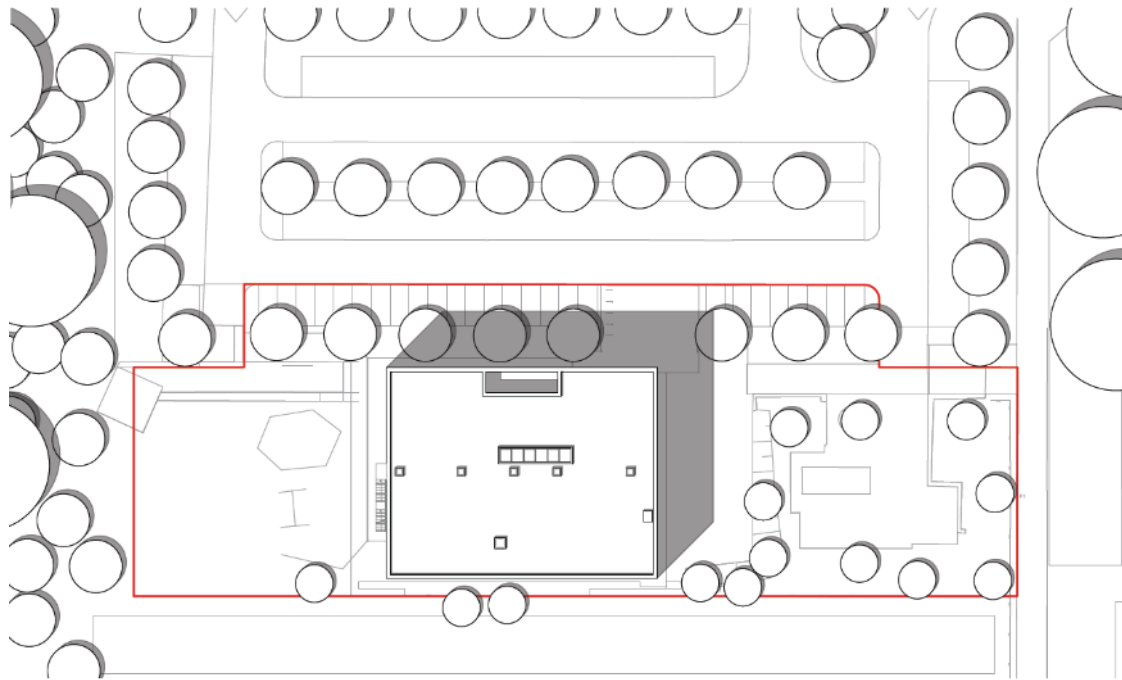
Beeinflussbarkeit der Kosten im Lebenszyklus einer Immobilie





