

Ikasee

Grillplatz am Ikasee

Blumengarten Sportzentrum

Freibad Ingelheim
Vorübergehend geschlossen

Restaurant Da Luigi

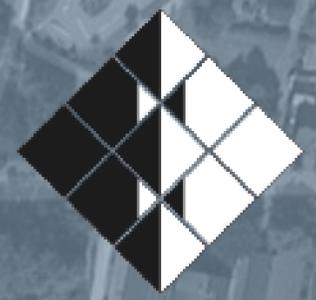
GZ AROMANY Kaffee- und Automaten-service

Im Blumengarten

Spring Ingelheim
Im Blumengarten

Im Blumengarten

Ditib Fatih Sultan Camii
Türk-Islam Union der



IFS

Präsentation
01. Februar 2021

Sport- und Freizeitpark
Ingelheim

Sport- und Freizeitpark Ingelheim



Inhaltsübersicht:

- I. Konzeptidee
- II. Baukonzept
- III. Baukosten
- IV. Nutzungskonzept
- V. Betrieb
- VI. Realisierung

KONZEPTIDEE

- Weiterentwicklung des Sportstättenangebots für den Schul- und Vereinssport
- Schaffung eines zentralen Sport-, Bewegungs- und Begegnungsraums (Sport/Gesundheit/Naherholung)
- Einbeziehung innovativer Angebote mit überregionaler Anziehungskraft (stehende Surfwelle, Kletterzentrum, Schwimmhalle mit 50-m-Becken)
- Entwicklung Freibad zu Ganzjahresbad
- Wirtschaftliches Betriebskonzept

BAUKONZEPT ■



VORHANDENE NUTZUNGEN

- Minigolf
- Stadion, LA-Kampfbahn TypB, Naturrasenfeld mit Flutlicht, Tribüne mit 4.000 Plätzen, davon 600 überdacht
- Freibad (6 25-m-Bahnen / Sprungturm & Sprungbecken / Lernschwimmbecken mit Rutsche / Kinderbecken)
- 1x Kunstrasen, beleuchtet
- Multifunktionsfeld
- Beachvolleyballfeld
- Bolzplatz
- 2 x Gastronomie



UNTERSUCHTE NEUBAUTEN

- Doppel-Dreifeldhalle (600 Tribünenplätze)
alternativ: Großsporthalle (2.000 Tribünenplätze)
- Schwimmhalle mit 50-m-Becken/Lehrschwimmbecken
alternativ: Schwimmhalle mit 25-m-Becken/Lehrschwimmbecken
- Kletterzentrum: Kletterhalle, Hochseilgarten, ZIP-Lane Park
- stehende Surfwelle
- Finnbahn, 1.200-1.500 m, beleuchtet
- 2 Crosstraining-Stationen
- Sportparkcenter + -gastronomie
- zentrales Gerätelager Sportpark

Freizeit- und Sportpark Ingelheim BAUKONZEPT



Doppel-Dreifeldhalle (600 Tribünenplätze)/Großsporthalle (2.000 Plätze)

Schwimmhalle mit 50-m-Becken/Lehrschwimmbecken
alternativ: Schwimmhalle mit 25-m-Becken/Lehrschwimmbecken



