



MACHBARKEITSSTUDIE
INKLUSIVER
SPORTPARK KÖLN

Kurzpräsentation
Schlussbericht



Beisheim Stiftung

Kämpgen~Stiftung



Stadt Köln

INKLUSIVER SPORTPARK KÖLN

IDEE

- Initiative durch den Rollstuhlbasketballclub Köln 99ers e.V. (RBC99ers) 2015
- Seit 2017 in Kooperation mit dem KEC „Die Haie“ e.V. und seit 2018 mit den DSHS SnowTrex und der SG RheinStars Köln e.V.

ZIELSTELLUNGEN

- Zentrum für Parasport für Köln mit landes- und bundesweiter Ausstrahlung
- Entwicklung Breiten- und Leitungssport Schwerpunkt Rollstuhlbasketball
- Heimat RBC99ers
- Trainingszentrum für die Jugendarbeit und Damen des KEC e.V.
- Entwicklung Paraeishockey im KEC e.V.
- Ergänzung durch ein barrierefreies Hotel
- Inklusiver Betrieb, Schaffung inklusiver Arbeitsplätze
- Option Nutzung durch SnowTrex und RheinStars
- Option kommerzieller Zusatzbausteine Handel und Trainingszentrum Haie GmbH

STANDORT

Grundstück an der S-Bahn-Haltestelle in Köln Stammheim, Dünnwalder Kommunalweg



ERMITTELTE BEDARFE



BEHINDERTENSSPORT

Hoher Bedarf an Hallenzeiten für Rollstuhl-
basketball und andere Parasportarten
Nachfrage für Großturniere

**Großsporthalle, 2 Wettkampffelder, 500 Besucher,
ca. 7.100 qm BGF**



(PARA)EISHOCKEY

Hoher Bedarf an Eiszeiten für Jugend und Damen
KEC e.V.
Nachfrage nach Paraeishockey
Nachfrage nach freien Eiszeiten für Hobby

**Doppeleishalle, Eisstockhalle, 500 Besucher,
ca. 10.000 qm BGF**



LEISTUNGSSPORT

Keine passende Halle für Volleyball und
Basketballbundesliga in Köln

**Erweiterung Großsporthalle auf 1.500/
3.000 Besucher, max. ca. 9.400 qm BGF**

ERMITTELTE BEDARFE



PHYSIO/ SANITÄTSHAUS

Integrierte Praxis- und Studioflächen mit Doppelnutzung
Integrierte Handelsflächen Sanitätshaus

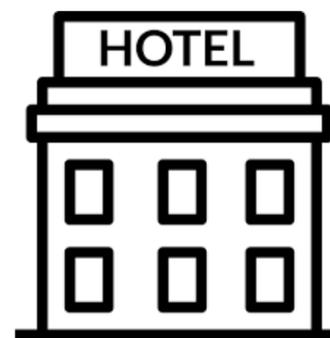
mindestens 500 qm Mietflächen



SEMINARE/ LEHRGÄNGE

Verbandsveranstaltungen Paraspport
Weiterbildungen Paraspport- und Eishockey
Entwicklung zum Leistungstützpunkt

Seminar- und Besprechungsbereiche



BARRIEREFREIES HOTEL

Nicht ausreichend barrierefreie Hotels in Köln
Standort für Messe-/ Businesshotel geeignet
Sportpark benötigt für Veranstaltungen bis zum 100
Betten

Businesshotel 2(+)** mit 100- 120 barrierefreien
Zimmer

ZUSAMMENFASSUNG

BEDARFANALYSE & NUTZUNGSKONZEPT

VORTEILE

- Große Auslastung der Sport- und Eishalle durch sportliche Nutzer
- Freie Zeiten für weitere Vereine/Schulen
- Nachfrage durch Verbände für Lehrgänge/Tagungen
- ÖPNV-Anbindung für Sportveranstaltungen und Hotel sehr gut
- Insgesamt Potential sowohl für Drittveranstaltungen als auch für weitere kommerzielle Nutzer im Sportpark

ZU BEACHTEN

- Wenig Möglichkeiten für kommerzielle Vermarktung von Hallenzeiten durch hohe sportliche Auslastung der Sporthalle an den Wochenenden
- Ggf. Kollisionen der sportlichen Nutzungen am Wochenende
- Kein Leistungsstützpunkt vom Verband geplant – muss grundsätzlich aus Vereinsinitiative/-leistung entstehen
- Anspruchsvolles Bauprogramm an Projektentwickler Hotel

BAUKONZEPT

Die skizzenhafte Entwicklung des Baukonzeptes für den Sportpark hat das Ziel, die Machbarkeit des Projektes auf dem Grundstück nachzuweisen. Sie ist Grundlage für einen Kostenrahmen. Raumprogramm und Funktionalität sind mit den Nutzern abgestimmt.

Es wurden untersucht:

Drei Alternativen für eine barrierefreie Sporthalle

- „Sporthalle klein“: nur Rollstuhl- und sonstiger Parasport, Wettkampf nur für Rollstuhlsport, 500 Besucher
- „Sporthalle mittel“: ergänzt um Wettkampf Volleyball, 1.500 Besucher
- „Sporthalle groß“: ergänzt um Wettkampf Basketball, 3.000 Besucher

Eiszentrum KEC Training und Jugendwettkampf

Trainingszentrum Haie: Trainingszentrum für Die Haie (Profimannschaft) als Optionsbaustein

Flächen für Vereinsbüros, Physiotherapie, Sanitätshaus

Barrierefreies Hotel – wird über privaten Investor untersucht

PLANUNGSRECHT ■

- Das Gebiet ist derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen
- Es gibt keine erkennbaren KO-Kriterien für das Projekt
- Das Projekt kann grundsätzlich auf dem vorhandenen B-Plan aufbauen
- Die formellen Erfordernisse an die Anpassung des B-Plans sind im Detail zu klären
- Bei Realisierung großer Halle ggf. Neuaufstellung B-Plan notwendig (Genehmigungsrisiko, Zeit- und Kostenaufwand)

LAGEPLAN

Grundsätze:

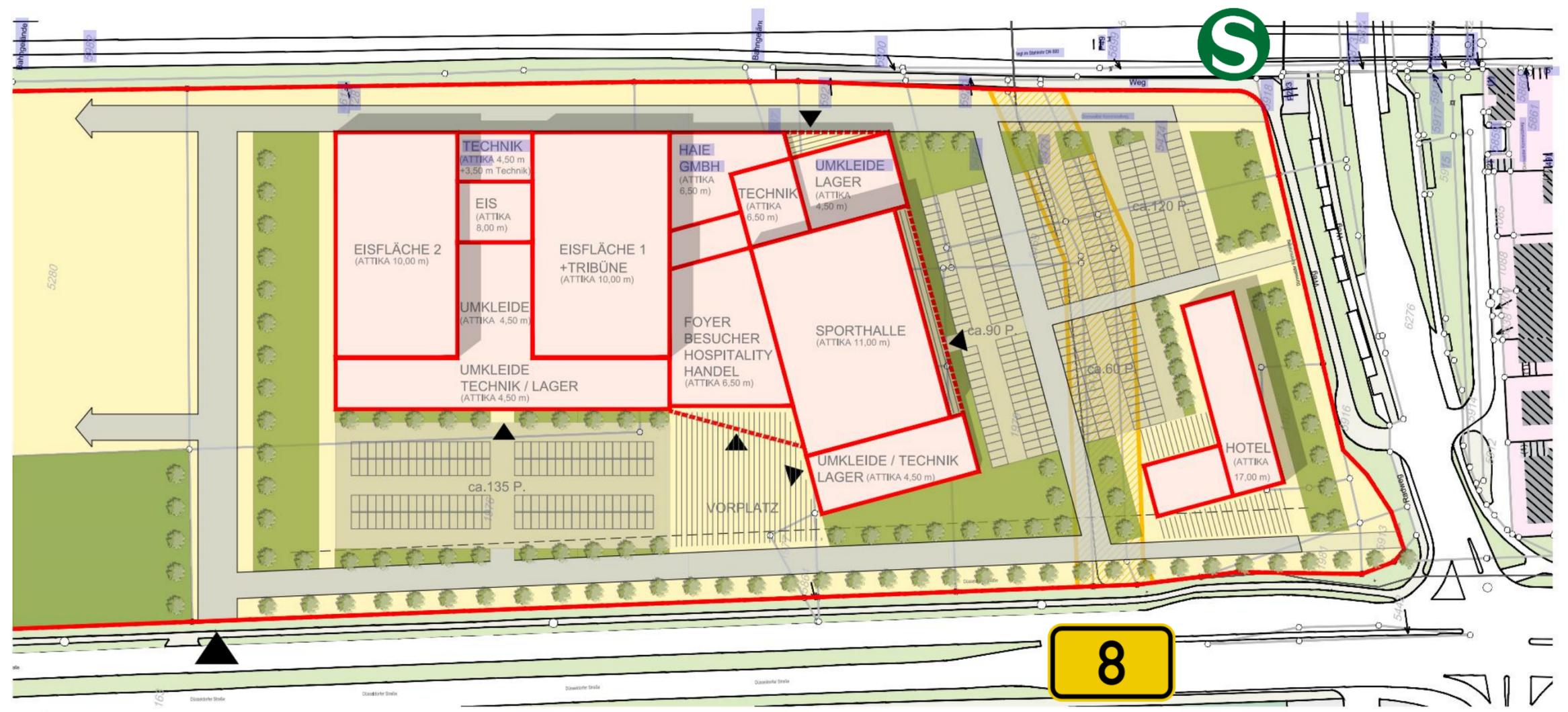
Sportpark mit großzügigen Außenanlagen im Süden des Grundstücks

Zufahrt von der Düsseldorfer Straße

Dezentrales Parkplatzsystem

P+R Parkplatz an der S-Bahn

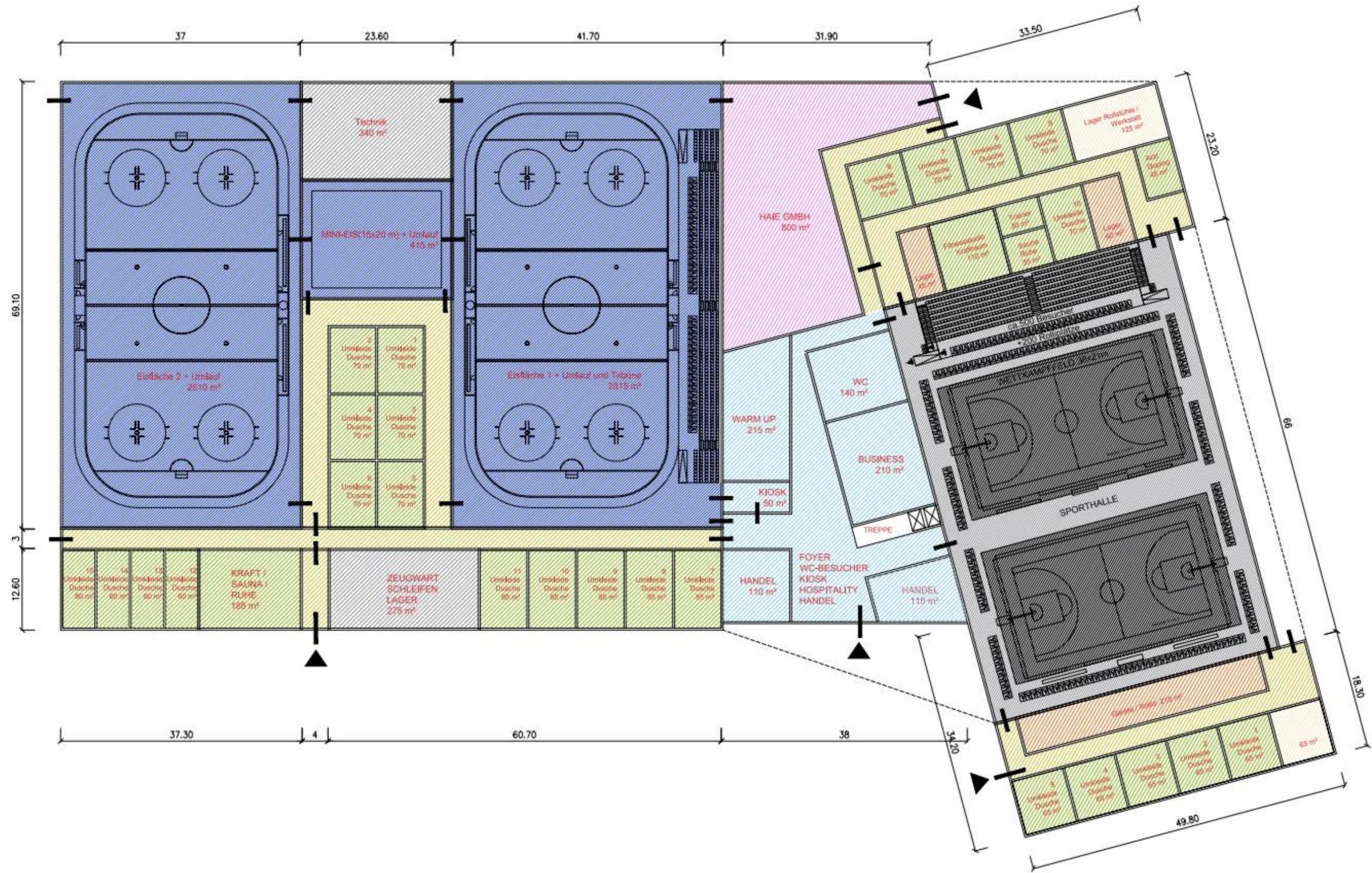
Im Norden des Grundstücks weiterhin Gewerbefläche



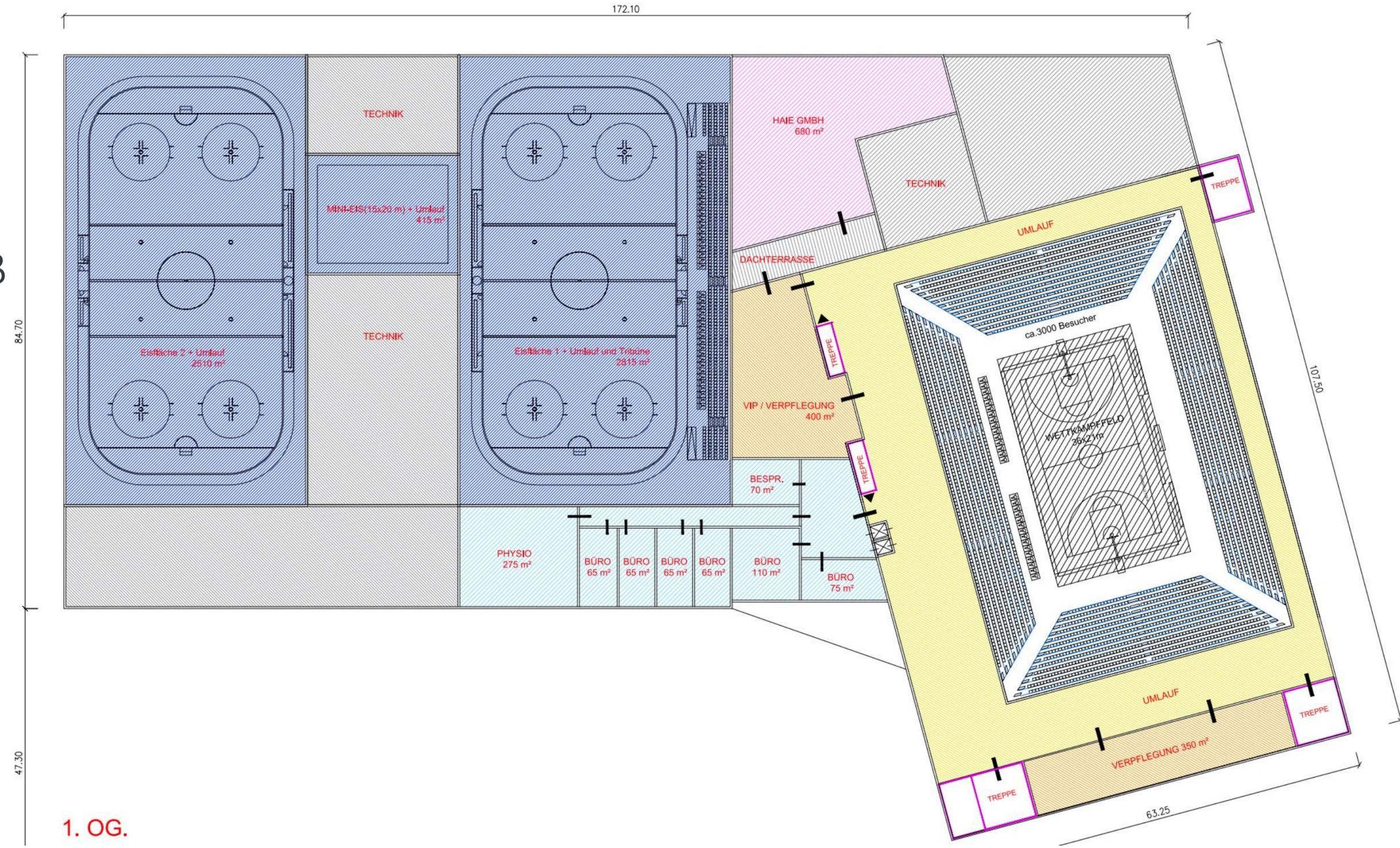
LAGEPLAN M_1:500



SCHEMATISCHE
PLANUNG
GESAMTPROJEKT
EISHALLEN UND
SPORTHALLE KLEIN
EG



SCHEMATISCHE
PLANUNG
GESAMTPROJEKT
EISHALLEN UND
SPORTHALLE GROß
OG



PERSPEKTIVE

DÜSSELDORFER STRASSE



PERSPEKTIVE

DÜSSELDORFER
STRASSE



PERSPEKTIVE HAUPTTEINGANG



ZUSAMMENFASSUNG REALISIERUNGSMODELLE

Realisierungsweg	Beschreibung
Investorenmodell	<ul style="list-style-type: none"> • Privatinvestor entwickelt, plant und baut den Sportpark • Er erhält einen (jährlichen) städtischen Zuschuss für die Investition und Betrieb • Er vermietet an 99ers e.V., KEC e.V. und Haie und mögliche Handelsmieter • Alle sonstigen Einnahmen stehen dem Investor zu
Vereinsmodell	<ul style="list-style-type: none"> • Eine von 99ers und KEC und/oder von Partnern getragene Gesellschaft („gGmbH“) entwickelt, baut und betreibt den inklusiven Sportpark • Die gGmbH erhält Fördermittel aus den für Vereine/Stiftungen zugänglichen Töpfen (einmalige + jährliche) • Für EU-/Bundes-/Landesfördermittel ist die Stadt Fördermittelempfänger • Die gGmbH erhält von der Stadt einen einmaligen Baukostenzuschuss und/einen jährlichen Zuschuss • Refinanzierung für die gGmbH aus Betrieb und Zuschüssen der Stadt und Dritter
Städtisches Modell	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt oder eine städtische Gesellschaft entwickelt und baut den Sportpark, sie verantwortet Dach und Fach • Die Gesellschaft schließt mit den 99ers und dem KEC jeweils einen Geschäftsbesorgungsvertrag für den Betrieb und die Vermarktung der Sportstätten • Für die Geschäftsbesorgung erhalten die Vereine einen Aufwendungsersatz

EINBINDUNG INKLUSIONSBEREIT

Beschäftigungsfelder und Potential im Sportpark



Sportanlagen

- Infrastrukturdienstleistungen (Garten, Handwerk, Reinigung, Auf- und Abbau etc.)
- Verwaltung



Hotel

- Service, Housekeeping



Gastronomie

- Produktion, Vorbereitung etc.

Größtes Potential im Hotel in Verbindung mit Gastronomie

Ausbildungspotential nur in Verbindung mit Hotel oder erweitertem Portfolio

Mögliche Lösungen

- Eigener Inklusionsbetrieb als Dienstleister für den Sportpark
- Inklusionsabteilung eines Hauptnutzers oder eines Sportstättenbetreibers
- "Filiale" eines bestehenden Inklusionsbetriebes oder eines bereits aktiven Trägers

Besonderheiten

- Hotelketten und –franchisenehmer wahrscheinlich keine Träger des Inklusionsbetriebs
- Alexianer bieten Unterstützung beim Aufbau eines inklusiven Betriebes an

FAZIT



- Für einen inklusiven Sportpark bestehend aus barrierefreier Sporthalle und barrierefreier Doppeleishalle sowie barrierefreiem Hotel gibt es in Köln und darüber hinaus einen signifikanten Bedarf.
- Die Erstellung des inklusiven Sportparks auf dem Grundstück Dünnwalder Kommunalweg – Düsseldorfer Straße ist baulich-planerisch machbar.
- Der Sportpark kann in Gänze oder aber in einzelnen Teilen realisiert werden – eine Abhängigkeit der Bauteile voneinander besteht nicht.
- Für die Realisierung der Sportflächen wird die Beteiligung der Stadt Köln benötigt – die Finanzierung des Baus kann im besten Fall signifikant über Fördergelder realisiert werden. Für den Betrieb der Sportstätten ist die Unterstützung der Stadt Köln erforderlich.
- Weitere Flächen im Sportpark für Nutzungen mit Synergieeffekt sind bereits angefragt und sollten realisiert werden, um einen positiven Beitrag zu den Betriebskosten zu leisten.
- Das empfohlene Realisierungsmodell ist ein städtisches Modell mit Geschäftsbesorgungsvertrag.
- Das barrierefreie Hotel ist durch private Investoren realisierbar.

RAHMENTERMINPLAN

Ereignis											
Fertigstellung Studie											
Klärungsgespräche Stadt / Veröffentlichung Ergebnis Studie		6 Monate									
Gründung Projektgesellschaft			1 Monat								
Klärung Finanzierung Projektentwicklungs- phase				1-6 Monate							
Fördermittelakquise / Gesamtfinanzierung (parallel ab Gründung PG)				6-18 Monate							
Anpassung Bebauungsplan (parallel nach Finanzierung PE)				6-24 Monate							
Ausschreibung und Vergabe der Bau- und Planungsleistungen (parallel Bebauungsplan)						8-12 Monate					
Gründung der Betreiber-gesellschaft(en) (parallel Ausschreibung)											
Bauausführung								18 Monate			

NÄCHSTE SCHRITTE



Klärung städtische Beteiligung



Klärung von Beteiligungen gemeinnütziger Organisationen



Festlegung Bauprogramm



Gründung Projektgesellschaft



Finanzierung Projektentwicklungsphase



Fördermittelakquise



Anpassung Bebauungsplan



Ausschreibung und Vergabe der Bau- und Planungsleistungen



Gründung Betreibergesellschaft(en)



Bauausführung