



NORDERSTEDT
Zusammen. Zukunft. Leben.

ENTWICKLUNGS- POTENTIAL SPORTANLAGE SCHARPENMOOR

Mittwoch, 7. September 2022



AGENDA

- Veranlassung
- Sportverein 1. SC Norderstedt
- Eigentumsverhältnisse
- Nutzungsvertrag 1. SC Norderstedt
- Bestandsgebäude
- Möglichkeiten – Erweiterung
- Möglichkeit – Neubau
- Möglichkeit – Sanierung
- Fazit nächste Schritte



VERANLASSUNG

Die über die Jahre ausgebauten Mehrzweckhalle des 1. SC Norderstedt im südöstlichen Teil des Sportparks Scharpenmoor genügt den heutigen Anforderungen des Vereins für ein angemessenes Sport-für-Alle-Angebot sowie der Sportnachfrage in Garstedt nicht mehr. Er möchte sein Angebot qualitativ und quantitativ ausbauen. Die vorhandenen Räume sind für eine Vielzahl von Sportarten nicht ausreichend (u.a. Raumhöhe, Boden, Bodenbeläge, Nutzungsflexibilität).

Zudem entspricht der „gewachsene“ Gebäudebestand weder in funktionaler (u.a. fehlende Barrierefreiheit) noch in wirtschaftlicher (hohe Betriebskosten, Instandhaltungsbedarf) oder auch ökologischer Hinsicht (u.a. fehlende Energieeffizienz) heutigen Standards. Der Hallenkomplex entstand aus einer Tennishalle mit Teppichboden. Die heute nicht für den Bereich Tennis genutzten Teile der Halle (Turnhalle, Gymnastikhalle, Dojo) erhielten nachträglich auf den vorhandenen Tennishallenböden aufgetragene Bodenbeläge.

Die Stadt Norderstedt möchte mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie Erkenntnisse gewinnen über den:

- Zustand und die Nutzung der Sportanlagen des 1. SCN im Sportpark Scharpenmoor
- den zukünftigen Bedarf des 1. SCN an diesem Standort
- eine erste Bewertung der Entwicklungspotentiale auf der Fläche des 1. SCN

SPORTVEREIN 1. SC NORDERSTEDT



Der 1. SCN (mit rund 2.000 Mitglieder), Tura Harksheide (mit rund 3.500 Mitglieder) sowie der Norderstedter Sport- und Freizeitverein e.V. (mit über 3.600 Mitglieder) decken mit ihren umfassenden Angeboten die wachsende Sport-, Gesundheits- und Reha-Nachfrage der viertgrößten Stadt Schleswig-Holsteins aktuell noch weitestgehend ab.

Der Bedarf ist jedoch höher als die Angebote, wie die z.T. langen Wartelisten für viele Kursangebote des 1. SCN dokumentieren. Einzugsgebiet des 1. SCN sind der südliche Teil Norderstedts und der traditionsreiche Stadtteil Garstedt. Derzeit nutzt der 1. SCN für sein Angebot neben der Anlage im Sportpark Scharpenmoor weitere Sportanlagen, darunter mehrere Sporthallen von Schulen:

- Copernicus Gymnasium
- OGGS Glashütte
- OGGS Gottfried-Keller-Str.
- OGGS Heidberg
- OGGS Niendorfer Straße
- OGGS Pellwormstraße
- OGGS Harksheide Nord
- Ehemalige Schule Aurikelstieg
- Gemeinschaftsschule Harksheide
- Schulzentrum Nord/Moorbekhalle
- Schulzentrum Süd
- Willy-Brandt-Schule
- OGGS Lütjenmoor

Hinzu kommen :

- ARRIBA
- Leichtathletikhalle Alsterdorf
- NSV Moorbekstr. 45

SPORTVEREIN 1. SC NORDERSTEDT



Bedarfsplan und Raumbedarf 1. SC Norderstedt

Der 1. SCN macht folgende Angaben für einen in die Zukunft ausgerichteten Sportverein am Standort Scharpenmoor:

- Eine Mehrfachsporthalle (mit 1.750 qm), mindestens jedoch eine Dreifach-Sporthalle (mit 1.250 qm)
- Drei (Turn-)Mehrzweckhallen (mit je 225 qm) für die Bereiche: Kampfsport (Boxen, Judo, Fechten, Karate, Taekwondo, Jiu-Jitsu) sowie Tanzen und Turnen
- Fitness-, Reha- und Gesundheitsbereich mit Gerätepark (mit 1.500 qm)
- mindestens zwei Kursräume für den Reha- und Fitnessbereich (mit je 100 qm)
- Büro- und Verwaltungsräume (mit mindestens 250 qm Gesamtfläche)
- Umkleide und Sanitärbereiche
- Versorgungsbereich
- zwei regensichere, multifunktionale Außenspielfelder für die Nutzung der Angebote: Turnen, Fitness, Reha- und Gesundheit, Basketball und Kampfsport
- Bewegungs- und Sportkindergarten (mindestens zwei Krippengruppen und zwei Elementargruppen).

Zu klären ist, ob der Betrieb der vorhandenen Kegelbahn künftig weiter erforderlich ist.



SPORTVEREIN 1. SC NORDERSTEDT

Übergangslösung bei Bauphasen auf der Liegenschaft Scharpenmoor

Ein wesentlicher Aspekt für die Zukunftsplanungen des 1. SCN ist die Lösung der Frage einer alternativen Sportstätte während einer mehrjährigen Bauphase am derzeitigen Standort.

Eine längere Unterbrechung des Sportangebots im Volumen der heutigen Anlage am Scharpenmoor 55 wäre für den 1. SCN ein existenzgefährdendes Risiko. Eine tragfähige Übergangslösung ist deshalb eine Grundvoraussetzung für eine gesicherte Zukunft.



SPORTVEREIN 1. SC NORDERSTEDT

Fazit Sportbedarf 1. SCN

- Der heutige und künftige Sportbedarf übersteigt die derzeitige Qualität und Quantität des Sportangebots im Sportpark Scharpenmoor.
- Für die künftige Angebotsplanung im Fall eines Neubaus sind wesentliche Punkte (wie z.B. Fortbestand von Tennisangebot und Kegelbahn) zu klären.
- Ein Neubau eines Vereinshauses und einer modernen Dreifeldhalle wären der Wunsch des 1.SCN. Hierdurch kann sich der Verein weiterentwickeln und die Qualität des Sportangebots am Standort Scharpenmoor deutlich erhöhen.
- Eine tragfähige Übergangslösung für die Zeit eines Neubaus / Kernsanierung ist für den 1. SCN eine unabdingbare Realisierungsvoraussetzung. Die Optionen hierfür müssen noch geprüft werden.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Auszug aus der Mitteilungsvorlage M 19/0117 vom 06.03.2019:

Die vom 1. SC Norderstedt genutzte Fläche befindet sich auf den Flurstücken 16/4 und 13/9 der Flur 16 der Gemarkung Garstedt.

Das Flurstück 13/9 befindet sich im Privateigentum. Die Stadt Norderstedt (bzw. die Ursprungsgemeinde Garstedt) ist seit 1969 erbbauberechtigt für das Grundstück. Gemäß dem Erbbaurechtsvertrag, der noch bis zum 31.05.2069 gültig ist, dürfen dort bauliche Anlagen ausschließlich zu Sportzwecken errichtet werden.

Das Flurstück 16/4, auf dem die Beachvolleyballanlage errichtet wurde, befindet sich in städtischem Eigentum.



EIGENTUMSVERHÄLTNISSE



Die Übergabe des Erbbaugrundstücks an die Stadt erfolgte am 01.06.1970 auf der Grundlage eines Vertrages aus 1969. Der Erbbauvvertrag wurde 1986 erweitert. Er umfasst das auf dem linken Bild rot umrahmte Gebiet. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.05.2069 und kann dann verlängert werden.

Der Vertrag enthält zusätzlich zur Grundfläche folgende Gebäude und Sportflächen:

- 2-Feldtennishalle mit Aufenthalts- und Bewirtschaftungsräumen sowie Sanitäranlagen
- 3-Feldtennishalle mit Räumen für Kegel- und Tanzsport einschließlich Bewirtschaftungsräumen und Sanitäranlagen
- Sportplatzanlage (Stadion) mit Kartenverkaufshäuschen sowie Sitztribünen
- drei Tennis-Außenplätzen

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE



Weitere vertragliche Verpflichtungen aus dem Erbbauvvertrag:

- Die Stadt ist berechtigt auf dem Erbbaugrundstück nach ihrem Ermessen weitere Baulichkeiten zu errichten, welche sportlichen Zwecken dienen.
- Die Stadt ist nicht berechtigt Wohnbauten für allgemeine Wohnzwecke, Gewerbe- und Industriebauten zu errichten.
- Die Stadt ist verpflichtet die auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen und zu errichtenden Bauwerke in einem gutem Zustand zu erhalten.
- Die Stadt übernimmt die Betreiberverantwortung der Fläche und Gebäude.
- Nach Zeitablauf des Erbbaurechts erhält die Stadt für die vorhandenen Bauten eine anteilige Entschädigung in Abhängigkeit des Wertes der Gebäude.

NUTZUNGSVERTRAG 1. SC NORDERSTEDT

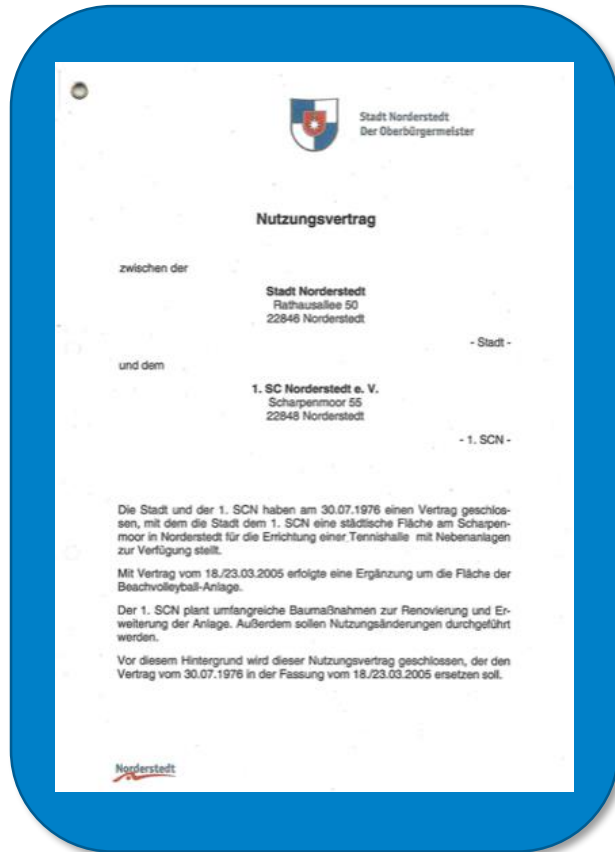


Zwischen dem 1. SCN und der Stadt Norderstedt (DEZ II) gibt es seit 1976 eine Nutzungsvereinbarung, die 2005 und 2009 angepasst worden ist. Bis Ende 2034 ist eine ordentliche Kündigung beider Seiten ausgeschlossen.

Im Vertrag ist vereinbart, dass der 1. SCN alle Kosten der Bewirtschaftung des Grundstückes und der darauf errichteten Gebäude trägt. Der Verein hat auf seine Kosten die Gebäude zu unterhalten, auszubessern sowie die Pflege der Außenanlagen zu übernehmen. Bauliche Anlagen darf der 1. SCN nur mit Zustimmung der Stadt „errichten, erweitern, wesentlich verändern oder umnutzen“.

Die Stadt Norderstedt hat bei Umbauten und Modernisierungen des Gebäudekomplexes mehrfach erhebliche Zuschüsse in unterschiedlicher Höhe geleistet.

Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der 1. SCN Anspruch auf Ausgleich nach dem Zeitwert der Gebäude unter prozentualem Abzug getätigter Förderungen z.B. der Stadt, des Kreises, etc..



BESTANDSGEBÄUDE



Der Baubestand des Sportparks Scharpenmoor besteht aus zwei Gebäuden, die im Jahr 1976 gebaut wurden. Zum einen eine im Laufe der Zeit mehrfach umgebaute Tennishalle in Leichtbauweise sowie einem Klinkeranbau.

Die Tennishalle wurde 2011 durch den 1. SCN saniert, als Mehrzweckhalle umgebaut und seitlich erweitert.

Hinzu kommen zwei Parkplätze und eine offene Beachvolleyballanlage mit drei Feldern.



Ansichten Sportpark Scharpenmoor: Eingangsbereich mit Klinkeranbau und Teilansicht der Mehrzweckhalle (oben); Längsansicht Klinkerbau (unten links); Rückwand Mehrzweckhalle (unten rechts)

BESTANDSGEBÄUDE



Zustand Klinkerbau: Der Anbau mit Tanzsaal, Kegelbahn, Büroräume für die Geschäftsstelle, Keller für Versorgungsanlagen, Kellerräume für das Archiv, Sanitäranlagen, Umkleidemöglichkeiten sowie Gastronomiebereich mit Küche hat erheblichen Sanierungsbedarf. Diese sind in einem Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros Strehlow von 2016 dokumentiert. Noch nicht berücksichtigt sind dabei Tiefbauarbeiten an den Kelleraußenwänden, energetische Maßnahmen sowie die Herstellung einer Barrierefreiheit.

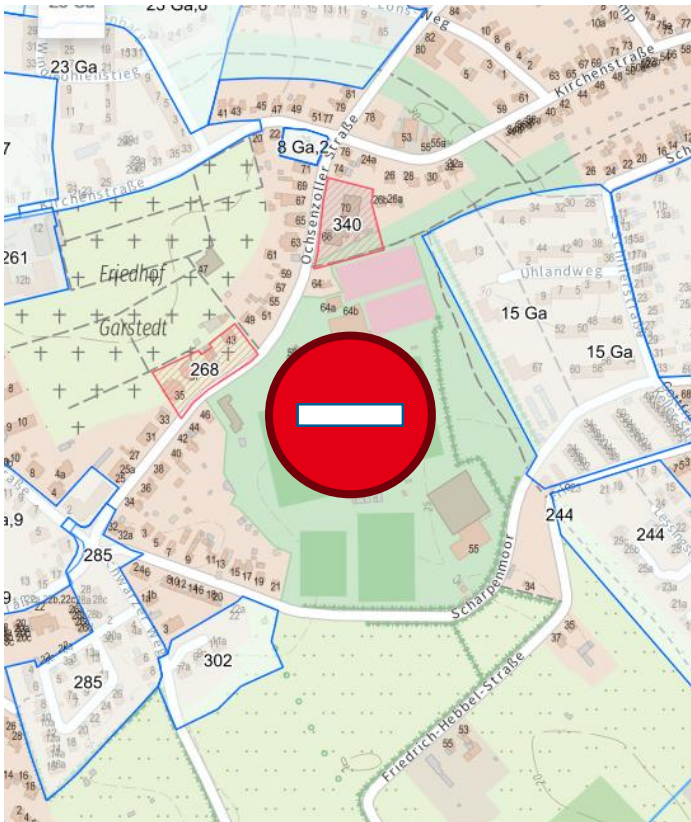
Zustand Mehrzweckhalle / ehemalige Tennishalle: Fehlende Barrierefreiheit, der aktuelle Instandhaltungsbedarf sowie die überdurchschnittlich hohen Gebäudebetriebskosten (allein 2019 inkl. Hausmeister, Reinigung, Nebenkosten, Energie und Wasser 120.000 Euro, davon 23.000 Euro für Gas, die aktuellen Kosten liegen weit höher) stehen für die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Defizite der Halle. Der über die Jahre immer wieder sanierte und umgebaute Hallenkomplex erfüllt nach Auskunft des Vereins weder aktuell noch perspektivisch das Anforderungsprofil von sportlicher Nachfrage und Nutzung, Wirtschaftlichkeit oder Klimagerechtigkeit.

Zustand Parkplätze: Die beiden Parkplätze verfügen derzeit über knapp 100 Pkw- und 16 Fahrradstellplätze. Das Parkplatzlayout ist großzügig dimensioniert und bietet Kapazitätsreserven.

MÖGLICHKEITEN – ERWEITERUNG



Besteht die Möglichkeit der Errichtung z.B. einer zusätzlichen Dreifeldhalle?



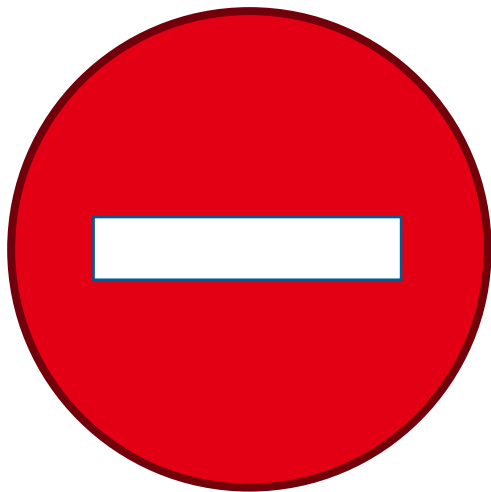
Hierüber wurde am 06.03.2019 im Ausschuss für Schule und Sport in der Mitteilungsvorlage M 19/0117 berichtet.

Für die vom 1. SC Norderstedt genutzten Flächen besteht kein Bebauungsplan. Das Grundstück befindet sich bauordnungsrechtlich im Außenbereich und ist damit nach §35 BauGB rechtlich zu bewerten.

Alle zusätzlichen, baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück haben planungsrechtliche Änderungen der Nutzung, der Umweltbelange, des Verkehrsaufkommens sowie der Lärmbelastung der Anwohner zur Folge. Die Errichtung weiterer Gebäude für den Sportbetrieb (z.B. eine zusätzliche Dreifeldhalle) ist somit ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes des gesamten Gebietes nicht möglich.

MÖGLICHKEITEN – ERWEITERUNG

Perspektivische, zukünftige Ausrichtung des Vereins durch Expansion am Standort Scharpenmoor



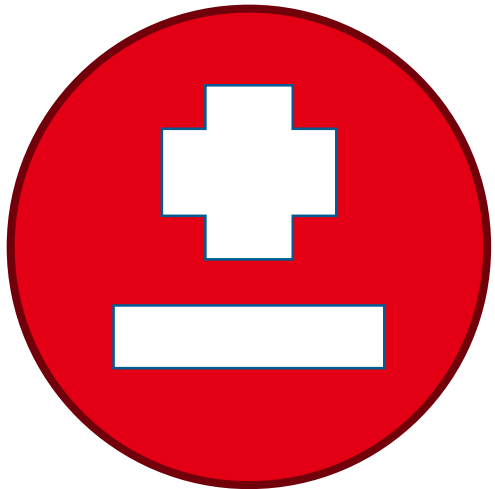
Der Verein 1. SC Norderstedt hat an dem Standort Scharpenmoor keine langfristige Perspektive zur (baulichen) Erweiterung des Sportangebotes durch zusätzliche Kurse und somit eine Steigerung der Mitgliederzahlen.

Der heutige und künftige Sportbedarf übersteigt die derzeitige Qualität und Quantität des Sportangebots im Sportpark Scharpenmoor. Zusätzliche, baulich dringend notwendige Flächen können am jetzigen Standort derzeit nicht geschaffen werden. Damit ist dem Verein am heutigen Standort die Möglichkeit genommen, in seiner Größe und im Sportangebot zu wachsen.

Will der Verein expandieren, dann ist dieses lediglich an einem weiteren / anderen Standort in Norderstedt möglich.

MÖGLICHKEIT – NEUBAU

Abbruch Bestand und Neubau an selber Stelle mit gleicher Kubatur

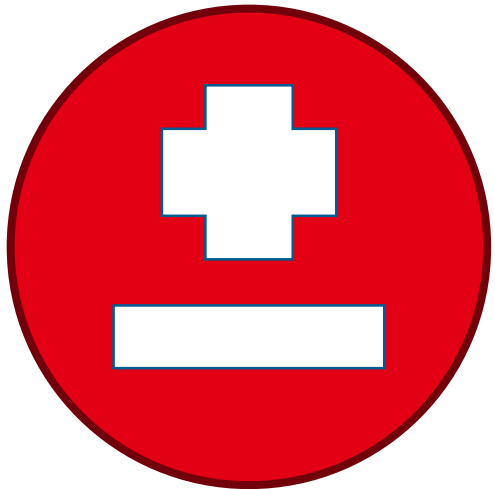


Wirtschaftlich und ökonomisch wäre ein Abbruch und ein Neubau des Bestandsgebäudes ein Lösungsansatz für den Standort Scharpenmoor. Sportflächen in einer Größenordnung des jetzigen Bestandsgebäude könnten modern und entsprechend den heutigen und zukünftigen Anforderungen des Vereins neu geschaffen werden. Eine Weiterentwicklung der Mitgliederzahlen am Standort Scharpenmoor ließen sich durch diese Variante jedoch nicht realisieren.

Im Hinblick auf das Baurecht wäre diese Variante nach dem §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu bewerten. Das bedeutet für einen Neubau extrem enge Grenzen, in dem dieser zu realisieren wäre. Erste Abstimmungen mit der Stadtplanung haben ergeben, dass das Gebäude genau am gleichen Standort mit der selben Kubatur zu planen wäre. Die Nutzungsfrequenz der Sportler im Neubau dürfte sich im Vergleich zum Altbau nicht vergrößern. Die Umweltbilanz sowie die Beeinträchtigungen der Nachbarschaft müssen geringer ausfallen, als durch die jetzige Nutzung des Altbaus.

MÖGLICHKEIT – NEUBAU

Abbruch Bestand und Neubau an selber Stelle mit gleicher Kubatur

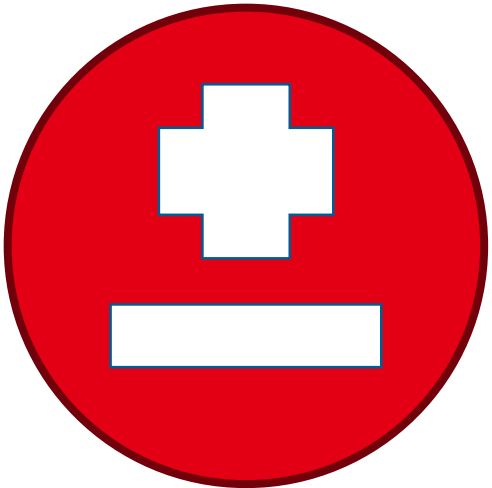


Die Planung müsste im Gegenstromprinzip mit der Stadtplanung erfolgen. Dabei hat die Stadtplanung Mitsprache- und Beteiligungsrechte bei der Erstellung der baulichen Pläne sowie einen Rechtsanspruch auf Berücksichtigung der eingebrachten örtlichen Belange, die sich planerisch durch Abwägung niederschlagen muss. Im Gegenzug muss sich die Architektenplanung an die Vorgaben der Stadtplanung halten (Abwägung von Grundsätzen der Raumordnung bzw. Beachtung von Zielen der Raumordnung). Das Gegenstromprinzip soll sicherstellen, dass Rücksicht auf die Bauleitpläne der Kommunen genommen wird. Die Maßnahme wäre durch eine gesonderte, baurechtliche, juristische Expertise zu begleiten und zu prüfen.

Die Planung, die vom Verein mit einem Architekten zu erstellen wäre, müsste vor dem eigentlichen Bauantrag durch eine Bauvoranfrage rechtlich abgesichert werden. Dieser Planungsprozess ist zeitaufwendig und langwierig. Eine kurzfristige Realisierung dieser Variante kann dem Verein nicht in Aussicht gestellt werden. Während der Bauzeit muss eine Übergangslösung für das Sportangebot des Vereins gefunden werden. Eine mehrjährige Unterbrechung des Sportangebots im Volumen der heutigen Anlage am Scharpenmoor wäre für den 1. SCN ein existenzgefährdendes Risiko.

MÖGLICHKEIT – NEUBAU

Abbruch Bestand und Neubau an selber Stelle mit gleicher Kubatur



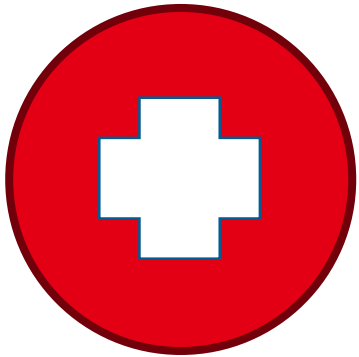
Das Positive dieser Variante ist die Chance, das Sportangebot im Stadtteil Garstedt durch den 1. SCN zu optimieren und nachhaltig zu stärken. Weiterhin die Betriebskosten des Altbestandes massiv zu senken und so die Umweltbilanz des Standortes zu verbessern. Geht der 1. SCN Kompromisse in der Planung und somit seiner zukünftigen Ausrichtung ein, bietet diese Variante aus baulicher Sicht einen etablierten Sportstandort mit einer langfristigen Perspektive für den Verein.

Ob sich schlussendlich die Maßnahme realisieren lässt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bewertet werden. Die Variante enthält ein erhebliches Planungsrisiko. Dem Verein kann damit zur Zeit keine verlässliche Zukunftsperspektive mit einem modernen Neubau am Standort Scharpenmoor garantiert werden.

Wie bereits erwähnt, bietet diese Variante dem Verein keine Möglichkeit durch eine höhere Mitgliederzahl am Standort Scharpenmoor zu wachsen. Hierzu wären zusätzliche Standorte in der Stadt Norderstedt zu realisieren.

MÖGLICHKEIT – SANIERUNG

Kernsanierung des Gebäudes unter Beibehaltung der Außenwände



Um am Standort Scharpenmoor zeitnah eine Sportanlage mit modernem Erscheinungsbild und modernen Sportflächen zu erhalten, kommt eine Kernsanierung des Gebäudes in Betracht. Für das Gebäude bedeutet das, dass alle Außenwände und Dachflächen des Bestandsgebäudes bestehen bleiben und energetisch ertüchtigt werden. Im Inneren muss mit dem Verein ein Konzept erstellt werden, welche Sportarten in dem vorhandenen Gebäudevolumen darstellbar sind.

MÖGLICHKEIT – SANIERUNG



Kernsanierung des Gebäudes unter Beibehaltung der Außenwände

Der Vorteil in diesem Baugenehmigungsverfahren ist, dass es keine städtebauliche Veränderung der Nutzung und des Gebäudes gibt. Alle Belange der Stadtplanung in Hinsicht auf die Umweltverträglichkeit, Lärmemission, Verkehrsaufkommen ändern sich nicht. Das Gebäudevolumen bleibt gleich. Die Notwendigkeit eines B-Plans oder einer Bewertung nach §35 BauGB kann entfallen. Dieses führt zu einer erheblichen Zeitersparnis in der Planungsphase.

Auf Basis eines Untersuchungsberichts und einer Kostenschätzung von 2016, die durch eine Ortsbegehung am 28. Juni noch einmal validiert wurde, dürfte sich der aktuelle Sanierungsbedarf für Anbau und Halle unter Berücksichtigung der Entwicklung der Baukostenindizes seit 2016 inzwischen auf rund 400.000 Euro belaufen. Barrierefreiheit und energetische Ertüchtigung sowie eine neue Heizanlage sind in der Kostenschätzung von 2016 nicht berücksichtigt. Die Böden der Halle entsprechen nicht den notwendigen Anforderungen für zukünftig geplante Sportarten. Nutzeranforderungen sind bisher unberücksichtigt und müssen bei einer Kernsanierung ebenfalls mit eingeplant werden.

Während der Sanierungszeit muss eine Übergangslösung für das Sportangebot des Vereins gefunden werden. Bei einer Kernsanierung muss mit einer Bauzeit von ca. 2 Jahren ausgegangen werden.

MÖGLICHKEIT – SANIERUNG



Kernsanierung des Gebäudes unter Beibehaltung der Außenwände

Eine mehrjährige Unterbrechung des Sportangebots im Volumen der heutigen Anlage am Scharpenmoor wäre für den 1. SCN ein existenzgefährdendes Risiko. Eine tragfähige Übergangslösung ist deshalb eine Grundvoraussetzung um eine Kernsanierung überhaupt beginnen zu können.

Insgesamt werden die Kosten der Kernsanierung mit hoher Wahrscheinlichkeit in einem Bereich von 1,0 Mio. bis 1,8 Mio. Euro liegen. Zur Absicherung der Kosten muss jedoch zuerst eine verlässliche Bedarfsplanung für den Gebäudebestand vom Verein erstellt werden.

Ökologisch gesehen ist eine Kernsanierung gesehen die beste Wahl. Bestehende tragende Bausubstanz wird erhalten und so der CO₂ Fußabdruck der Baumaßnahme massiv verringert.

Planerisch ist davon auszugehen, dass eine Kernsanierung nicht den Zukunftsplänen des Vereins am Standort Scharpenmoor gerecht werden wird. Perspektivisch wird das jetzige Sportangebot in einer baulich, modernen Anmutung angeboten werden. Ein Weiterentwicklungspotential für den Verein am Standort Scharpenmoor stellt diese Option nicht dar.



FAZIT / NÄCHSTE SCHRITTE

Als Fazit lässt sich festhalten, dass insgesamt der Neubau von Halle und Anbau in gleicher Größe, mit gleichem Gebäudevolumen und gleicher Nutzungsfrequenz sinnvoll wäre, um den wirtschaftlichen, sportlichen und ökologischen Anforderungen aktuell wie perspektivisch gerecht zu werden.

Der Planungsprozess wird einen sehr langen Zeitraum in Anspruch nehmen, da eine umfangreiche Bewertung der Baumaßnahme und deren Einfluss auf die Umgebung geprüft und bewertet werden muss. Ob sich die Maßnahme realisieren lässt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bewertet werden. Die Maßnahme wäre durch eine gesonderte baurechtliche, juristische Expertise zu begleiten und zu prüfen. Hierin ist ein erhebliches Planungsrisiko zu sehen. Dem Verein kann damit zur Zeit keine verlässliche Zukunftsperspektive mit einem modernen Gebäude garantiert werden.

Alternativ könnte eine Kernsanierung für den Verein zielführend sein. Der Planungsprozess ist zeitlich wesentlich kürzer, als die vor genannte Variante. Das Risiko einer Ablehnung im Genehmigungsverfahren ist sehr gering. Der Realisierungszeitraum ist zeitlich der kürzeste von allen Varianten.

FAZIT / NÄCHSTE SCHRITTE



Für den Verein bedeutet eine Kernsanierung jedoch, dass dem Verein ein Weiterentwicklungspotential am Standort Scharpenmoor genommen wird. Der Verein wird das jetzige Sportangebot in einer modern, anmutenden Sportanlage anbieten können. Den heutigen Zukunftsplänen des Vereins am Standort Scharpenmoor wird eine Kernsanierung des Bestandsgebäudes nicht gerecht werden. Dafür muss für den Verein ein weiterer Standort in Norderstedt gesucht werden, der perspektivisch das Anforderungsprofil von sportlicher Nachfrage und Nutzung sowie Wirtschaftlichkeit für den Verein gewährleisten kann.

Nächster Schritt - Übergangslösung:

Unabhängig von der vom Verein und Politik bevorzugten Sanierungs- / Baulösung muss eine tragfähige Übergangslösung während der Bauzeit gefunden werden. Während der Bauzeit wird es dem Verein nicht möglich sein, ein Sportangebot am Standort Scharpenmoor anzubieten. Eine Übergangslösung ist deshalb eine Grundvoraussetzung für eine bauliche, zukunftsfähige Lösung. Deswegen muss es eines der nächsten Schritte des Vereins sein, hier Lösungsansätze zu planen und umzusetzen.



FAZIT / NÄCHSTE SCHRITTE

Nächster Schritt - Detailplanung künftiges Sportangebot

Weiterhin sollte der Verein gemeinsam mit Politik und Verwaltung (Dez II) über die gewünschte zukunftsfähige Ausrichtung des 1. SCN am Standort Scharpenmoor und/oder möglicherweise an weiteren Standorten der Stadt diskutieren und hier eine gemeinsame Strategie festlegen. Ein Strategiepapier wäre dann ein wichtiger Baustein zum Umgang mit dem Bestandsgebäude am Standort Scharpenmoor und für weitere bauliche Planungen des Vereins.

Nächster Schritt - Kurzfristige Modernisierung des Heiz- und Energiesystems

Vom Verein sollte eine kurzfristige Lösung für den drängendsten Sanierungsbedarf des heutigen Hallenkomplexes gefunden werden, da realistisch ein Beginn von Kernsanierung, Abriss oder Neubau erst in einigen Jahren möglich sein dürfte. Auch potenzielle Übergangslösungen müssen ggf. erst gebaut werden. Nach Auskunft des 1.SCN hat die Heizungsanlage des Objektes Scharpenmoor ihr Lebensende erreicht und muss kurzfristig ausgetauscht werden. Hier sollte der Verein zeitnah ein Haustechnikbüro beauftragen, welches eine Planung einer neuen Anlage unter den zukünftigen Perspektiven des Standortes entwickelt.



1.SC Norderstedt



NORDERSTEDT

Zusammen. Zukunft. Leben.

**HEUTE ETWAS FÜR
MORGEN BEWEGEN**

FÜR DAS SPORTANGEBOT IN UNSERER STADT