Kletterhalle

ZIP-Lane Park

Hochseilgarten

Freizeit- und Sportpark Ingelheim BAUKONZEPT



Stehende Surfwelle



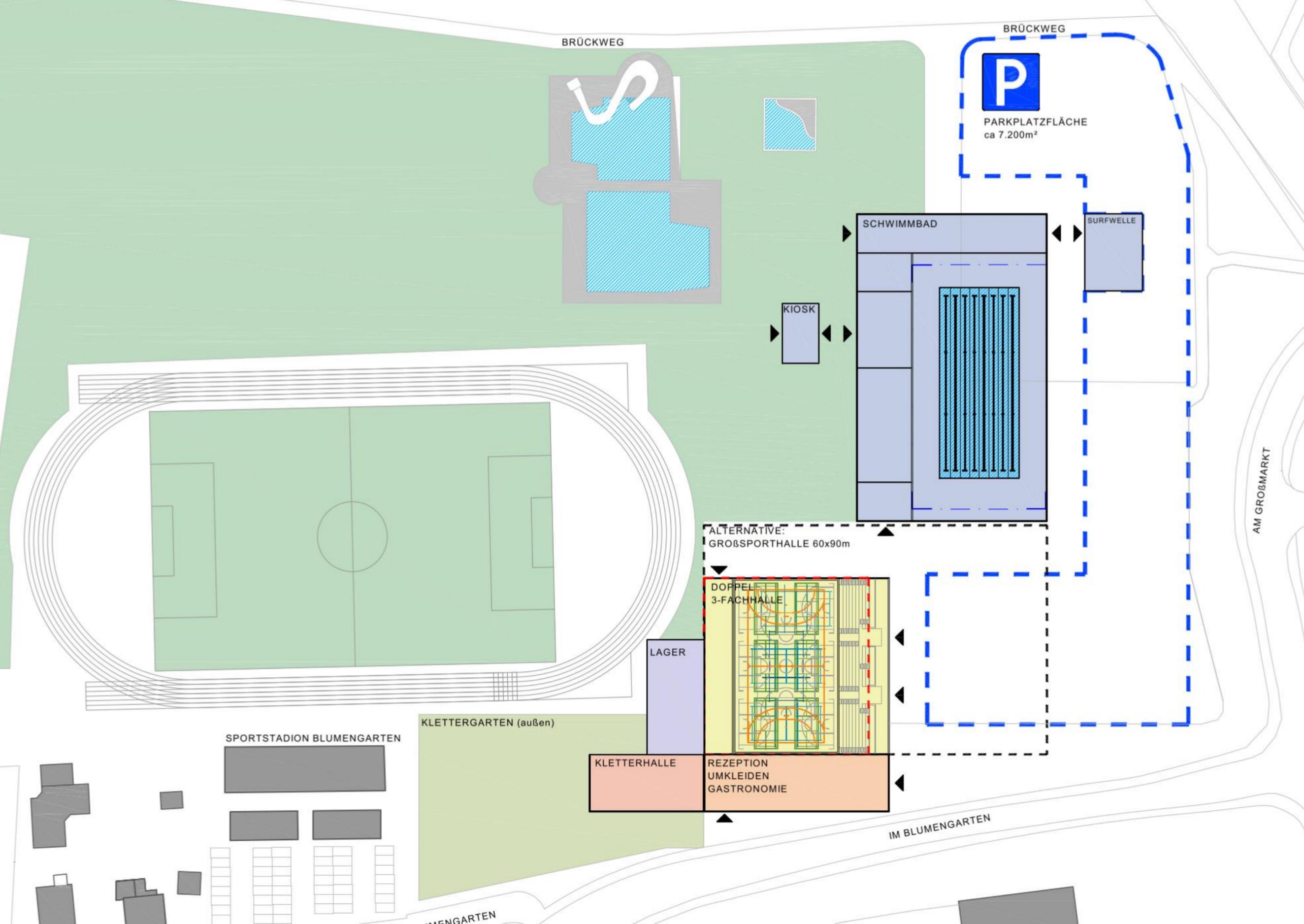
Finnbahn, 1.200-1.500 m, beleuchtet



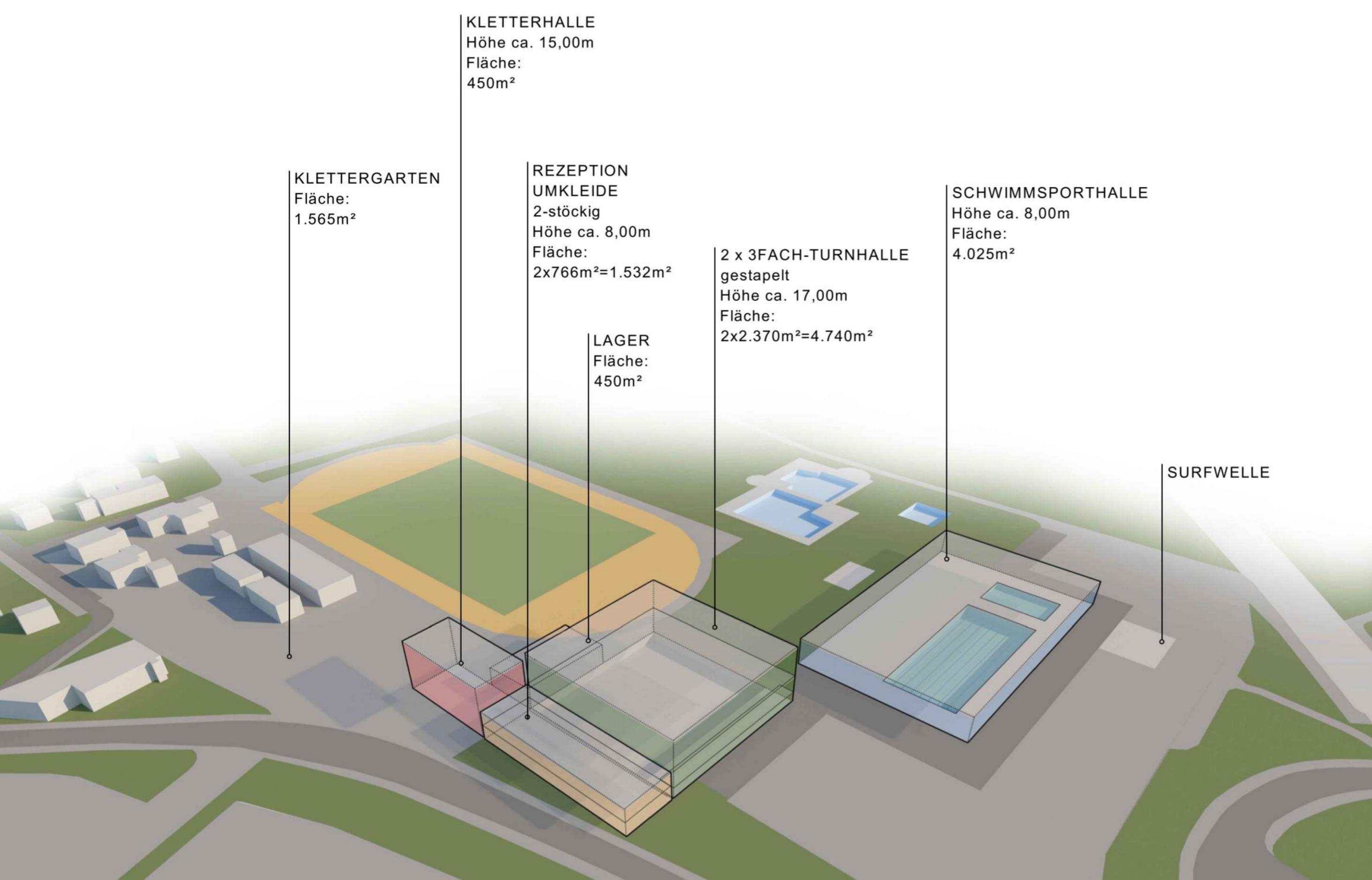
2 Crosstraining-Stationen



Sportparkcenter + -gastronomie



- 1.0 SCHWIMMBAD
49,9x80,5m
4.025m²
- 1.1 FREIBAD
- 1.2 KIOSK
9,5x15,7m
150m²
- 1.3 SURFWELLE
- 2.0 3-FACHHALLE 1
49,9x47,5m
2.370m²
- 2.1 3-FACHHALLE 2
49,9x47,5m
2.370m²
- 2.2/3.1 REZEPTION/UMKLEIDEN
49,9x15m
766m²
- 3.0 KLETTERHALLE
30x15m
450m²
- 3.2 KLETTERGARTEN
1.565m²
- 4.0 LAGER
450m²
- 5.0 PARKPLATZ
7.200m²