Sportpark 18-90
von der Idee zum fertigen Werk

Planung

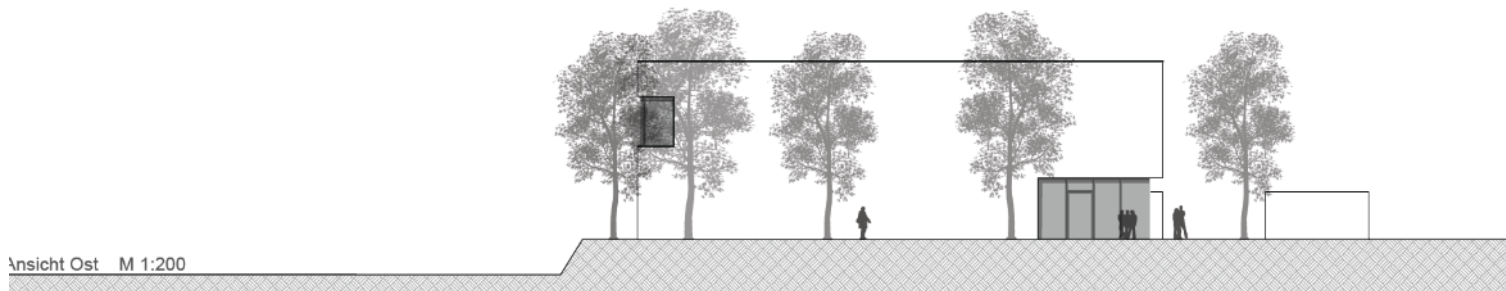


Lageplan M 1:500

01

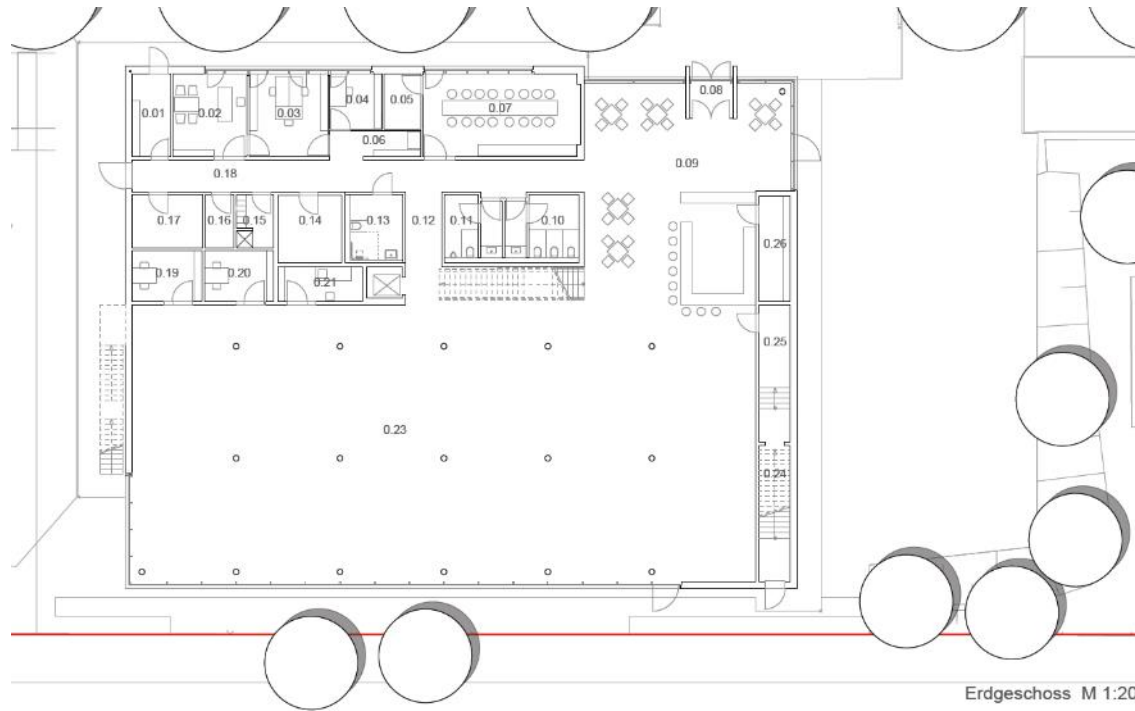
Flächen-, Volumenberechnung (BRI/BGF/NGF)

BRI	Erdgeschoss	4.027 m ³
BRI	Obergeschoss	5.115 m ³
BRI	Gesamtsumme	9.142 m³
BGF	Erdgeschoss	1.006,80 m ²
BGF	Obergeschoss	1.006,80 m ²
BGF	Gesamtsumme	2.013,20 m²
NGF	Erdgeschoss	923,96 m ²
NGF	Obergeschoss	891,01 m ²
NGF	Gesamtsumme	1.814,96 m²