KLETTERHALLE
Höhe ca. 15,00m
Fläche:
450m²

KLETTERGARTEN
Fläche:
1.565m²

REZEPTION
UMKLEIDE
2-stöckig
Höhe ca. 8,00m
Fläche:
2x766m²=1.532m²

LAGER
Fläche:
450m²

2 x 3FACH-TURNHALLE
gestapelt
Höhe ca. 17,00m
Fläche:
2x2.370m²=4.740m²

SCHWIMMSPORTHALLE
Höhe ca. 8,00m
Fläche:
4.025m²

SURFWELLE

PKW-STELLPLATZBEDARF

Anlage	Bemessungsgrundlage	Anzahl SP
DD-Sporthalle 600 Plätze	1 StP/50 m ² Hallenfläche + 1 StP je 10-15 Plätze	2500 m ² = 50 + 40-60 90-110
Schwimmbhalle ohne Tribüne	1 StP/5-10 Kleiderablagen	300 Kleiderablagen = 30-60
Freibad	1 StP/200-300 m ² Grundstücksfläche	ca. 15.000 m ² = 50-75
Kletterzentrum	ohne	
Surfwelle	ohne	
Finnbahn	ohne	
Stadion	1 Stp/250 m ² Sportfläche + 1 StP je 10-15 Plätze	ca. 12.000 m ² = 48 + 4.000 T-Plätze = 267-400 315-448
2 Cross-Stationen	ohne	
Gesamt		485-693

Aktuell vorhanden

384 Pkw Stellplätze
+ 2Pkw-Elektro Stellplätze
+ 2 Bus-Stellplätze
+ 2 Haltestellen Linienbusverkehr

BAUKOSTEN ■



GROBKOSTENRAHMEN

Baukonzept	Erläuterung zum Baukonzept	Grobkosten	Herleitung
Doppel-Dreifeldhalle	Trainingshalle mit 5 m Höhe + Wettkampfhalle mit 7 m Höhe und 400 - 600 Tribünenplätzen	10,80 Mio. €	Index: umbauter Raum 360 €/cbm
alternativ: Großsporthalle	ca. 60 x 90 m, 2.000 Tribünenplätze	19,50 Mio. €	Ableitung aus Vergleichsprojekten
Schwimmhalle (8x50m)	nur Schul- und Vereinsbetrieb, mit neuen Freibadumkleiden, Hubwand 2,5 m quer, Zeitmessanlage	15,50 Mio. €	Ableitung aus Vergleichsprojekten
alternativ: Schwimmhalle (8x25m)	wie oben	9,50 Mio. €	Ableitung aus Vergleichsprojekten
Lehrschwimmbecken	8x12,5m	2,00 Mio. €	Ableitung aus Vergleichsprojekten
Kletterzentrum	Kletterhalle, ca. 15 m Höhe, Kletterpark mit Hochseilgarten und Zip Line Parcours	2,55 Mio. €	Richtpreise Anbieter
Cross-Fit-Center	2 Parcours mit speziellen Stationen für das Fitnessstraining im Freien	0,20 Mio. €	Richtpreise Anbieter
Finnbahn	beleuchtete Laufstrecke mit speziellem Aufbau, 1.200 - 2.000 m Länge	0,29 Mio. €* *	Ca. 240 €/lfdm
Surf-Welle	künstlich erzeugte stehende Welle, Länge 15 m	2,00 Mio. €	Ableitung aus Vergleichsprojekten

*Verlauf noch nicht festzulegen; Annahme: 1.200m

GROBKOSTENRAHMEN

Baukonzept	Erläuterung zum Baukonzept	Grobkosten	Herleitung
Sportparkfoyer (Rezeption, Umkleiden)	zentraler Eingangs- und Infobereich, ca.1.000 m ² BGF	1,90 Mio. €	Index: Fläche 1.900 €/m ²
Gastronomie (in Sportparkfoyer)	500 m ²	1,05 Mio. €	Index: Fläche 2.100 €/m ²
Parkpalette	300 Pkw-Stellplätze	1,02 Mio.€	Index: Stellplatz 3.400 €/Stellplatz
Außenanlagen	1.500 m ²	0,90 Mio. €	Index: Fläche 600€/m ²
Gesamtbaukosten	ohne Großsporthalle, mit 50m-Schwimmhalle	38,21 Mio. €	
Bauherrenkosten			
Abwicklung	Projektsteuerung, Gutachten, Beratung	1,53 Mio. €	4% der Nettobaukosten
Unvorhergesehenes	Budget für nachträgliche Änderungen, unvorhersehbare Behinderungen und Baupreisanstiege	1,91 Mio. €	5% der Nettobaukosten
Gesamtkosten		41,65 Mio. €	

NUTZUNGSKONZEPT



OFFEN ZUGÄNGLICHE ANGEBOTE

- Finnbahn
- Crosstraining-Stationen
- Minigolf (Schläger leihweise gegen Gebühr)
- Bolzplatz
- Multifunktionsfeld
- Beachvolleyballfeld
- Fitnessgastronomie (ersetzt die beiden aktuellen Gastronomieangebote)
- Umkleideräume (Nutzung für alle Sportparknutzer gegen geringe Jahresgebühr)
- Leichtathletiklaufbahn und –anlagen im Stadion

ENTGELTLICHE SOWIE SCHUL- UND VEREINSSPORTGEBUNDENE ANGEBOTE

- Freibad/Schwimmhalle
- Doppel-Dreifeldhalle (alt. Großsporthalle)
- Surfelle
- Kletterzentrum

NUTZUNGSKONZEPT ANLAGEN

■ Schwimmhalle (50-m-Becken, Lehrschwimmbecken)

- Schwerpunktnutzung Vereinsbetrieb, mit überregionaler Nachfrage, Schulen, Bahnen-/Sportbecken-Vermietung
- Umkleiden auch für Freibad

■ Doppel-Dreifeld-Sporthalle

- Trainingshalle (5 m Höhe): dauerhaft ausgestattete Kampfsporthalle, mehrere Kleingruppenräume
- Veranstaltungshalle (7 m Höhe): Trainings- und Wettkampfbetrieb aller Hallensportarten, Geräteturnen, max. 600 Zuschauer

■ Großsporthalle (alternativ)

- Veranstaltungen mit max. 2.000 Tribünenplätzen
- Unterteilung in 8 verschieden große Hallenteile durch Netz-Trennvorhänge

NUTZUNGSKONZEPT ANLAGEN

■ Kletterzentrum:

- Kletterhalle mit 15 m hohen Kletterwänden, Boulderbereich
 - Hochseilgarten: Kletterparcours über Seilbrücken zwischen mehreren Masten
 - ZIP-Lane-Park: Seilrutschen zwischen unterschiedlich hohen Punkten
- überregionale Nachfrage zu erwarten, interessant auch für Schulen

■ Surfwellen

- künstlich erzeugte stehende Welle
- hohe überregionale Nachfrage zu erwarten (nur 4 Anlagen in Deutschland)

BETRIEB



BETRIEB

■ Betriebskonzept:

- Betreuung aller Einrichtungen aus einer Hand

■ Betriebsstruktur:

- Betreibergesellschaft (mögliche Gesellschafter: Stadt, Kreis, kommunale Töchter, Private),
- zentrales Sportpark-Management mit Pächtern für einzelne Sportparkteile
- Eigenbetrieb als Dienstleister für den technischen Betrieb

BUSINESSPLAN OPERATIVER BETRIEB

Erläuterung

- Angaben in Netto, ohne Umsatzsteuer
- ohne Kapitalkosten, Abschreibung, Steuern
- Ausgaben = Teilkosten (inklusive Personal, ohne Kapitalkosten)
- privatrechtliche Betriebsstruktur
- zentrales Sportparkmanagement
- Vorbehalt: unzureichende Tiefe Nutzungskonzept Doppel-Dreifeldhalle und Schwimmhalle