Ansicht Ost M 1:200

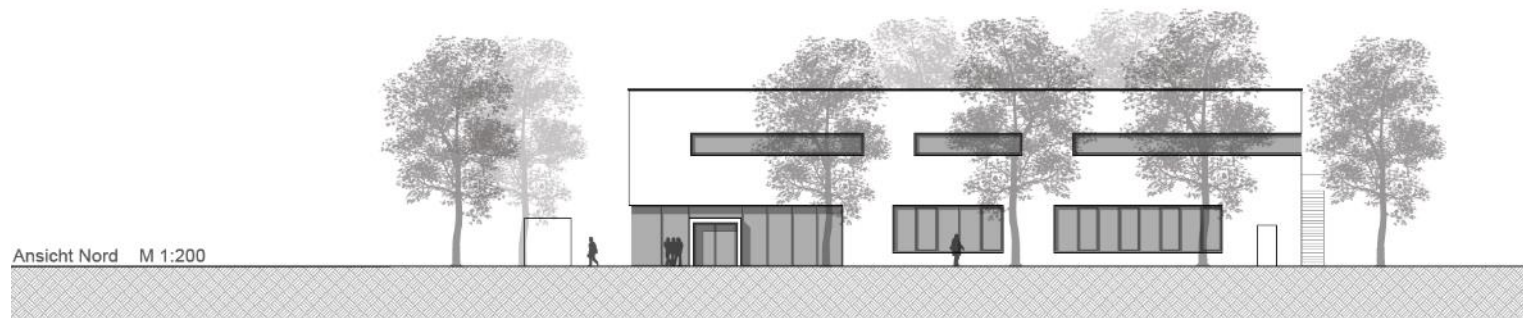
Neubau SVZ „Sportpark 18-90“ TG Böckingen – Grundrisse Erdgeschoss & Obergeschoss



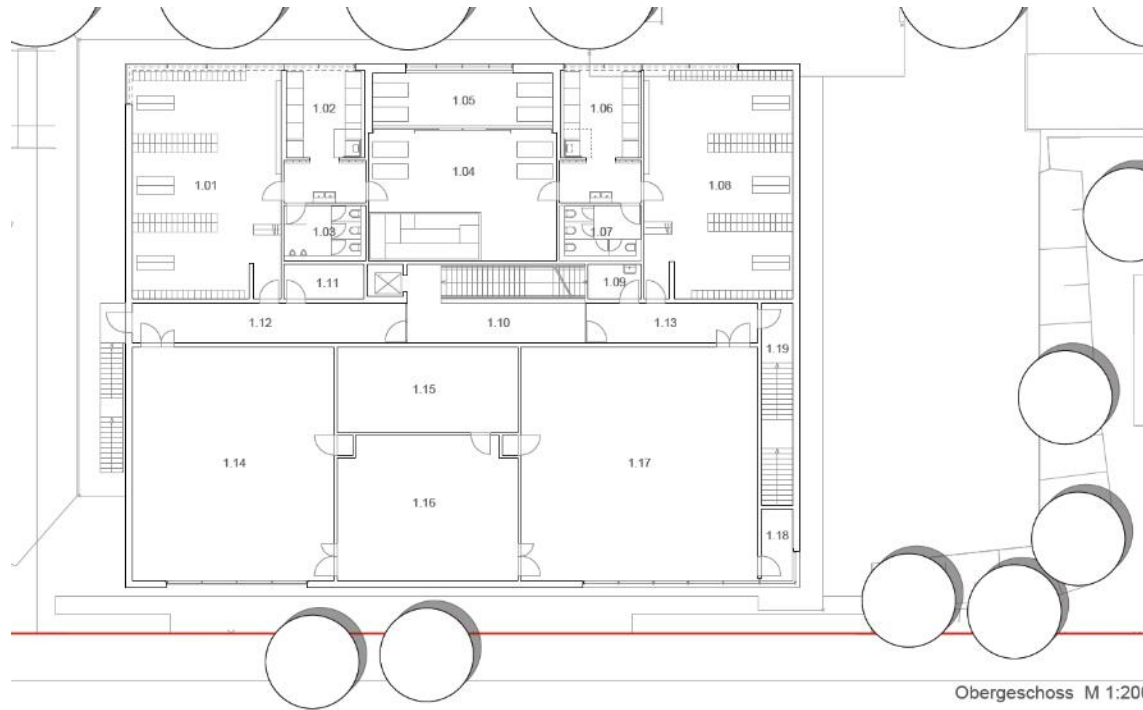
02

NGF Erdgeschoss 923,96 m²

0.01	HA	9,25 m ²
0.02	Geschäftsleitung	17,91 m ²
0.03	Geschäftsstelle	18,00 m ²
0.04	Leitung Studio	8,33 m ²
0.05	Lager/Seminar Kinder	5,87 m ²
0.06	Kopierer	7,16 m ²
0.07	Seminar- und Schulung	37,63 m ²
0.08	Windfang	4,71 m ²
0.09	Foyer und Bistro	115,15 m ²
0.10	WC D Personal	12,77 m ²
0.11	WC H Personal	9,69 m ²
0.12	Flur	27,37 m ²
0.13	Beh. Umkl.	9,87 m ²
0.14	Technik	12,28 m ²
0.15	Mitarb. Umkl.	5,60 m ²
0.16	Putzraum	4,28 m ²
0.17	Lager	10,80 m ²
0.18	Flur	41,69 m ²
0.19	Trainerbüro 1	10,04 m ²
0.20	Trainerbüro 2	10,04 m ²
0.21	Sanitätsraum	8,42 m ²
0.23	Trainingsfläche	495,19 m ²
0.24	Lager Backoffice	8,14 m ²
0.25	Backoffice 2	9,24 m ²
0.26	Backoffice 1	12,15 m ²



Neubau SVZ „Sportpark 18-90“ TG Böckingen – Grundrisse Erdgeschoss & Obergeschoss

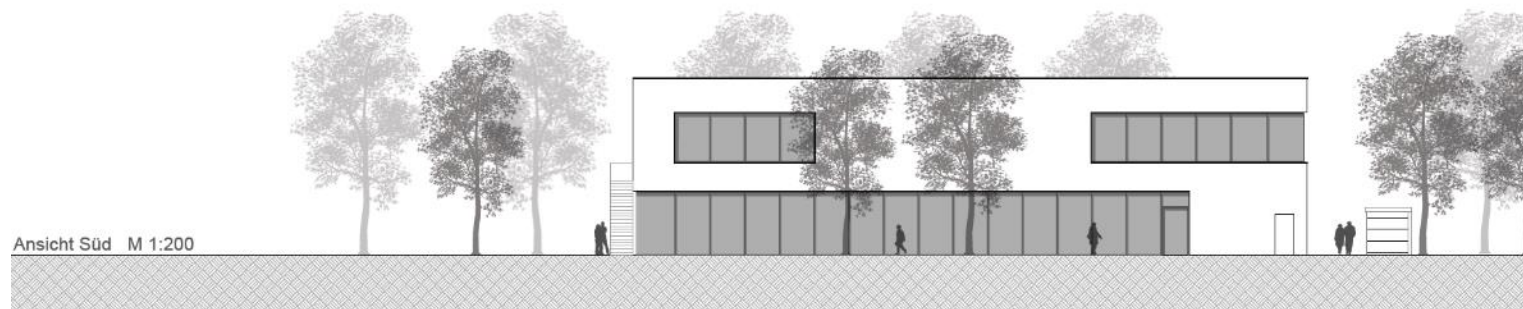


03

NGF Obergeschoss 891,01 m²

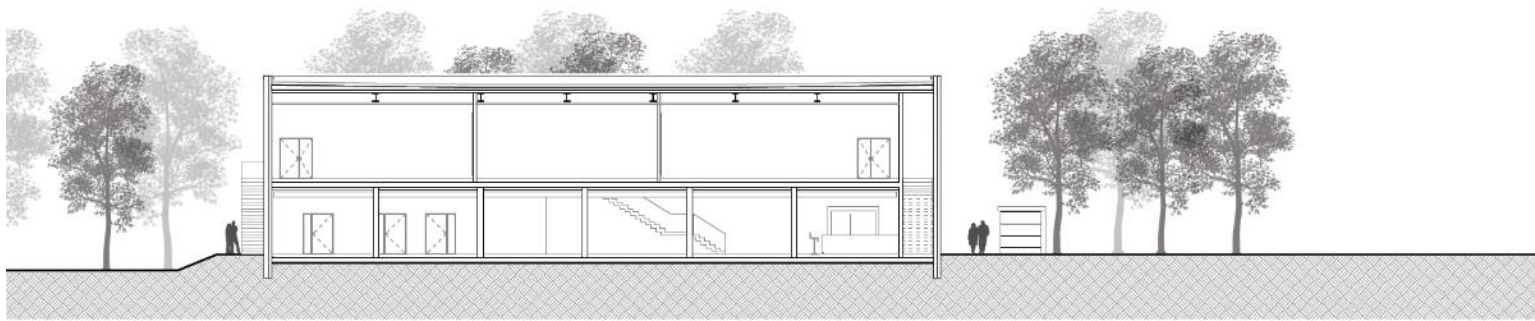
1.01	Umkleide H	96,19 m ²
1.02	Dusche H	28,72 m ²
1.03	WC H	11,06 m ²
1.04	Sauna	67,74 m ²
1.05	Sauna außen	27,26 m ²
1.06	Dusche D	28,84 m ²
1.07	WC D	10,82 m ²
1.08	Umkleide D	96,17 m ²
1.09	Putz	5,26 m ²
1.10	Treppenraum	20,72 m ²
1.11	Elektro	7,98 m ²
1.12	Flur	31,29 m ²
1.13	Flur	19,68 m ²
1.14	Gymnastikraum 1	135,38 m ²
1.15	Technik	44,19 m ²
1.16	Geräteraum	72,49 m ²
1.17	Gymnastikraum 2	159,25 m ²
1.18	Lager	6,32 m ²
1.19	Treppenraum	17,85 m ²

Obergeschoss M 1:200

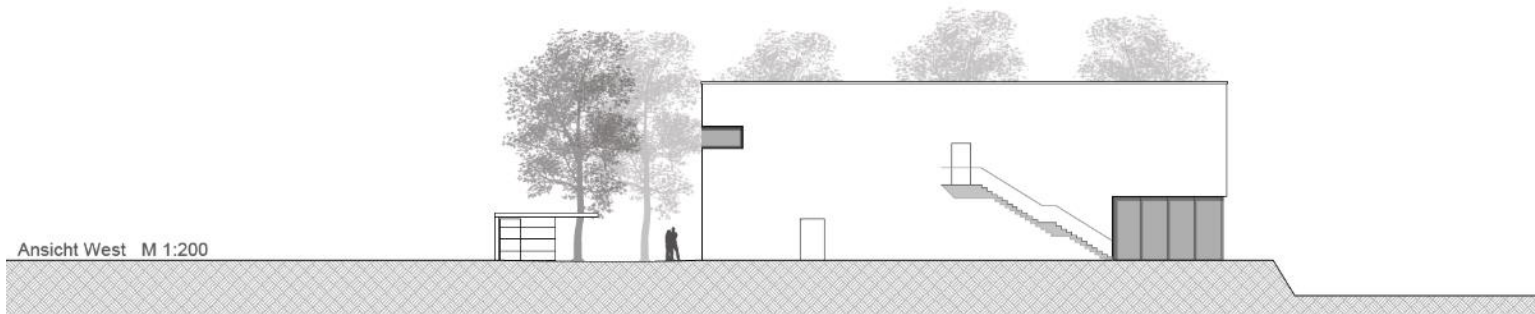


Ansicht Süd M 1:200

04

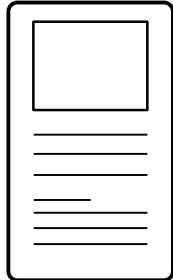


Schnitt M 1:200



Ansicht West M 1:200

Kosten/Finanzierung



NGF Gesamtsumme:	1.806,62 m²
BGF Gesamtsumme:	2.013,60 m²
BRI Gesamtsumme:	9.142 m³
Gesamtbaukosten(KG 100 – 700) :	4.025.371,50 €, netto
	4.753.881,64 €, brutto
Zuschüsse für die Baumaßnahme wurden bereitgestellt durch:	
WLSB	327.000 €, netto
Stadt Heilbronn	700.000 €, netto

Die Baustelle





Neubau SVZ „Sportpark 18-90“ TG Böckingen - Fertigstellung

SpOrt concept







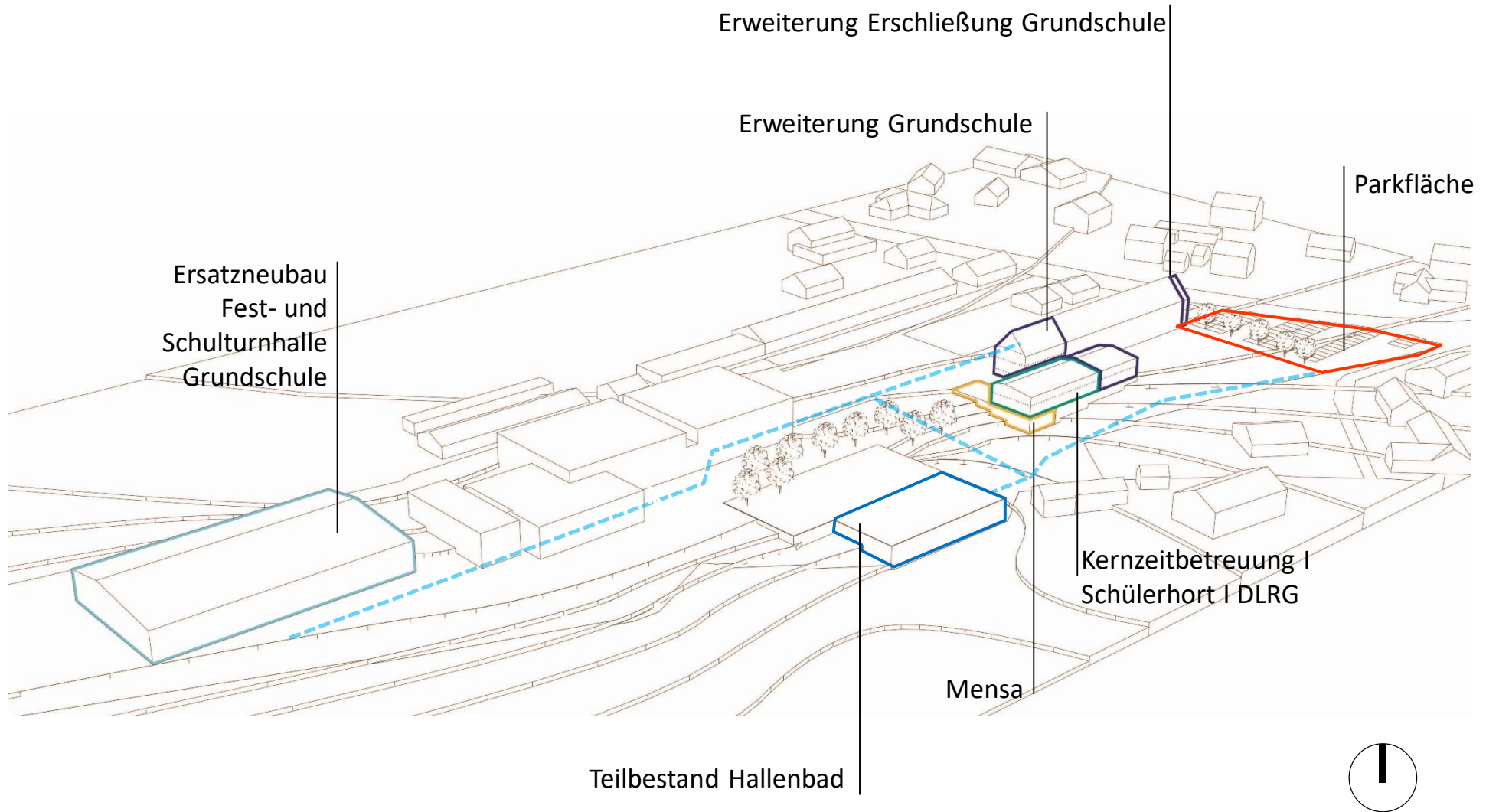




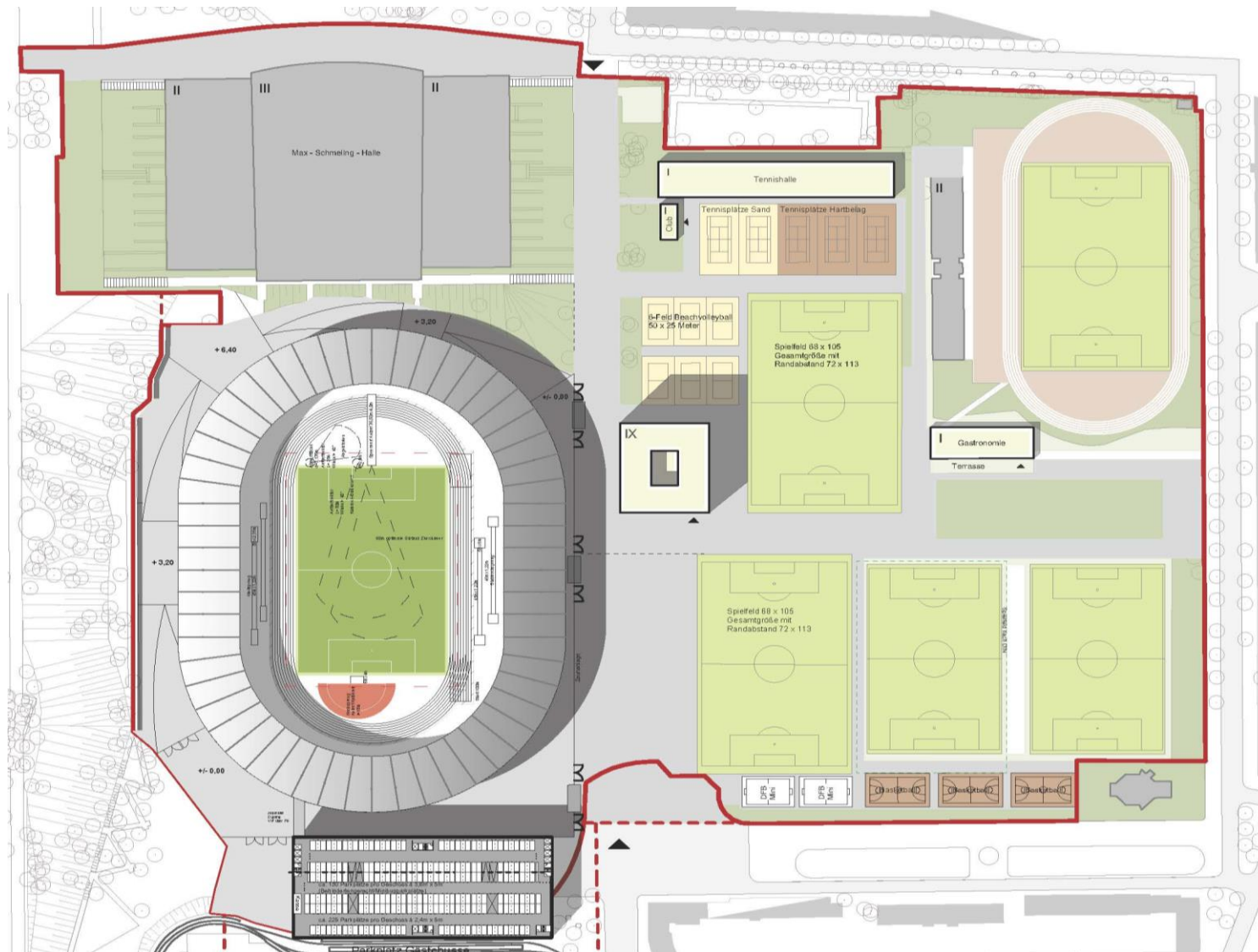




**Projektbeispiele
konzipiert & entwickelt**



Masterplanung - Studie Friedrich-Jahn-Sportpark Berlin







Projektbeispiele
geplant - realisiert

Um- & Erweiterungsbau Mehrzweckhalle Aitrach

SpOrt concept



Neubau SVZ TSV Bietigheim

SpOrt concept

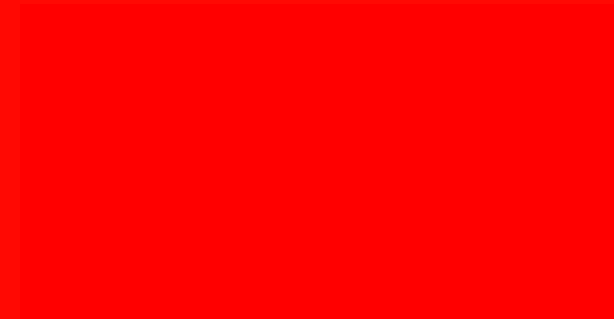


Neubau Dreifeld-Sporthalle „Rosensteinhalle“ in Heubach

SpOrt concept



„...Ich beantworte jetzt noch gerne Ihre Fragen !...“



SpOrt concept

Vogelrainstraße 25
70199 Stuttgart

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

[www. sportconcept-stuttgart.de](http://www.sportconcept-stuttgart.de)