BUSINESSPLAN OPERATIVER BETRIEB*

Sportstätte	Einnahmen	Erläuterung	Ausgaben	Erläuterung	Ergebnis	Anmerkung
Freibad + Stadion	142.000 €	Eintritte Freibad, 2018 lt. Wirtschaftsplan	647.205 €	lt. Wirtschaftsplan 2018	- 505.205 €	operatives Ergebnis exkl. Abschreibung, nach Anrechnung des Beteiligungsgewinns von 1.278.553 € = 773.348 €
Doppel-Dreifeldhalle	40.000 €	Raummieten (Annahme)	220.700 €	ohne Hallenverwaltung	- 180.700 €	Vorbehalt Raummieten: keine Vollausslastung durch Schulen + Vereine
Schwimmhalle (50-m-Becken, Lehrschwimmbecken)	176.000 €	Becken-/Bahnvermietung (Annahme, siehe Nutzungskonzept)	530.000 €		- 354.000 €	
Kletterzentrum	403.000 €	Kletterhalle, Hochseilgarten, ZIP-Lane-Park, 14.000 Nutzer	290.000 €	inkl. Personal	113.000 €	Siehe auch Nutzungskonzept
Surfwelle	408.000 €	6.000 Nutzer/Jahr	185.000 €	inkl. Personal	223.000 €	Siehe auch Nutzungskonzept
Gastronomie	75.000 €	Pacht für 500 m ²			75.000 €	Keine Ausgaben, da Verpachtungslösung
Sonstige Einrichtungen		freizugängliche Angebote	80.000 €	Strom Finnbahn, Pflege, Wartung, Bauunterhaltung	- 80.000 €	
Sportpark-Management	50.000 €	Vermarktung (Werbung, Namensgeber, etc.)	180.000 €	Personal, Marketing, Verwaltung	- 130.000 €	Nur drei Mitarbeiter für zentrales Management, sonstiges Personal in Betriebseinheiten
Gesamt	1.294.000 €		2.132.905 €		- 838.905 €	mit Beteiligungsgewinn: 439.648 €

*ohne Abschreibung, Steuern

Realisierung

Das Gesamtvorhaben könnte modular realisiert werden

Modul 1

- Zum weiteren Aktivieren des Areals im Blumengarten als Sport und Freizeitgelände für Familien und Sportler wird eine zentrale Gastronomie unter dem Aspekt der Gesundheitsvorsorge im Bereich sportliche Aktivität kombiniert mit gesunder Ernährung als Haus der Vereine implementiert.
- In Weiterentwicklung des Blumengartens hin zum Sport- und Freizeitgelände für Familien und Sportler sollen attraktive Angebote wie ein Kletterzentrum, eine Surfswelle und eine beleuchtete Finnbahn ergänzend zu den freizugängliche Angeboten wie etwa der vorhandene Mini-Golf Anlage verwirklicht werden.
- Ausweislich einer seitens der Verwaltung beauftragten Prüfung, würden sich die benötigten Mittel hierfür voraussichtlich wie folgt zusammensetzen:
 - Investition: 8,70 Mio. €, netto
 - Betriebsergebnis Modul 1: -56.000 €, netto, inklusive vorhandenen Anlagen (Freibad, Stadion etc.), ohne Beteiligungsgewinn

Realisierung

Modul 2

- In Ergänzung zu Modul 1 erfolgt im Areal der Neubau einer Doppel-Dreifeldhalle für Vereins- und Freizeitsport. Die Halle dient sodann als Großsporthalle für Ball- und Kampfsportarten und zur Durchführung von Leistungs- und Wettkampfsport. Zusätzlich werden hierdurch weitere Hallenkapazitäten geschaffen um Engpässen in der Belegung kommunaler Sporthallen entgegenzuwirken.
- Ausweislich einer seitens der Verwaltung beauftragten Prüfung, würden sich die benötigten Mittel hierfür ergänzend zu Modul 1 voraussichtlich wie folgt zusammensetzen:
 - Investition: 10,80 Mio. €, netto
 - Betriebsergebnis Modul 1+2: -238.000 €, netto, inklusive vorhandenen Anlagen (Freibad, Stadion etc.), ohne Beteiligungsgewinn

Realisierung

Modul 3

- In Ergänzung zu den Modulen 1 und 2 wird das vorhandene Freibad zu einem Ganzjahresbad weiterentwickelt und in diesem Zuge um eine Schwimmhalle (50 M Becken und Lehrschwimmbecken) erweitert. Dies wird unter der Voraussetzung beschlossen, dass sowohl der Landkreis Mainz-Bingen Kreis als auch das Land Rheinland-Pfalz sich finanziell als Partner in das Projekt mit einbringen.
- Ausweislich einer seitens der Verwaltung beauftragten Prüfung, würden sich die benötigten Mittel hierfür ergänzend zu den Modulen 1 und 2 wie voraussichtlich folgt zusammensetzen:
 - Investition: 17,50 Mio. €, netto
 - Betriebsergebnis Modul 1-3: -467.000 €, netto, inklusive vorhandenen Anlagen (Freibad, Stadion etc.), ohne Beteiligungsgewinn

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT