

Masterplan Multipark

Textfassung



Gemeinde Sylt – Ortsentwicklung
auf Basis von Beiträgen von Siller-Landschaftsarchitekten, Glibberg-Lykke und Volquardsen-
Architekten

Beschlussfassung 26.10.2023

Liebe Sylterinnen und Sylter,
liebe Sportsfreunde und Gäste,

ich freue mich, Ihnen mit diesem Masterplan Multipark die Planungen für das neue, attraktive Angebot für Freizeit, Erholung und Sport vorstellen zu können. Der Begriff „Multi“ verdeutlicht dabei, dass hier an viele unterschiedliche Nutzungen wie Skateboarden, BMX, Fußball, Basketball, Beachvolleyball, Leichtathletik oder Boule gedacht ist, aber zugleich auch viele Bevölkerungsgruppen angesprochen werden.

So berücksichtigt der Multipark die Wünsche von Syltern und Gästen, Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen, sowie Aspekte der Barrierefreiheit. Die offene und die unterschiedlichen Nutzungen verbindende Gestaltung des Areals ist ein prägendes Entwurfsmerkmal. Ziel ist es, an einem Standort räumlich gebündelt sowohl freie als auch vereinsgebundene Angebote anzubieten. Damit soll bewusst ein Gegenpol zur immer bewegungsärmeren Freizeitgestaltung Jugendlicher gesetzt werden, auch um positive gesundheitliche Wirkungen zu erzielen.

Besonders freue ich mich, dass im Multipark ein von vielen Insulanern lang ersehnter, erster Bauabschnitt für einen professionell geplanten Rollsportpark möglich wird und dieser kurzfristig realisiert werden kann, sich später aber zugleich nahtlos in das Gesamtkonzept einfügen wird. Abschließend möchte ich mich beim Skateboarding Sylt e.V., allen weiteren beteiligten Vereinen und Akteuren sowie allen privaten Unterstützern bedanken, die über den langen Planungszeitraum am Ball geblieben sind, sich bei den Workshops, der Demonstration und weiteren Aktionen engagiert und konstruktiv für den Multipark eingesetzt haben. Mein Dank geht auch an die beteiligten Planungsbüros, die mit ihrer engagierten und professionellen Arbeit das Projekt erdacht haben.

Gemeinde Sylt
Der Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Einführung und Anlass | 5 |
| 2. Bestandssituation | 5 |
| 3. Akteure und partizipative Planung | 7 |
| 4. Rahmenbedingungen und Anforderungen an den Multipark | 10 |
| 5. Bestandsanalyse | 11 |
| 5.1. Nutzung / Eigentum | 11 |
| 5.2. Baulicher Zustand | 11 |
| 5.3. Lage und Umgebung | 12 |
| 5.4. Verkehr, Erschließung und Entwässerung | 12 |
| 5.5. Ökologie und klimatische Verhältnisse | 13 |
| 5.6. Bau- und planungsrechtliche Ausgangssituation | 13 |
| 6. Masterplan | 14 |
| 6.1. Erschließungskonzeption | 14 |
| 6.2. Topographie und Lärmschutz | 15 |
| 6.3. Leichtathletik und Outdoorfitness | 15 |
| 6.4. Boule und Aufenthaltsbereiche | 16 |
| 6.5. Skatepark | 16 |
| 6.6. Parkour, Bouldern und andere Trendsportarten | 17 |
| 6.7. Ballsport | 17 |
| 6.8. Inklusion und Integration | 17 |
| 7. Multifunktionsgebäude | 18 |
| 7.1. Variante Halle | 19 |
| 7.2. Variante Überdachung | 20 |
| 7.3. Variante Überdachung und Gebäude | 21 |
| 7.4. Raumprogramm | 21 |
| 7.5. Weiteres Verfahren | 22 |
| 8. Entwässerung und Landschaftspflege | 23 |
| 8.1. Entwässerungskonzept | 23 |
| 8.2. Landschaftspflege | 24 |
| 9. Bauliche Abfolge und Kostenrahmen | 24 |
| 9.1. Bauabschnitte | 24 |
| 9.2. Kostenschätzung | 25 |
| 9.3. Zeitschiene | 27 |
| 10. Betrieb der Anlagen, Unfall- und Emissionsschutz | 27 |
| 11. Realisierungsempfehlungen | 28 |
| 11.1. Fördermittel | 28 |
| 11.2. Evaluation und Weiterentwicklung | 31 |
| Abbildungsverzeichnis | 32 |
| Anhang | 32 |

Abbildung Titelseite: Visualisierung, Siller Landschaftsarchitekten, für den Skatepark basierend auf Glibberg-Lykke

Abbildung Vorwort: Gemeinde Sylt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher und diverser Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechter.

1. Einführung und Anlass

Die Gemeinde Sylt strebt zur Verbesserung der Sport- und Freizeitmöglichkeiten, insbesondere für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene, den Bau des Multiparks an. Der Multipark soll eine Kombination verschiedener Sport-, Freizeit- und Erholungsangebote sein und ein breit gefächertes Angebot zur Freizeitgestaltung beinhalten.

Bereits das Sportstättenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2014¹ hat u.a. den Bedarf der Verbesserung eines Angebotes für Trendsportarten sowie einen Aufwertungsbedarf für Schul- und Leichtathletiksportanlagen festgestellt. Zur Klärung der Standortfrage und grundsätzlichen Realisierbarkeit eines Multiparks hat die Gemeinde Sylt eine Standort- und Machbarkeitsanalyse² erstellen lassen. Im Ergebnis wird die Realisierung des Multiparks am Standort Syltstadion vorgeschlagen. Dem Vorschlag sind die kommunalen Ausschüsse und die Gemeindevertretung einstimmig gefolgt, auch alle weiteren Beschlüsse zum Multipark wurden einstimmig verabschiedet.

Das Syltstadion liegt in zentraler Lage direkt hinter den Dünen des Weststrandes in Westerland. Es ist fußläufig von den angrenzenden Siedlungsgebieten, der Innenstadt und dem Bahnhof erreichbar und direkt an das Radwege- und Busliniennetz angebunden.

Abbildung 1: Standort Multipark



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage eines Luftbildes von Matthias Friedel (www.luftbilder.de)

2. Bestandssituation

Das Syltstadion ist bislang ein klassisches Leichtathletikstadion mit einem Rasenspielfeld. Es ist die zentrale und einzige Sportstätte in Westerland. Es besteht aus einer Wettkampfanlage Typ C für Leichtathletik mit Kurzstrecken- und Rundlaufbahnen mit Tennenbelag. Innerhalb

¹ Analyse zum Bedarf an Sportstätten für die Gemeinde Sylt, ikps 2014.

² www.gemeinde-sylt.de/images/stories/PDF/Standort_und_Machbarkeitsstudie_Optimized.pdf

der Rundlaufbahnen befinden sich ein Fußball-Großspielfeld aus Naturrasen, Anlagen für Hoch- und Weitsprung sowie Kugelstoßen. Das Gesamtgelände ist etwa 2,3 ha groß. Das Syltstadion ist in den Abbildungen 1 und 2 violett markiert.

In der südwestlichen Ecke des Grundstückes befindet sich ein Sanitär- und Lagergebäude, in Abbildung 2 mit (1) markiert. Westlich der Spielfeldmitte gibt es eine Tribüne mit Witterungsunterstand und einen kleinen Holzbau, ehemals genutzt als Vereinsheim der Fußballmannschaft (2) und derzeit leerstehend. Das Stadion ist allseitig mit einer Erdwalltribüne umgeben. In die Erdwalltribüne sind Stehstufen eingelassen. Die Erdwalltribüne ist an den Außenseiten mit Büschen bewachsen. Dadurch wird das Stadion im Stadtraum nur noch wenig wahrgenommen. Mit Ausnahme der nordöstlichen Ecke gibt es zu allen Ecken Zuwegungen, die südöstliche ist allerdings nicht befahrbar und diente nur als Zugang zur Tribüne. In der nordwestlichen und südöstlichen Ecke gibt es kleine Kassenhäuschen an den Zugängen.

Abbildung 2: Schrägluftbild Syltstadion - Multipark (violett) und erster Skateparkteil (rot)



Quelle: Matthias Friedel – www.luftbilder.de, bearbeitet.

Parkmöglichkeiten sind nördlich angrenzend auf dem großen Parkplatz „Schützenplatz“ (3) gegeben. Zwischen dem Parkplatz und dem Syltstadion liegt ein Minigolfplatz (4), westlich angrenzend das Sylt-Aquarium mit einem Gastronomiebetrieb (5). Neben dem Sylt-Aquarium befindet sich der unterirdische Schießstand des Westerländer Schützenvereins (6) und der Kinderclub (7) eines Hotels (8). Die Umgebung besteht aus dieser Mischgebietsbebauung, dem Hotel und östlich des Fischerwegs einem stark touristisch geprägten Siedlungsgebiet mit Kindergarten (9).

Westlich des Stadions verläuft ein Fußweg, der für Radfahrende freigegeben ist und Bestandteil des Westküstenradweges ist.

Landschaftlich ist die Lage des Syltstadions attraktiv. Südlich des Syltstadions grenzen das Südwäldchen (10) und dahinter der Campingplatz Westerland an. Im Südwäldchen gibt es einen großen Spielplatz, das Südwäldchen selbst ist von Wanderwegen durchzogen und beheimatet einen großen Kinderspielplatz. Die westlich angrenzenden Dünen sind mehr als 20 m hoch und stellen eine prägnante Erhebung dar.

Abbildung 3: landschaftliche Einbindung



Quelle: Eigenes Foto.

3. Akteure und partizipative Planung

Ein Antrag aus der Bürgerschaft, unterstützt von einigen Parteien, wurde in 2017 gestellt mit dem Ziel, dass auf der Insel Sylt ein Angebot zur Ausübung von Gleitsportarten wie BMX, Skaten, Inlineskaten und Kickboarden für Insulaner und Gäste geschaffen wird. Antragssteller war die Interessengemeinschaft Multipark, aus der nachfolgend der Verein Skateboarding Sylt e. V. hervor ging.

Der Wunsch nach einem Skatepark war und ist auf der Insel seit langem groß, daher war der Verein Skateboarding Sylt sehr engagiert und hat in Zusammenarbeit mit der Verwaltung früh eine Projektskizze für das Skateboarden im Multipark ausgearbeitet.

Weiterer Unterstützender des Projektes Multipark ist der TSV Westerland e. V., der größte Sportverein der Insel mit mehr als 2000 Mitgliedern und vielen verschiedenen sportlichen Sparten, darunter Leichtathletik und Handicap. Derzeit nutzen diese beiden Sparten das Syltstadion. Anfangs haben sich die im Team-Sylt e. V. zusammen geschlossenen Fußballer ebenfalls aktiv beteiligt, und auch nach Realisierung eines Fußballplatzes in Keitum wird die Planung des Multiparks unterstützt.

Die Jugendinitiative Sylt e. V. betreibt ein Jugendzentrum in Westerland. Das Jugendzentrum soll perspektivisch in den Multipark verlegt werden. Die Jugendinitiative unterstützt und begleitet das Projekt von Anbeginn.

Das Schulzentrum Sylt als einzige weiterführende Schule der Insel unterstützt den Multipark gerade vor dem Hintergrund des Schwerpunktes Sport ebenfalls. Der Multipark ist für das Schulzentrum essentiell zur Schaffung adäquater Sportanlagen, die Grundlage für den Sportunterricht im Oberstufen-Schwerpunkt sind.

Die vorgenannten Akteure bilden zusammen mit Vertretern von Verwaltung und Politik die Projektgruppe Multipark. Diese Projektgruppe trifft sich regelmäßig, tauscht sich aus und bereitet die Entscheidungsfindung der kommunalen Gremien vor.

Über die Aktivregion Uthlande wurde ein Realisierungskonzept³ gefördert, das im Ergebnis die Realisierbarkeit des Multiparks am Standort Syltstadion aufgezeigt hat und die Grundzüge des Masterplans erarbeitet hat. Im Rahmen der Erarbeitung des Realisierungskonzeptes und auch danach fanden immer wieder Workshops und gemeinsame Aktionen mit der Bevölkerung statt. Auf dem 1. Workshop in 2019 wurden von etwa 80 Interessierten viele Vorschläge und Ideen zur Gestaltung des Skateparks, aber auch zu weiteren Nutzungen des Multiparks gesammelt.

³ Multipark Sylt, https://gemeinde-sylt.de/pdf/1_Bericht_GlifbergLykke.pdf

Ein Thema, das immer wieder deutlich nach vorne trat, war der Wunsch nach einer Überdachung zumindest eines Teils des Skateparks, da er ohne Überdachung nur wenige Monate im Jahr gut nutzbar wäre, weil Nässe die Ausübung der Sportarten behindert. Deutlich wurde auch, dass sich die Sylter Kinder und Jugendlichen zeitnah eine Verbesserung des Angebotes wünschen.

Abbildung 4: Erster Workshop



Quelle: Eigenes Fotos.

In einem 2. Workshop in 2019 wurden die vom dänischen Büro Glifberg-Lykke entworfenen Grundzüge des Gesamtkonzeptes vorgestellt und erhielten weitgehend Zustimmung. Es gab mehrere Anregungen zu einzelnen Aspekten und Teilflächen, die aufgegriffen wurden. Von touristischer Seite her wurde die Bedeutung des Skateparks für die Gewinnung jüngerer Kunden / Gäste betont. Dazu ist eine entsprechende Qualität und Anziehungskraft des Skateparks essentiell.

Zwischenergebnisse mit einem Masterplanentwurf und einer ersten Kostenkalkulation wurden dann der Politik präsentiert und als Grundlage für das weitere Verwaltungshandeln beschlossen. Der Ausschuss votierte ebenfalls für die Errichtung eines neuen Multifunktionsgebäudes östlich des Skateparks, da das bestehende Funktionsgebäude aus energetischen Gesichtspunkten nicht erhalten werden sollte.

Zur Ausgestaltung des Skateparks erfolgte ein vertiefender Workshop in der 1. Jahreshälfte 2020 und später im Jahr gab es eine Informationsveranstaltung mit Podiumsdiskussion unter Beteiligung von Skatepionier und –unternehmer Titus Dittmann.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass hinter dem Projekt ein breiter Schulterschluss von Vereinen und Akteuren steht. Eine aktive Betreuung durch lokale Akteure ist daher zu erwarten und wird die Arbeiten der Gemeinde im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und routinierten Pflege ergänzen. Damit ist der Aspekt der langfristigen Nutzbarkeit gut gewährleistet.

Abbildung 5: Fachworkshop Skatepark mit 3D-Visualisierung der Planung (VR-Brille)



Quelle: Eigenes Fotos.

Abbildung 6: Podiumsdiskussion auf der Informationsveranstaltung



Quelle: Eigenes Fotos.

4. Rahmenbedingungen und Anforderungen an den Multipark

Das Sport- und Freizeitverhalten hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verändert, es ist differenzierter und vielfältiger geworden. Neue Sportarten sind hinzukommen und andere Sportarten und –aktivitäten, die jahrzehntelang die Menschen begeisterten, haben an Bedeutung verloren. An diese veränderte Nachfrage hat sich das Angebot in der Gemeinde Sylt bislang nicht angepasst.

Der Grundgedanke, dass vor allem Kinder und Jugendliche einen Standort, einen Treffpunkt, auf der Insel brauchen, an dem sie sich aufhalten können, ohne Eintritt zahlen zu müssen, an dem sich verschiedene Generationen vermischen und an dem Einheimische und Gäste über gemeinsame Leidenschaften zueinander finden können, prägte das Projekt von Beginn an und ist zu einem Leitsatz geworden. Ein Standort für viele Altersstufen und Interessen, ein die Menschen verbindender Standort, ist das Ziel. Daher auch der Name Multipark (multi = viel).

Wenn das Angebot die Zielgruppe der Jugendlichen auch wirklich erreicht wird, kann ein Impuls für ein geändertes Freizeitverhalten gesetzt werden und Wirkung entfalten. Gerade in der heutigen medial-geprägten Zeit fördert ein attraktives Bewegungsangebot eine aktive Freizeitgestaltung und regt zur realen sozialen Interaktion an.

Der TSV Westerland e.V. fordert seit langem adäquate Leichtathletikanlagen mit zeitgemäßem Kunststoffbelag. Über Workshops im Rahmen der Erarbeitung der Standort- und Machbarkeitsstudie sowie bei der Erarbeitung des Masterplans wurden die Anforderungen für den Vereinssport detailliert erhoben und weitere Wünsche aufgenommen. Eine standardisierte 400m-Laufbahn (Wettkampfbahn Typ C) ist demnach nicht erforderlich, aber eine ebene Laufstrecke der 400m-Distanz wird stark gewünscht.

Das Schulzentrum Sylt mit seinem Sportschwerpunkt wünscht ebenfalls eine Laufstrecke der 400m-Distanz, rechtlich erforderlich ist auch hier keine Wettkampfbahn Typ C. Zudem müssen die weiteren Anforderungen hinsichtlich der Sportanlagen erfüllt sein, bestenfalls gebündelt an einem Standort. Die Fachanforderungen Sport enthalten des Weiteren den Part „Rollen und Gleiten“⁴, für dessen Ausübung auf der Insel Sylt bislang geeignete Anlagen fehlen. Daher fordert das Schulzentrum ebenfalls den Skatepark.

Skateboarden als inzwischen olympische Sportart ist aus dem Surfen heraus entstanden und Sylt spielte in den ersten Skateboard-Jahren in Deutschland aufgrund der Verbindung zum Surfen eine Rolle in der Skateboardszene. Diese enge Verbindung zwischen Surfen und Skateboarden hat sich erhalten und liegt einer gemeinsamen Kultur zugrunde. Für das Surfen bietet Sylt in Deutschland beste Voraussetzungen und es gibt entsprechende Wettkämpfe (z. B. Windsurf-Worldcup). Für das Skateboarden gibt es keine nutzbaren Anlagen, es können keine Veranstaltungen ausgetragen werden, daher bestehen auch für Kombinationsevents keine Möglichkeiten. Im gesamten Norden Deutschlands fehlen wettkampftaugliche Skateparks. Die Anforderungen für Skateboard-Wettkämpfe sollen daher bei der Planung des Skateparks berücksichtigt werden. Der Dachverband DRIV (Deutscher Rollsport und Inline-Verband e. V.) verfolgt und unterstützt das Projekt durch die nationale Sportkommission für Skateboarding (SKSB) von Beginn an und hat angekündigt, dass Wettbewerbe von nationalem Format auf Sylt ausgetragen würden, wenn hier eine entsprechende wettkampftaugliche Anlage entstünde. Daher sollen die skateparkfachlichen Anforderungen (relevante Größe von ~ 3.000 m², bestimmte Ausgestaltung von Hindernissen) berücksichtigt werden.

Da ein großer Skatepark hinsichtlich der Geräuschemissionen Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete haben kann, wurde der Aspekt ausreichenden Lärmschutzes von Beginn an detailliert mitbetrachtet und untersucht. Ein Lärmgutachten hat auch die weiteren Sportarten und Freizeitaktivitäten betrachtet und erforderliche Lärmschutzmaßnahmen benannt⁵. Die

⁴ Fachanforderungen Sport, Ministerium für Schule und Berufsbildung des Landes Schleswig-Holstein (2015), S. 46 / 71

⁵ Lärmkontor (2022): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Planung zum Multipark in Westerland/Sylt Teil: Verbindliches Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a

emissionsfachlichen Gesichtspunkte sind im Rahmen des Masterplans zu berücksichtigen und bereits konzeptionell einzuarbeiten.

Gleichwohl soll sich der Multipark auch gestalterisch in die attraktive Sylter Landschaft einfügen und der Blick auf die prägende Dünensilhouette soll weitestgehend unbeeinträchtigt bleiben. Eine sorgsame Gestaltung der Anlage, die neben dem Aspekt der Funktionalität auch Wert auf Aufenthaltsqualität, soziale Interaktionsräume und die Ausbildung einer harmonischen Gesamtanlage legt, ist den Entwürfen zu Grunde zu legen.

Grundsätzlich sollen Planungen in der Gemeinde Sylt Anreize für eine umweltgerechte Mobilität bieten und die Voraussetzungen für zu Fuß gehen und Radfahren verbessern. Der Westküstenradweg, der westlich des Syltstadions verläuft, stellt die wesentliche Radachse der Insel dar. Hier ist eine Trassengestaltung von 4,50 m Radwegbereich und separatem Gehweg anzustreben.

Für Gebäude ist eine energiesparende Ausgestaltung und die Nutzung der Sonnenenergie obligatorisch.

Hinsichtlich des Wasserhaushalts ist ein Regenwasserrückhalt und wenn möglich eine Versickerung vor Ort anzustreben.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass es viele verschiedene Rahmenbedingungen und Anforderungen an den Multipark gibt, die bei der Masterplanentwicklung unter einen Hut gebracht und miteinander verarbeitet werden müssen.

5. Bestandsanalyse

5.1. Nutzung / Eigentum

Das Syltstadion wird derzeit nur gelegentlich und ausschließlich vereinsgebunden oder schulisch genutzt. Es ist allseitig eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht begeh- oder nutzbar. Es stellt sich auch aufgrund der Eingrünung als „verborgener Ort“ dar.

Das Syltstadion ist im Besitz der Gemeinde Sylt.

5.2. Baulicher Zustand

Das Stadion selbst ist baulich und gestalterisch in die Jahre gekommen und weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Sowohl bei den Sportanlagen als auch beim Funktionsgebäude gibt es bauliche Schäden. Das Funktionsgebäude ist energetisch zudem nicht mehr zeitgemäß. Details zum Funktionsgebäude können dem Erläuterungsbericht der angehängten Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Volquardsen-Architekten (Anhang 1) entnommen werden.

Das Syltstadion musste aufgrund baulicher Mängel in den vergangenen Jahren teilweise gesperrt werden. Die Umkleiden und Duschen sind seit längerem und dauerhaft gesperrt.

Aufgrund des schlechten baulichen Zustands sind die Erdwalltribünen nur noch auf der Westseite für eine Benutzung freigegeben.

Auch die Gestaltung des Syltstadions ist nicht mehr zeitgemäß, weder für eine schulische oder vereinsgebundene Sportausübung und erst recht nicht für Angebote in einer touristischen Destination. Es fehlt hier vor allem an einem Kunststoffbelag für die Laufbahnen.

Abbildung 7: eingeschränkte Benutzbarkeit des Syltstadions



Quelle: Eigene Fotos.

5.3. Lage und Umgebung

Generell hat die Lage des Syltstadions am Rand des Ortsteiles Westerland in direkter Strandnähe viele Vor- und einige Nachteile. Die Erreichbarkeit ist hervorragend, die Lage für eine Mitnutzung der Angebote durch Touristen sehr gut geeignet und eine Kopplung mit Strandaktivitäten, Events auf der Promenade oder Innenstadtbesuchen ist bestens möglich.

Durch die Lage direkt angrenzend an Wohngebiete wurde ein besonderes Augenmerk auf die Emissionslage gerichtet. Eine Schalltechnische Untersuchung des Planungsgebietes durch das Ingenieurbüro Lärmkontor ist im Jahre 2021 erfolgt. Das Gutachten mit aktualisiertem Stand vom 19.10.2022 ist als Anhang 2 beigefügt. Hiernach sind in verschiedenen Teilbereichen des Multiparks bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen zum Lärmschutz sind im weiteren Planungsverfahren zu konkretisieren und auf die Planung abzustimmen.

5.4. Verkehr, Erschließung und Entwässerung

Durch eine Umgestaltung des Syltstadions entfällt der Stellplatzbedarf der bisherigen Nutzungen und wird durch den Stellplatzbedarf der künftigen Nutzungen abgelöst.

Derzeit dient der öffentliche Parkplatz nördlich der Minigolfanlage (Schützenplatz) dem Syltstadion. Es wird davon ausgegangen, dass dieser große und auch in der Hauptsaison zumeist nicht ausgelastete Parkplatz auch künftig ausreichend ist, zumal ein regelmäßiger Turnierbetrieb (einst Fußball) nicht mehr stattfindet.

Hinsichtlich etwaiger Mehrverkehre durch die geänderte Nutzung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das als Anhang 3 beigefügt ist. Die Mehrverkehre sind im Bestandsnetz ohne weitere Maßnahmen abzuwickeln. Sie wurden in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Ein Großteil des Niederschlagswassers des Stadions versickert derzeit im Stadionbereich (Naturrasen als Fußballfläche, Einstauung auf Tennen-Laufbahn). Darüber hinaus erfolgt die Niederschlagswasserabfuhr über einen Sammler, der nach Süden in das Südwäldchen führt und dort in einem offenen Graben mündet.

Für die Entwässerung des Multiparks ist im Rahmen der Bauleitplanung eine neue Betrachtung erforderlich, die auf Grundlage dieses Masterplans berechnet wird.

5.5. Ökologie und klimatische Verhältnisse

Das Syltstadion wird derzeit als Sportstätte genutzt und entsprechend bewirtschaftet. Es unterliegt keinem naturschutzrechtlichen Schutz und auch das Vorhandensein gesetzlich geschützter Arten wird nicht erwartet.

Die umgrenzenden Büsche sind im Bebauungsplan teilweise über Pflanzbindungen gesichert.

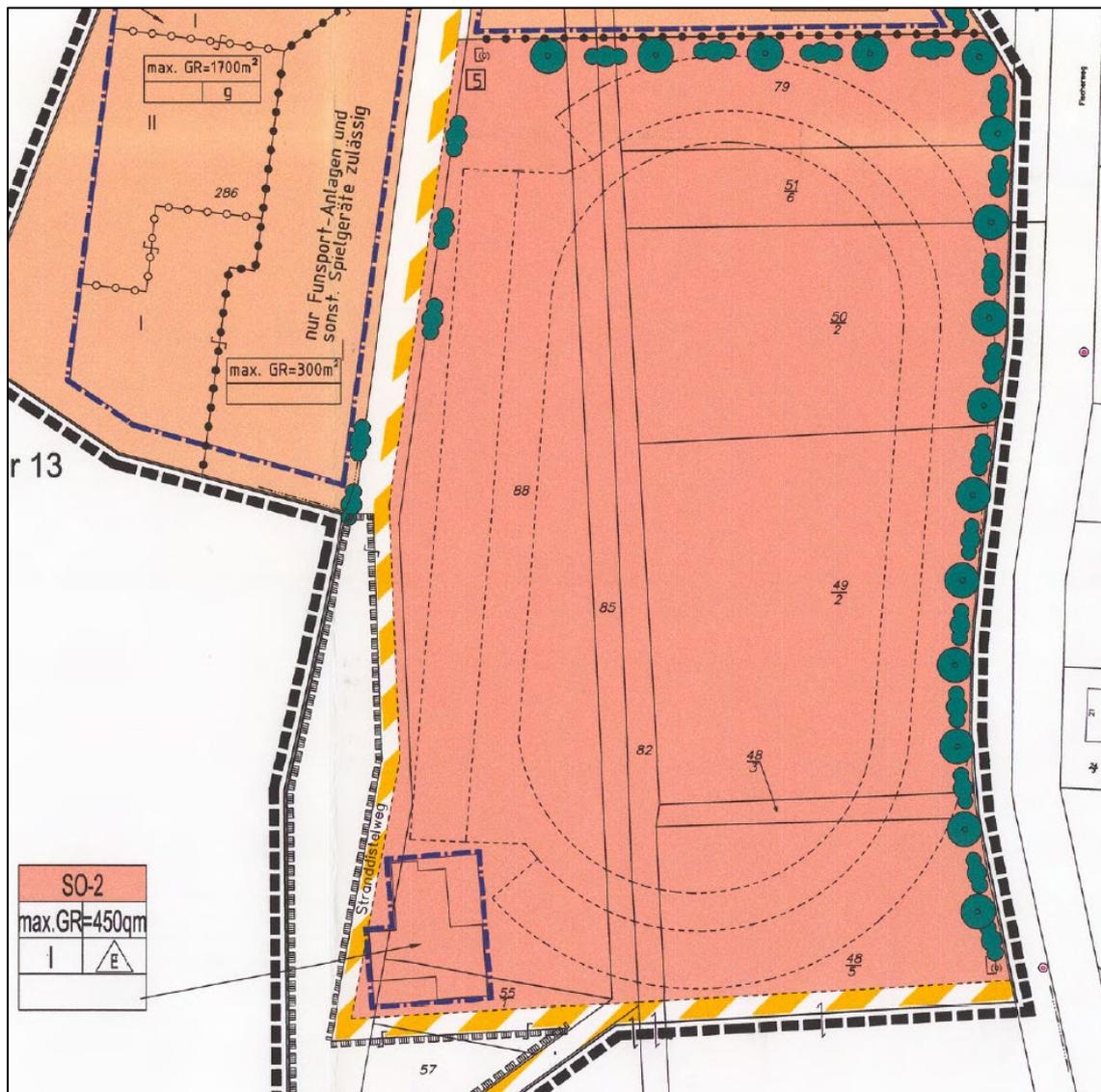
Die westlich an das Syltstadion angrenzenden Flächen sind geschützte Dünenbiotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz.

Das Klima ist ein maritimes Reizklima mit starken Winden und hohem Salzgehalt in der Luft. Durch den Dünenbewuchs und die Höhe der Hauptdüne sind Sandverwehungen im Bereich des Syltstadions bislang kein Problem.

5.6. Bau- und planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Regionalplan enthält die Darstellung „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“, das Plangebiet liegt außerhalb der Baugebietsgrenze. Im Flächennutzungsplan wird das Syltstadion seit der Änderung A 10 als Sondergebiet „Sport- und Veranstaltungsplatz“ dargestellt.

Abbildung 8: Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan 17a



Quelle: www.syltgis.de

Auch der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 17a (vgl. Abbildung 8) setzt für das Gebiet des Syltstadions ein Sondergebiet „Sport- und Veranstaltungsplatz“ fest⁶. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für Sport und Spiel sowie für periodische kulturelle Veranstaltungen. Zeichnerisch ist für den Bereich des Funktionsgebäudes eine Baufläche mit einer maximalen Grundfläche von 450m² sowie eine eingeschossige Einzelhausbebauung festgesetzt. Textlich ist die Gebäudehöhe auf maximal 4 Meter festgesetzt. Nördlich und östlich sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher dargestellt.

Ein Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes mit begleitender Flächennutzungsplanung wurde begonnen (2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17a).

Rechtlich relevant ist auch ein einzuhaltender Waldabstand in Bezug auf das südlich angrenzende Südwäldchen. Allerdings hat eine Vorbesprechung mit der Forstbehörde aufgezeigt, dass in einem Baugenehmigungsverfahren für einen Rollsportpark ein verringerter Waldabstand berücksichtigt werden kann, da die Wuchshöhe der Bäume im Südwäldchen niedrig ist und für einen Rollsportpark keine Brandgefahr besteht.

6. Masterplan

Der Masterplan zeigt, wie das Syltstadion zu einem attraktiven Sport- und Freizeitbereich mit breit gefächerten Angebot umgebaut werden soll. Im Bereich des Multifunktionsgebäudes werden verschiedene Varianten betrachtet (vgl. Kap. 7). Der Masterplan ist im Planungsprozess zeitlich vor dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und (landschafts-)architektonischen Entwurfsplanungen positioniert. Der Masterplan definiert für die weitere städtebauliche und landschaftsarchitektonische Planung die Rahmenbedingungen. Es werden sich Konkretisierungen durch die Detailplanungen anschließen.

Die Visualisierung des Masterplan (Perspektiven) zeigt exemplarisch eine mögliche Realisierung des Multiparks, so dass man sich das Areal mit den künftigen Nutzungen gut und bildlich vorstellen kann. Die Visualisierungen zeigen den beabsichtigten Charakter der angestrebten Entwicklung auf. Im Bereich des Multifunktionsgebäudes enthalten die Visualisierungen dabei eine Gebäudedarstellung, die als eine Art „Platzhalterentwurf“ den angestrebten hochwertigen Charakter von Multifunktionsgebäude und Überdachung aufzeigt. Diese Darstellung fußt aber noch nicht auf einer Entwurfsplanung des Gebäudes, diese wird erst noch erfolgen und Aussehen und die Form des Gebäudes kann dann anders sein.

In den nachfolgenden Unterkapiteln wird zunächst die äußere Erschließung, die innere Wegekonzeption und die Lärmschutzkonzeption erläutert, dann werden die einzelnen Nutzungen im Uhrzeigersinn ihrer Anordnung beschrieben. Dem Multifunktionsgebäude widmet sich das eigene Kapitel 7.

6.1. Erschließungskonzeption

Das bislang abgeschottet gelegene Syltstadion wird durch den Umbau zum Multipark allseitig geöffnet und angebunden. Der Multipark wird dann zu allen Seiten Zugänge haben. Der im Norden gelegene öffentliche Parkplatz „Schützenplatz“ dient als zentraler Parkplatz des Multiparks.

Sämtliche äußeren Erschließungswege werden in das Gelände hineingeführt und fügen sich innerhalb des Multiparks zu einer zentralen Wegeachse zusammen. Diese ist an das zentral gelegene Multifunktionsgebäude angebunden. Auf dessen Nordseite befinden sich größere Platzflächen zum Aufenthalt.

⁶ Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 17a ist für das Syltstadion nicht von Bedeutung.

Parallel zur Herstellung des Multiparks wird der vorhandene, westlich verlaufende Gehweg um einen ausreichend breiten Radweg ergänzt, damit der Westküstenradweg hier gut befahren werden kann.

Die zentrale Wegeachse und sämtliche weiteren Erschließungswege dienen als soziale Interaktionsräume. Die verbindende Gestaltung des Multiparks stärkt in Verbindung mit den Sport- und Aktionsflächen den gegenseitigen interaktiven Austausch. Sämtliche Erschließungswege werden mit ebener Oberfläche und barrierefrei ausgebildet und mit flankierenden Sitzgelegenheiten ausgestattet. Die Wegeausgestaltung soll eine gute Nutzbarkeit der Wege für Rollsportler berücksichtigen und so vom Skatepark aus Aktivitätspfade durch den gesamten Multipark bilden.

6.2. Topographie und Lärmschutz

Durch den Umbau und die Ergänzung von Sport- und Freizeitnutzungen werden bauliche Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der direkt angrenzenden östlichen Wohngebiete erforderlich. Diese wurden in der schalltechnischen Untersuchung (Anhang 2) eingehend ermittelt.

Die Lärmschutzmaßnahmen sind über die erhöhte mittlere Wegeverbindung und die nördliche und östliche Einfassung des Geländes sowie beim Skatepark durch Lärmschutzwand, Überdachung und Positionierung und Ausgestaltung des Multifunktionsgebäudes umgesetzt.

Als Lärmschutzmaßnahmen kommen grundsätzlich Wände und Wälle in Betracht. Die landschaftsarchitektonische Konzeption fokussiert dabei auf einen möglichst großen Anteil an Wällen und eine intuitive Einbindung in den Landschaftsraum. Wälle und Wandelemente erfüllen zugleich weitere Funktionen wie erhöhter Aussichtspunkt und Boulderwand, oder sie fungieren als Sitzstufen. Der Masterplan berücksichtigt eine Ausführung der Lärmschutzwälle entlang der Kurzstreckenlaufbahn und der Ballspielfelder mit einem Steigungsverhältnis der Böschungen von circa 1:1,5. Nur in Bereichen, die eine Ausführung als erdgebundener Wall aufgrund der eingeschränkten Flächensituation, gewünschter bzw. erforderlicher Funktionen (wie z. B. der Vermeidung von Barrieren) oder aus konstruktiven Gründen nicht zulassen, werden die Lärmschutzmaßnahmen mit oder als Wandkonstruktionen umgesetzt.

Im Rahmen der weiteren Planungskonkretisierung wird fortlaufend eine Abstimmung mit einem Schallgutachter erforderlich sein, damit die Detailausgestaltungen der Sportanlagen, Wege und Eingrünungen die Emissionsbelange erfüllen.

6.3. Leichtathletik und Outdoorfitness

Der zentrale und östliche Teil des Multiparks wird für verschiedenste Leichtathletikdisziplinen ausgestaltet. Die vorhandene gerade Sprintstrecke wird für 100m-Sprint und 110m-Hürdenlauf neu in kunststoffgebundener Bauweise als Sportstättenbelag gebaut und am Ende mit einer Weitsprunggrube ergänzt. Die Rundlaufbahn wird als 200m-Rundlaufbahn mit 4 Bahnen neu errichtet. Zusätzlich wird eine 400m-Rundlaufbahn in ovaler Führung mit 2 Bahnen neu geschaffen, auf welcher auch längere Laufdistanzen gut zurückgelegt werden können. Alle Laufbahnen lassen sich miteinander kombinieren und so können vielfältige Laufdistanzen gut abgebildet werden. Weitere Leichtathletikdisziplinen wie Hochsprung, Kugelstoßen und Speerwurf (für geringe und mittlere Weiten) sind ebenfalls vorgesehen.

Ob auch noch ein Laufhügel ergänzt wird, ist im Rahmen der späteren Detailplanungen zu klären. Hierzu wird auch eine Entscheidung über Aufwand und Nutzen erforderlich sein, da für die Anlage eines Laufhügels vermutlich ein höherer Anteil an Stützwänden erforderlich wäre, was sich kostentechnisch und gestalterisch negativ auswirken könnte.

Am Nordrand der Fläche ist ein Bereich für Outdoorfitness ausgestaltet. Verschiedene Sportgeräte sprechen hier unterschiedliche Altersgruppen an und eignen sich auch für

bewegungseingeschränkte Nutzergruppen. Die Geräte lassen sich auch gut in Kombination mit den Laufbahnen nutzen.

6.4. Boule und Aufenthaltsbereiche

Im südlichen Anschluss an das Leichtathletikareal gibt es 3 Boulebahnen. Ziel des Multiparks ist es, alle Bevölkerungsgruppen und Altersspektren anzusprechen. Die Boulebahnen bieten hierfür einen Ort zum geselligen Austausch und zum Spiel. Auch die vielfältigen und über das Plangebiet verteilten Sitzmöglichkeiten und Aufenthaltsbereiche dienen dazu. Sie sind in die erforderlichen Lärmschutzanlagen integriert, so dass diese als Aufenthalts- und Betrachtungsorte fungieren. Gebündelt kommen sie im Bereiche der mittleren Wegeachse vor. Gerade vom oberen Weg aus bietet sich ein guter Rundum-Überblick über das Geschehen.

Die Rampenneigungen sind bei den Wegen entsprechend der Anforderungen von Rollstuhlfahrenden gestaltet. Der ebene und befestigte Wegebelag kommt sowohl mobilitätseingeschränkten Personen als auch einer Benutzung mit Rollsportgeräten zugute.

6.5. Skatepark

Im südlichen Bereich liegt der etwa 3.000 m² große Skatepark, der in Ort betonbauweise konstruiert wird. Die Betonbauweise garantiert eine hervorragende Nutzbarkeit und stellt sicher, dass der Rollsportpark trotz des rauen Inselklimas dauerhaft genutzt werden kann.

Der Skatepark soll kostenlos zugänglich sein und wird sich gut für verschiedene Roll- und Gleitsportarten wie Skateboarden, Inlineskaten, Kickboarden und BMX-Radfahren eignen. Der Zugang zum Skatepark wird barrierefrei ausgestaltet und im Rahmen der Möglichkeiten wird der Skatepark auch für mobilitätseingeschränkte Personen, wie bspw. Rollstuhlfahrende, nutzbar sein.

Die Planung des Skateparks erfolgte in einem individuell auf die Sylter Landschaft abgestimmten Design und greift mit den geschwungenen Formen die Dünenlandschaft auf. Die erforderliche Lärmschutzwand hat die Gestalt einer großen Welle und ist skateparkseitig so ausgestaltet, dass sie integraler Bestandteil des Skateparks ist und zugleich als herausragendes Skate-Hindernis nutzbar ist. Die organischen Dünen- und Wellenformen laden zu einem flüssigen Befahren im Surf-Style ein.

Bei der Planung wurde besonders darauf geachtet, dass sich der Skatepark für jedes Alter und unterschiedlichste Niveaus und Arten von Rollsport (Skateboard, Scooter, BMX) eignet. Gleichzeitig wurde gestalterisch berücksichtigt, dass nicht eine Gruppe, z. B. Scooterfahrende mit geringem Leistungsniveau, die Nutzung dominieren und dadurch professionelles Skateboarden oder BMX-Fahren hemmen. Ergänzend werden, vor allem in der Hauptsaison, organisatorische Maßnahmen wie eine Zeiteinteilung sinnvoll sein, um eine Nutzbarkeit des Skateparks für die verschiedenen Rollsportgruppen sicher zu stellen.

Eine Vielzahl verschiedenartiger Hindernisse bietet für mehrere Jahre Abwechslung und immer neue Herausforderungen beim Befahren des Skateparks. Die Anordnung der Hindernisse und die nahtlose Verbindung der verschiedenen Teilbereiche ermöglicht ein flüssiges Befahren und nahezu endlose Lines.

Der Skatepark gliedert sich in den westlich gelegenen Street-Bereich, einen Snakerun im mittleren Bereich und eine Flow-style-area im südlichen Bereich, die Richtung Osten in einer großen Bowl-Landschaft mündet. Dieser überdachte Bereich mit Vert-Elementen eignet sich zur Durchführung von Wettbewerben auf nationalem Niveau und dürfte überregional eine große Anziehungskraft auf Experten ausüben. Die Überdachung entsteht in Verbindung mit dem Multifunktionsgebäude und ermöglicht neben Schallschutzfunktionen eine intensivere Nutzbarkeit der Anlage, da aufgrund des feuchten Inselklimas ansonsten nur eine beschränkte Anzahl nutzbarer Tage gegeben wäre. Eine ganzjährige Nutzbarkeit des Skateparks kommt insbesondere den ortsansässigen Kindern und Jugendlichen zugute.

Zeitlich vorgezogen realisiert wird der südwestliche Teil des Skateparks auf einer bislang ungenutzten Randfläche des Syltstadions, da der Bedarf für ein Angebot zur Ausübung von Rollsportarten sehr groß ist und die Fläche unabhängig von den weiteren Multiparkplanungen entwickelt werden kann. Durch die planerische Konzeption wird sichergestellt, dass dieser erste Skateparkteil sich später in die Gesamtplanung einfügt.

6.6. Parkour, Bouldern und andere Trendsportarten

Der Multipark soll Raum bieten für neue Trendsportarten. Parkour und Bouldern sind solche Sportarten, die in den letzten Jahren stark an Popularität zugenommen haben. Parkour wird üblicherweise überall im Stadtraum ausgeübt, hat dort jedoch rechtliche Grenzen. Daher ist die Schaffung von geeigneten Hindernissen im Multipark sinnvoll. Für das Bouldern kann mit geringem Aufwand die mittlere Lärmschutzanlage nutzbar gemacht werden. Für weitere Trendsportarten wie z. B. Frisbee und Spikeball sind keine gesonderten Installationen erforderlich, hierfür bietet sich die Naturrasenfläche innerhalb der Leichtathletiklaufbahn an.

Neben den Wegeflächen und zwischen den einzelnen Sportbereichen gibt es weitere Flächen, die perspektivisch neue Trendsportarten aufnehmen können. Eine kontinuierliche Bedarfsprüfung erscheint gerade im Hinblick auf Trendsportarten ratsam, damit sich der Multipark dauerhaft als attraktiv und zeitgemäß darstellt (vgl. Kap. 11 – Realisierungsempfehlungen).

6.7. Ballsport

Im westlichen Teilbereich des Multiparks sind Spielfelder für Fußball, Basketball und Beachvolleyball situiert. Ein Multifunktionsspielfeld kombiniert hierbei ein mittelgroßes Fußballspielfeld mit einem Basketballplatz in Turniermaßen. Daneben gibt es ein DFB-Minispielplatz mit Bande. Zusätzlich ist ein größeres Fußballfeld mit Naturrasen in die östlich gelegene 200m-Rundlaufbahn des Leichtathletikbereiches integriert. Dieses Spielfeld erfüllt die Anforderungen der unteren Jugend-Ligen.

Beachvolleyball kann zwar auch am Strand gespielt werden, durch wechselnden Strandverhältnisse durch Stürme, Hochwasser und Sandabtragungen ist jedoch nicht immer sichergestellt, dass Spielfelder zur Verfügung stehen, gerade auch für Veranstaltungen. Häufig ist auch der Wind am Strand zu stark, um Schulsport oder Turniere durchzuführen. Daher ist die Berücksichtigung eines turnierfähigen Beachvolleyballcourts im Multipark trotz der strandnahen Lage sinnvoll. Für den Schulsport ist das räumlich gebündelte Angebot an einem Standort (im Sichtbereich) ebenfalls wichtig.

6.8. Inklusion und Integration

Besonders wurde beim Entwurf des Masterplanes darauf geachtet, dass der Multipark von möglichst allen Bevölkerungsgruppen und Altersstufen genutzt werden kann. Die Erschließung und Ausgestaltung der Wege und Anlagen berücksichtigt die Anforderungen der unterschiedlichen und insbesondere von eingeschränkten Personengruppen bestmöglich. So gibt es beispielsweise zwischen dem Multifunktionsgebäude und dem Podest auf dem mittleren Wall sowohl Wege, die mittels Treppenstufen eine direkte Verbindung darstellen, als auch Wege, die eine maximale Rampenneigung von nur 6 % haben und erforderliche Zwischenpodeste aufweisen, so dass das Podest auch für Rollstuhlfahrende erreichbar ist. Auch werden an den Wegen zahlreiche Rastmöglichkeiten durch Sitzstufen vorgesehen. Die exakte Ausgestaltung der Möblierung erfolgt später im Rahmen der Objektplanung.

Alle Flächen sollen möglichst ohne Stufen erschlossen werden und in der sich anschließenden Objektplanung werden Inklusionsgesichtspunkte mitbeachtet.

Die Konzeption der Anlagen berücksichtigt unterschiedliche Ansprüche an die Freizeitgestaltung und den öffentlichen Raum. Von actiongeprägten Sportarten wie Skaten

und Parkour über klassische Sportarten Fußball und Leichtathletik bis hin zu geselligen Sportarten wie Boule werden Anlagen berücksichtigt, die eine breite Interessenspanne und Altersspanne abdecken. Die Konzeption des Multiparks ermöglicht zudem eine bedarfsgerechte Anpassung und Ausgestaltung des Angebotes. So könnten zum Beispiel Seniorenfitnessgeräte bei der Ausgestaltung der Calisthenics-Fläche stärker berücksichtigt werden, wenn sich ein entsprechender Bedarf herausstellt.

Darüber hinaus bietet der Multipark auch einfach den Raum für ein Ausspannen, für das Zusehen, für Kommunikation und Aufenthalt.

7. Multifunktionsgebäude

Das bestehende Funktionsgebäude mit Sanitäreinrichtungen und Lagerräumen ist nicht mehr wirtschaftlich zu sanieren (vgl. Anhang 1). Außerdem behindert die Lage ganz im Südwesten des Areals eine Verbesserung der dortigen Radwegesituation. Daher soll das bestehende Gebäude abgerissen werden und durch einen funktionalen und attraktiv gestalteten Neubau, der aktuelle Anforderungen an die energetische Qualität erfüllt, ersetzt werden. Regenwasserrückhalt, Regenwassernutzung sowie Nutzung der Sonnenenergie sollen beim neuen Gebäude bestmöglich berücksichtigt werden. Die Erfüllung der Anforderungen zur Barrierefreiheit sind selbstverständlich.

Der Neubau kann verschiedene, bislang im Gemeindegebiet verteilt liegende Nutzungen an einem Standort kombinieren und so Synergien erzeugen und neuen Nutzungen erstmalig geeignete Räumlichkeiten bieten (wie z. B. Musikproberäume, Verein Skateboarding Sylt).

Das neue Gebäude dient auch der Lärmabschirmung. Es wird zwischen dem neuen Skatepark und der östlich angrenzenden Wohnbebauung positioniert, dadurch schirmt die Fassade des Gebäudes die Geräusche des Skateparks wirksam ab. Das neue Gebäude ist aus diesem Grund lückenlos mit der Lärmschutzwand an der südöstlichen Grenze des Skateparks zu verbinden und auch die Teilüberdachung des Skateparks ist lückenlos an das neue Multifunktionsgebäude anzuschließen.

Aufgrund der Lage des Multifunktionsgebäudes direkt am Skatepark sind hinsichtlich der Positionierung von Nutzungen, der Gestaltung der Außenwand in diesem Bereich (Schutz vor einem potenziellen Auftreffen von Rollsportgeräten) sowie hinsichtlich der Höhenvorgaben viele spezielle Aspekte zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch für die Errichtung der Teilüberdachung. Eine Überdachung durch eine Membran, wie andernorts zur Überdachung von Skateparks verwendet, wird vermutlich nicht die erforderlichen Schalldämmwerte erfüllen. Ob dann eine doppelte Membranfolie mit dazwischenliegender Luftschicht oder eine massive Konstruktion am zweckmäßigsten sein werden, kann derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden. Dies hängt auch von der später favorisierten Entwurfsform ab. Auch hinsichtlich der Fragen, wie sich die Öffnung des Daches nach Westen auf die Lärmabschirmung und auf die witterungsbedingte Nutzbarkeit des Skateparks auswirkt, hängen von der Detailkonstruktion und gewählten Bauweise der Überdachung, also prozessual betrachtet von Ergebnissen späterer Planungsphasen ab.

Auf der Planungsebene des Masterplans sind zum Multifunktionsgebäude daher noch verschiedene Ausgestaltungsvarianten berücksichtigt, wie sie in den Abbildungen rechts neben der Plandarstellung abgebildet sind. Durch diese Varianten wird aufgezeigt, dass die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes mit anschließender Teilüberdachung des Skateparks realisierbar ist. Zugleich zeigen die Varianten, dass es für Gebäude und Überdachung verschiedene Gestaltungslösungen mit unterschiedlichen Qualitäten und Baukosten gibt. In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die Varianten vorgestellt.

Der Masterplan hat als Aufgabe, für Gebäude und Überdachung die wesentlichen funktionalen Rahmenbedingungen herauszuarbeiten. Er schafft somit die Grundlage für die Durchführung eines Vergabeverfahrens für eine weitere Entwurfsplanung von Gebäude und Überdachung

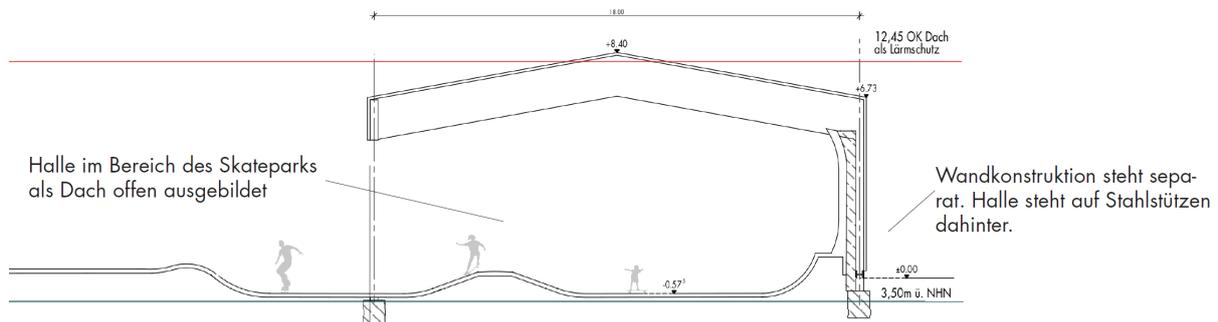
(z. B. Architekturwettbewerb / Mehrfachbeauftragung). Anspruch an den Masterplan ist es aber auch, ein gestalterisches Bild von dem Multipark und der angestrebten Qualität des Projektes zu bieten. Dieser Anspruch ist im Bereich von Gebäude und Überdachung aufgrund der weiten Spannweite möglicher baulicher Lösungen nur schwierig zu realisieren. Die erstellten Perspektiven sollen dies trotzdem erfüllen und den angestrebten Charakter von Gebäude und Überdachung verdeutlichen, ohne einen Vorgriff auf einen späteren Entwurf darzustellen. Maßgeblich als Grundlage für den weiteren Planungsprozess sind daher die Darstellungen des Masterplans (Lageplans).

7.1. Variante Halle

Eine Ausgestaltung von Multifunktionsgebäude und Überdachung als Halle stellt die einfachste bauliche Realisierungsform dar. Es würde in dieser Variante ein standardisierter Hallenbaukörper als Stahlrahmenbau mit leichter Fassadengestaltung aus Sandwichplatten oder Holzverkleidung errichtet und über den Skatepark und die nördlich angrenzende, für das Multifunktionsgebäude vorgesehene Fläche gespannt. Die Konstruktion würde statisch unabhängig von der Lärmschutzwand des Skateparks gebaut.

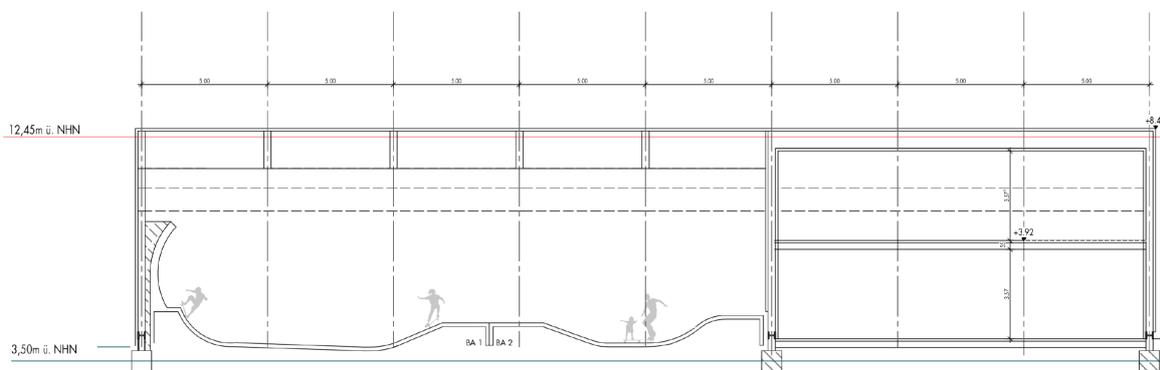
Im Bereich des Skateparks würde die Hallenkonstruktion ungedämmt ausgeführt, der übrige Bereich gedämmt. Beide Gebäudeteile hätten die gleiche Höhe, der Bereich des Multifunktionsgebäudes könnte zweigeschossig ausgeführt werden. Vorstellbar ist hier eine modulare Bauweise für die verschiedenen Nutzungen, bei der die Räume unter dem Hallendach flexibel an die jeweiligen Bedarfe der Zeit angepasst werden können.

Abbildung 9: Systemschnitt Variante Halle, Blick aus Süden



Quelle: Volquardsen-Architekten, 2023.

Abbildung 10: Systemschnitt Variante Halle, Blick aus Osten



Quelle: Volquardsen-Architekten, 2023.

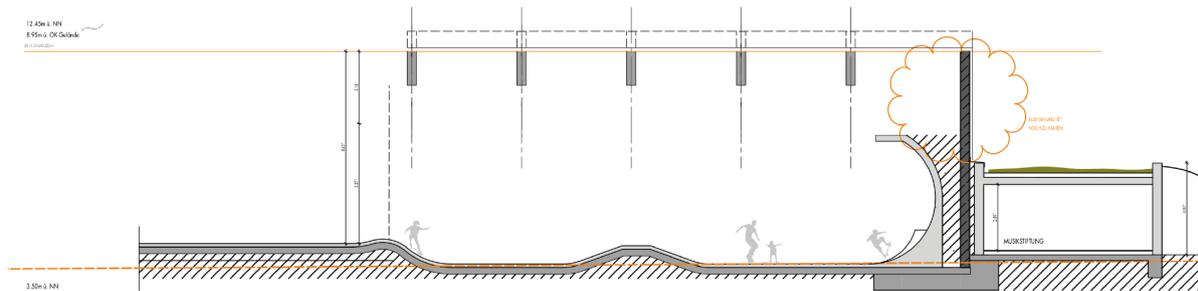
Kostenvorteile ergeben sich durch den Rückgriff auf standardisierte Bauteile (Systembauweise). Bei der planerisch skizzierten Hallengröße von 18 x 40 m wäre nur der östliche Teil des Skateparks überdacht, es sind aber auch größere Spannweiten realisierbar.

Die Variante Halle stellt die kostengünstigste und flexibelste Variante dar, gestalterisch ist sie aber nicht von gehobener Qualität.

7.2. Variante Überdachung

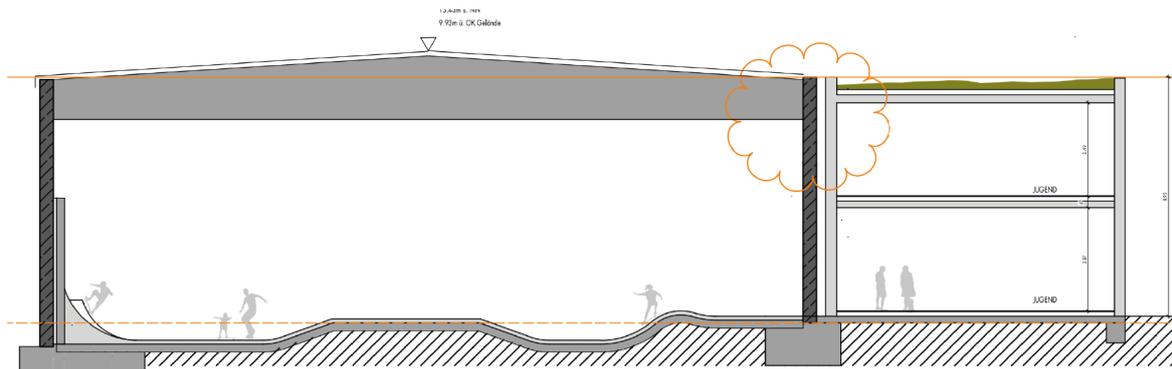
Die Bezeichnung dieser Variante mit dem Wort Überdachung begründet sich darin, dass die Überdachung in dieser Variante konstruktiv losgelöst vom Gebäude erfolgt. In der Variante ist nach wie vor sowohl eine Teilüberdachung des Skateparks als auch ein Neubau eines Multifunktionsgebäudes vorgesehen.

Abbildung 11: Systemschnitt Variante Überdachung, Blick aus Süden



Quelle: Volquardsen-Architekten, 2023.

Abbildung 12: Systemschnitt Variante Überdachung, Blick aus Osten



Quelle: Volquardsen-Architekten, 2023.

Hinsichtlich der Planung und Konstruktion von Überdachung und Gebäude ergeben sich durch eine funktionale und statische Trennung der beiden Baukörper eine Komplexitätsreduktion und in der Folge verglichen zu Variante 3 vermutlich Kostenvorteile.

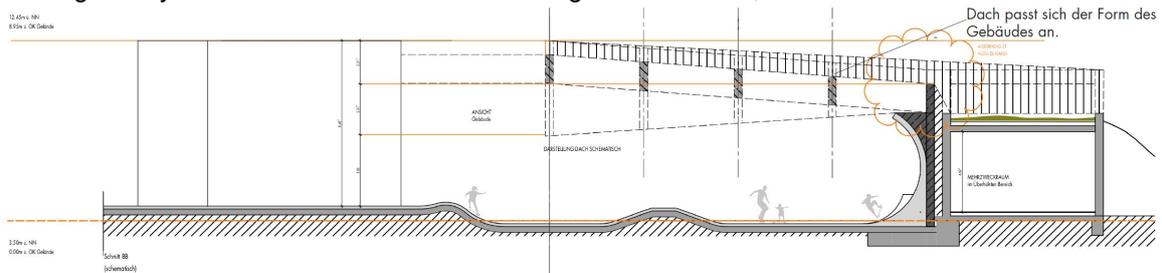
Die Überdachung des Skatebereiches wird aus Holzträgern mit Stahl- oder Holzstützen konzipiert. Im Bereich der Lärmschutzwand werden neue Stützen hinter die Lärmschutzwand gestellt, so dass sich die Lärmschutzwand nachher innerhalb der Überdachung befindet. Zu beachten ist, dass die Wand zur Auflagerung der Träger recht hoch werden muss, damit innen noch eine ausreichende Raumhöhe zur Ausführung anspruchsvoller Skateboard- und BMX-Tricks verbleibt, und damit die Lärmschutzanforderungen erfüllt sind. Konstruktiv muss besonders auf den Anschluss des Gebäudes an die Überdachung geachtet werden.

Auch bei dieser Variante ist eine Einbindung eines Schallschützers für die Dachkonstruktion erforderlich, damit die gewählte Materialität die Lärmschutzanforderungen erfüllt. Gestalterisch ist die hohe Wand hin zum angrenzenden öffentlichen Raum zu beachten und eine attraktive Lösung zu erarbeiten.

7.3. Variante Überdachung und Gebäude

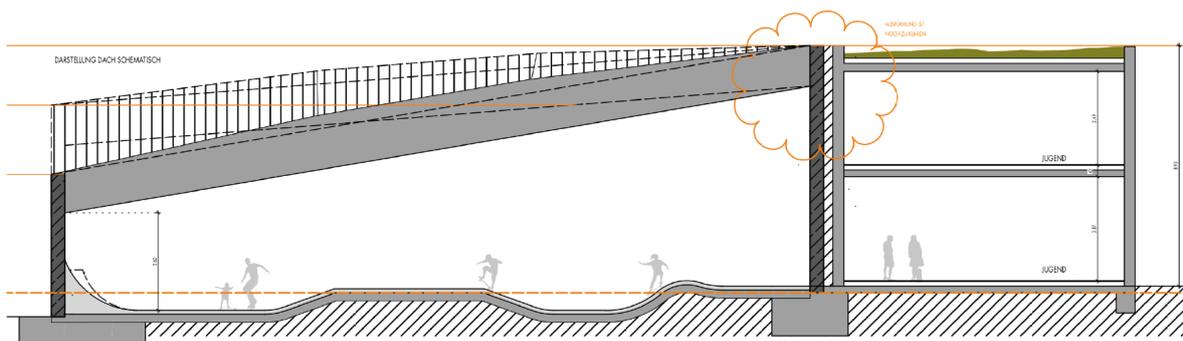
Bei dieser Variante sind Überdachung und Gebäude aus einem Guss und als eine architektonische Form gestaltet. Die Überdachung wird integraler Bestandteil des neuen Gebäudes. Das Gebäude ist statischer Teil der Überdachung. Es steigt in Richtung Skatepark und in Richtung Norden an, damit die aufgrund des Immissionschutzgutachtens erforderlichen Höhen erreicht werden. Daher ist der nördliche Teil des Gebäudes zweigeschossig konzipiert. Gebäude und Dach folgen in der Gestaltung der Dynamik des Skateparks und der Landschaftsgestaltung.

Abbildung 13: Systemschnitt Variante Überdachung und Gebäude, Blick aus Süden



Quelle: Volquardsen-Architekten, 2023.

Abbildung 14: Systemschnitt Variante Überdachung und Gebäude, Blick aus Osten



Quelle: Volquardsen-Architekten, 2023.

Besonderes Augenmerk muss bei dieser Variante auf die Statik der gesamten Konstruktion und die Erfüllung des Schallschutzes gelegt werden.

Es ist zu erwarten, dass diese Variante zur gestalterisch besten Lösung führen wird, allerdings wird diese Variante hinsichtlich der Kosten wohl am teuersten werden.

Gestalterisch kann sich das neue Gebäude in dieser Variante gut in die Landschaft einfügen und nach Möglichkeit fließend in die angrenzenden Wälle übergehen. Auch ist ein baulich direkter und intuitiv geformter Anschluss an die geschwungen gestaltete Lärmschutzwand des 1. Bauabschnittes möglich. Ob eine fließende Verbindung zu den Lärmschutzeinrichtungen auch im Bereich des nördlichen Gebäudeabschlusses, wo die 400m-Leichtathletiklaufbahn entlangführt, erreicht werden kann ist, abzuwarten und kosten- und entwurfstechnisch detaillierter zu betrachten. Gleiches gilt für eine etwaige Nutzung des Dachbereiches als Aussichtspunkt.

Die Variante wurde aufgrund der guten Gestaltung und hervorragenden Einfügung in den Landschaftsraum als Vorzugsvariante für den Masterplan ausgewählt und liegt der Visualisierung (den Perspektiven) zugrunde.

7.4. Raumprogramm

Nach intensiven Gesprächen mit den verschiedenen Vereinen und Besichtigung derer bisherigen Räumlichkeiten wurde ein Raumprogramm erarbeitet, das dem Entwurf des

Multifunktionsgebäudes und Masterplans zugrunde liegt. Dieses Raumprogramm wird fortlaufend aktualisiert und verfeinert werden und dann Basis der weiteren Planungsschritte sein.

Nach derzeitigem Stand ist vorgesehen, die Sanitäranlagen auf etwa 150-200 m² neu zu errichten und zusätzlich folgende Räumlichkeiten in das Gebäude zu integrieren:

- Vereinsheim für Sportverein mit Geschäftsstelle, Besprechungsraum, Archiv und Lager (~ 70 m²)
- Vereinsheim für Rollsportverein mit Geschäftsstelle und Lager (~ 25 m²)
- Musikstiftung mit Proberäumen und Aufnahmerraum sowie Lager (~ 60 m²)
- Jugendzentrum (~ 140 m²)
- Mehrzweckraum mit Garderobe (~ 110m²)

Aufgrund der aus Lärmschutzgründen erforderlichen Höhe bietet es sich an, einen Teil der Nutzungen zweigeschossig zu realisieren, bzw. intern eine Empore o. Ä. zu berücksichtigen. So könnten beispielsweise Lager- oder Archivflächen und auch Aufenthaltsbereiche des Jugendzentrums gut in einer oberen Ebene untergebracht werden, was sich positiv auf die Baukosten und die erforderliche Grundfläche auswirken dürfte.

7.5. Weiteres Verfahren

Aus den vorangegangenen Ausführungen ist deutlich geworden, dass es zur Realisierung von Multifunktionsgebäude und Überdachung einige funktionale Abhängigkeiten und viele zu beachtende Rahmenbedingungen gibt. Die Entwurfsaufgabe ist daher komplex und aufgrund der funktionalen Abhängigkeiten lassen sich einige Aspekte erst im Rahmen der Detailausarbeitung lösen. Nachfolgend werden die verschiedenen Aspekte sowie einige weitere Rahmenbedingungen für das weitere Planungsverfahren noch einmal festgehalten.

Für die weitere Konkretisierung von Gebäude und Überdachung wird empfohlen, fortlaufend einen Schallgutachter in den Entwurfsprozess einzubinden. Auch in Bezug auf die Statik der Überdachung und eine konstruktive Anbindung an die Lärmschutzwand des 1. Bauabschnittes wird eine fachliche Begleitung durch einen Statiker erforderlich. Die Wand des ersten Bauabschnittes wird als massive Wand errichtet, sie ist grundsätzlich in der Lage, das Dach aufzufangen und die Last abzuleiten. Die Lasteinleitung und Dach-/Hallenkonstruktion muss jedoch in jedem Fall in Zusammenhang mit dem Gebäude gesehen werden. Denkbar wäre z. B. eine Dachkonstruktion mit Holzleimbindern, bei der die Binder vermutlich eine Höhe von circa 1,20 m haben werden. Sie würden auf die Wand des ersten Bauabschnitts aufgelegt oder nachträglich in die Wand eingelassen werden können. Wenn erforderlich könnten die Auflagerpunkte durch weitere Stützen oder rückseitige Verstärkungen ergänzt werden. Gebäudeseitig können die Träger auf der neuen Wand des Multifunktionsgebäudes abgelastet werden. Dafür ist es erforderlich, Überdachungskonstruktion und Gebäudekonstruktion entwurflich zusammen zu betrachten.

Aus statischer Sicht ist im Bereich der Überdachung westseitig nicht unbedingt eine Stütze erforderlich, aber eventuell lässt sich diese in das Skateparkdesign gut integrieren und damit eine Baukostenreduktion erreichen.

Da auf Masterplanebene aus den beschriebenen Gründen noch ein recht großer Spielraum hinsichtlich der Gebäudeformen verbleiben muss, ist im Rahmen der Bauleitplanung mit ausreichend bemessenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sicher zu stellen, dass statisch und aus Emissionsgründen erforderliche Höhen und Platzbedarfe berücksichtigt werden können.

Bei der Planung des Multiparks war zunächst davon ausgegangen worden, dass für den südlichen Skateparkteil keine Überdachung erforderlich ist. Die Teilüberdachung des östlichen Skateparkteils ist aus emissionstechnischen Gesichtspunkten und hinsichtlich der Nutzbarkeit

sehr sinnvoll. Allerdings liegt die Überdachung als Bauwerk im Waldabstand des Südwäldchens. Zwar ist aufgrund der geringen Wuchshöhe der angrenzenden Bäume, der Waldbestand des Süd-Wäldchens steigt von der Höhe her in diesem Bereich nur langsam in Richtung Süden hin an, sowie aufgrund der massiven Lärmschutzwand kaum eine Gefahr durch Windwurf oder Brand zu befürchten, aber dennoch könnte es sein, dass aus formellen Gründen eine Waldumwandlung erforderlich wird. Dieser Aspekt ist im Bauleitplanverfahren zu bearbeiten und zu lösen. Hinsichtlich des Schallschutzes wird mit Konkretisierung ebenfalls eine Konkretisierung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich werden, und skatefachlich muss ebenfalls eine Beurteilung der Überdachung und der an den Skatepark grenzenden Bereiche erfolgen, damit es hier nicht zu Einschränkungen der Nutzbarkeit oder erhöhtem Unterhaltungsaufwand kommt.

8. Entwässerung und Landschaftspflege

Die Umwandlung des Syltstadions in den Multipark verändert die Versiegelung und in Teilen auch die Bepflanzung im Plangebiet. Daher sind im Rahmen der Bauleitplanung die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange eingehend zu betrachten.

Grundsätzliche Aussagen zu den Themen können bereits jetzt auf Masterplanebene getroffen werden.

8.1. Entwässerungskonzept

Grundsätzlich ist es das Ziel, das Niederschlagswasser soweit möglich an Ort und Stelle versickern zu lassen, so dass es dem Grundwasserhaushalt zugeführt wird. Die verschiedenen Flächennutzungen des Multiparks führen grundsätzlich nicht zu einer Belastung des Niederschlagswassers, die einer Einleitung in den Grundwasserkörper widersprechen würden.

Im Bestand ist ein Regenwasserkanal im Syltstadion vorhanden, der von Norden nach Süden im Bereich des Fußes der westlichen Tribüne verläuft und in einen offenen Graben im Südwäldchen mündet.

Durch die Neuplanung der Sport- und Freizeitanlagen sowie Wegeflächen erfolgt eine stärkere Flächenversiegelung. Durch die neue Laufbahn mit Kunststoffbelag z. B. werden die Voraussetzungen zur Ausübung des Sports verbessert, aber hinsichtlich der Entwässerung werden damit mehr Flächen abflusswirksam. In Verbindung mit dem geringen Grundwasserflurabstand im Plangebiet muss im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes im Detail geschaut werden, wie viel Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden kann, welche baulichen Maßnahmen (z. B. Rigolen) dafür erforderlich werden, und wie ein verbleibender Abfluss verträglich (ggf. zeitlich verzögert) abgeleitet werden kann.

Ballspielfelder werden in der Regel über alle 4 Seiten mittels Walmdachgefälle entwässert und mit einem durchlässigen Schichtaufbau und darunterliegender Drainage hergestellt, so dass ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers versickern kann. Entlang von Wegen wird in der Regel eine Bankettentwässerung vorgesehen. Da aber viele Wege im Multipark an oder auf Wällen verlaufen, ist hier eine detaillierte Betrachtung im Rahmen der Konkretisierung der Planung erforderlich. Hierbei ist dann auch zu klären, inwieweit Entwässerungsbelange durch eine spezifische Entwurfsart berücksichtigt werden können.

Im Skatepark wird das Regenwasser über Regenabläufe abgeführt, weil dies zum Teil bauartbedingt (z. B. Bowls) erforderlich ist und da es sonst randlich zur Erosion und in der Folge zur Beschädigung der Skatefläche kommen würde. Inwieweit eine Versickerung über Drainagen beim Skatepark aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse und Grundwasserflurabstände möglich und fachlich sinnvoll ist, ist im Entwässerungskonzept zu

klären. Derzeit wird davon ausgegangen, dass zumindest ein Teil des Niederschlagswassers des Skateparks in den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet wird. Dieser hat hierfür hinsichtlich der Dimensionierung die erforderlichen Reserven. Über den südlich des Plangebietes im Südwäldchen verlaufenden offenen Graben und den straßenbegleitenden Graben entlang des Fischerweges wird das Niederschlagswasser zum Rantumbecken abführt.

Regenwasser von den Dachflächen des Multifunktionsgebäudes und der Skateparküberdachung soll entweder genutzt werden oder aber versickert werden.

Schmutzwasser soll in die bestehende Kanalisation abgeführt werden.

Kanäle im Plangebiet sind im Rahmen der Baumaßnahmen neu zu errichten. Ein Entwässerungskonzept zur Lage und Dimensionierung der Kanäle und zur Detailklärung der Versickerungsanlagen ist bereits beauftragt und wird anhand des Planungsfortschrittes zu aktualisieren und jeweils detaillierter auszuarbeiten sein.

8.2. Landschaftspflege

Unter dem Begriff Landschaftspflege werden in Anlehnung an Landschaftspflegerische Begleitpläne bei großen Baumaßnahmen alle Maßnahmen in Zusammenhang mit naturschutzfachlichen Anforderungen verstanden.

Das bestehende Syltstadion ist durch die Erdwalltribüne gekennzeichnet, die an den Außenseiten jeweils mit Büschen bewachsen ist. Ein Teil dieser Flächen ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Pflanzgeboten für Sträucher und Bäume belegt. Die Planung des Multiparks berücksichtigt den Erhalt dieser Eingrünung weitestgehend. Nur im Bereich neuer Zugänge werden die durch Pflanzgebote gesicherten Büsche künftig entfallen. Im Bereich von Skatepark und Lärmschutzwand sowie westseitig im Bereich des neuen Radweges entfallen die Büsche ebenfalls, hier sind sie aber nicht durch Pflanzgebote gesichert.

Innerhalb des Multiparks werden viele neue Grünflächen angelegt, häufig in Verbindung mit Wällen. Standorttypische Begrünung mit Gräsern ist hier vorgesehen, im Nordwesten des Areals ist auch eine neue Anpflanzung von Büschen und Bäumen vorstellbar. Weitere Details sind auf den nachgelagerten Planungsebenen auszuarbeiten.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird durch den Umweltbericht eine detailliertere naturschutzfachliche Betrachtung erfolgen.

9. Bauliche Abfolge und Kostenrahmen

9.1. Bauabschnitte

Die räumliche Abfolge der Bauabschnitte ist in der Plandarstellung des Masterplans auf der rechten Seite abgebildet.

Als erster Baustein wird ein erster Teil des Skateparks realisiert. Dieser etwa 1000 m² große Bereich kann zeitlich vorgezogen realisiert werden, da dadurch das bestehende Syltstadion in seinem Betrieb nicht tangiert wird. Funktional ist der erste Teil des Skateparks damit eigentlich eher eine Angebotsergänzung des bestehenden Syltstadions und noch nicht ein wirklicher Beginn des Multiparks. Im Sinne einer vorausschauenden Planung wurde beim Design dieses ersten Skateparkteils aber darauf geachtet, dass später ein Weiterbau des Skateparks zum Multipark gut möglich ist. Daher wurde dieser erste Skateparkteil, für den es bereits eine Baugenehmigung gibt und der für einen Betrieb als Sportanlage nicht auf einen geänderten Bebauungsplan angewiesen ist, in der Masterplanabbildung der Bauabschnitte als 1. Bauabschnitt gekennzeichnet.

Im Anschluss werden die Leichtathletikanlagen neu errichtet. Dieser 2. Bauabschnitt umfasst auch das große Ballspielfeld und die angrenzenden Lärmschutzwälle. Ggf. könnte dieser 2. Abschnitt noch einmal weiter unterteilt werden. Dies wird sich aber erst anhand der Entwurfsplanung für die Sportanlagen und der späteren Finanzsituation klären. Daher ist nun auf Masterplanebene der gesamte Bereich der Leichtathletikanlagen mit Ausnahme der 400m-Laufbahn als 2. Bauabschnitt dargestellt.

Anschließend werden die westlichen Ballspielfelder und das Multifunktionsgebäude neu gebaut und damit funktional zusammenhängend die Skateparkerweiterung und Überdachung. Auch hier ist ggf. eine Feindifferenzierung der Bauabfolge zu ergänzen. So muss darauf geachtet werden, dass während dieses 3. Bauabschnittes stets nutzbare Sanitäreanlagen für den Betrieb der Anlagen der Bauabschnitte 2 und 3 zur Verfügung stehen. Der Abriss des Bestandsgebäudes wird daher zeitlich innerhalb dieses 3. Bauabschnittes nach der Fertigstellung des Multifunktionsgebäudes erfolgen, und erst dann kann die westliche Skateparkerweiterung realisiert werden, oder aber es müssen temporär Ersatzanlagen aufgestellt werden.

Den Abschluss wird mit dem 4. Bauabschnitt der Neubau des Radweges bilden. Hierfür ist der vorherige Abriss des Bestandsgebäudes erforderlich. Außerdem ist es wahrscheinlich, dass die Wegetrasse zuvor auch als Zuwegung für die Baustellen dient. Daher ist der Radweg der letzte Bauabschnitt.

Begleitende Maßnahmen, wie die Renaturierung der Bereiche der derzeitigen Basketballkörbe südwestlich des Areals und der Holzrampe, sowie eine Aufwertung des Bodenbelages des Robbenweges und die Installation weiterer Fahrradständer sind derzeit noch nicht zeitlich verortet. Dies ist zum jetzigen Planungsstand des Masterplans aber auch noch nicht erforderlich.

9.2. Kostenschätzung

Derzeit unterliegen Baukosten infolge der Nachwirkungen der Coronakrise sowie durch den Ukrainekrieg starken Schwankungen. In den letzten Jahren sind erhebliche Preissteigerungen erfolgt. Daher ist eine realistische Baukostenschätzung derzeit stark erschwert und Kostenschätzungen bedürfen fortwährend der Aktualisierung.

Des Weiteren ist zu beachten, dass für die einzelnen Bausteine die Entwurfsplanungen derzeit noch nicht erarbeitet sind und somit keine genauen Ausgestaltungen der Kostenermittlung zu Grunde gelegt werden können. Gerade beim Multifunktionsgebäude und der Überdachung gibt es zwischen den verschiedenen Varianten ganz erhebliche Kostenunterschiede.

Hinsichtlich des Skateparks gibt es kaum vergleichbare und direkt übertragbare Anlagen, von denen Kostenwerte übertragen werden könnten. Denn der Sylter Skatepark ist planerisch ein Unikat und hat mit der hohen befahrbaren Lärmschutzwand auch eine baukonstruktive Besonderheit, für die Vergleichswerte fehlen.

Nicht zuletzt muss darauf hingewiesen werden, dass auch immer Unvorhergesehenes dazwischenkommen kann und dadurch Kostensteigerungen eintreten können (z. B. durch archäologische Funde, Munitionsfunde und belastete oder instabile Böden).

Aussagekräftige Kostenberechnungen sind eigentlich erst möglich, wenn Ausschreibungsergebnisse für die einzelnen Maßnahmen vorliegen.

Unter Anwendung von Referenzkosten vergleichbarer Bauwerke wird dennoch nachfolgend versucht, die Baukosten abzuschätzen. Hierfür werden die Baukosten älterer Projekte mit der allgemeinen Preissteigerung indiziert und zusätzlich wird bei Festlandsprojekten ein Inselzuschlag von 25 - 40 % addiert, da die Baukosten auf der Insel noch einmal deutlich teurer sind (durch z. B. Personalmangel, höheren Transportaufwand und eine höhere Nachfrage nach Bauleistungen begründet).

Nachfolgend erfolgt die Kostenermittlung aufgeteilt in Skatepark, Gebäude, Radweg und übrige Flächen, da jeweils unterschiedliche Fachplaner für die Kostenermittlung zuständig sind. In nachfolgenden Kostenaufstellungen sind ebenfalls die Kosten für Architekten und Ingenieure berücksichtigt.

Kostenkalkulation Skatepark

Für die Baukosten des Skateparks gelten die vorherigen Aussagen zur Schwankung von Materialpreisen besonders, da hier der Beton- und Stahlpreis sowie die Energiekosten maßgeblichen Einfluss haben.

Anhand von Angaben der Fachplaner aus Februar 2023 lassen sich die noch zu leistenden Kosten des 1. Bauabschnittes wie folgt schätzen:

| | |
|--|-----------------|
| Kosten für Architekten und Ingenieure: | 125.000 € |
| Bauvorbereitung 1. BA inkl. Entfernen der Tribüne: | 75.000 € |
| Erdarbeiten und Entwässerung 1. BA: | 200.000 € |
| Oberflächenherstellung 1. BA: | 750.000 € |
| Eingrünung und Ausstattung (z.B. Lampen) | 100.000 € |
| <u>Unvorhergesehenes</u> | <u>10.000 €</u> |
| Summe | 1.260.000 € |
| Mehrwertsteuer 19% | 239.400 € |
| Nettosumme | 1.499.400 € |

Der Kostenpunkt Architekten und Ingenieure ist vergleichsweise hoch angesetzt, da aufgrund der späteren Teil-Überdachung weitergehende Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Lärmschutzwand erforderlich sind. Dies stellt in gewisser Weise ein zeitliches Vorziehen der Kosten aus dem Bauabschnitt 3- dar, ist aber fachlich zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich. Des Weiteren sind in diesen Kosten auch die Beträge für Fachingenieure (z. B. Entwässerung, Sicherheitsprüfung) enthalten.

Kosten für eine Eröffnungsveranstaltung des 1. Bauabschnittes sind in dieser Kostenaufstellung noch nicht berücksichtigt.

Es werden für die Baumaßnahme des 1. Bauabschnittes Zuwendungen durch die Aktivregion Uthlande in der Höhe von 85.000 € erwartet.

Für die Erweiterung des Skateparks liegt noch nicht eine so ausgereifte Planung vor, wie für den 1. Bauabschnitt. Daher werden die Kosten hier näherungsweise über einen Kostenansatz pro m² geschätzt.

Es ergeben sich bei einem angesetzten Wert von 1.000 €/m² (Baukosten + Planungskosten + Mehrwertsteuer) Kosten in der Höhe von 2 Mio €.

Kostenkalkulation Gebäude

Ausgehend von dem vorgenannten Raumprogramm und den Designvorschlägen kann nur ein erster grober Kostenrahmen für das Gebäude ermittelt werden. Die späteren Herstellungskosten werden maßgeblich davon abhängen, welche architektonische Qualität in welcher konkreten Ausgestaltung weiterverfolgt werden soll, ob das Gebäude z. B. mehrgeschossig werden soll, und ob eine standardisierte Bauweise verwendet wird. Daher kann dieser erste Kostenrahmen nur vorläufigen Charakter haben und bedarf der künftigen Konkretisierung.

Derzeit werden die Kosten für das Multifunktionsgebäude auf 5 Mio. € geschätzt, die Kosten für die Teilüberdachung des Skateparks werden derzeit auf 1,5 Mio € geschätzt.

Kosten für eine Verlagerung der Trafoanlagen wird die Energieversorgung Sylt tragen.

Kosten übrige Sportanlagen und Freiflächen

Auch für die Kosten für die Sportanlagen und Freiflächen lassen sich derzeit nur grob schätzen, da hierzu noch keine Entwurfsplanungen vorliegen. Zum jetzigen Zeitpunkt werden die Kosten auf 4 Mio € geschätzt.

Kosten Rückbau des Bestandsgebäudes

Im Westen des Plangebietes soll die Radwegsituation durch den Neubau eines Radweges verbessert werden. Diese Maßnahme wird im Rahmen des Ausbaus des Westküstenradweges durch den Fachdienst Tiefbau vorgenommen. Die hierfür erforderlichen Kosten und ggf. Förderanteile werden im Rahmen dieses Maßnahmenpakets veranschlagt und daher im Rahmen des Masterplans Multipark nicht berücksichtigt. Durch die Multiparkplanung wird lediglich die Trasse zur Verfügung gestellt. Die Kosten für den Abbruch des Bestandsgebäudes sind zu berücksichtigen. Sie werden mit etwa 40.000 € geschätzt.

In allen Kostenschätzungen sind Finanzierungskosten, die Kosten von Eröffnungsveranstaltungen sowie Zuschüsse aus Förderungen noch nicht berücksichtigt.

9.3. Zeitschiene

Genau wie bei den Kosten kann auch die zeitliche Vorhersage des Baufortschrittes derzeit nicht exakt erfolgen. Die Gemeinde Sylt ist generell gewillt, den Multipark zügig zu realisieren. Aber es handelt sich um ein großes Kostenvolumen.

Mit dem Bau des 1. Bauabschnittes (erster Teil Skatepark) soll in Kürze begonnen werden.

Der 2. Bauabschnitt kann vermutlich auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes realisiert werden. Für die weiteren Bauabschnitte muss das begonnene Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a und der 15. Flächennutzungsplanänderung zunächst abgeschlossen werden, bevor Bauanträge genehmigt werden können. Derzeit wird davon ausgegangen, dass daher noch mindestens 2 Jahre benötigt werden, bevor erste bauliche Maßnahmen des 3. Bauabschnittes in Angriff genommen werden können.

Grundsätzlich könnten die Bauabschnitte 2 - 4 auch als eine Gesamtmaßnahme realisiert werden, wenn Finanzmittel entsprechend vorhanden wären. Dies wäre aber vermutlich nur dann zu erreichen, wenn es eine erhebliche finanzielle Unterstützung von Land und/oder Bund geben würde. Generell erscheint dies möglich und es sollte versucht werden entsprechende finanzielle Unterstützung zu erlangen (vgl. Kapitel 11), da der Multipark ein herausragendes Sport- und Freizeitprojekt für das Land Schleswig-Holstein ist und somit eine über die Insel Sylt hinausgehende Bedeutung hat.

10. Betrieb der Anlagen, Unfall- und Emissionsschutz

Das Syltstadion ist gemeindliches Eigentum und auch der Multipark wird in gemeindlichem Eigentum verbleiben. Die Gemeinde Sylt ist damit Betreiber des Multiparks und ihr obliegt die Verkehrssicherungspflicht und die Einhaltung etwaiger Genehmigungsaufgaben.

Dieses Kapitel betrachtet den späteren Betrieb der Anlagen und geht auf die dafür und dabei erforderlichen Rahmenbedingungen ein.

Analog zu Spielplätzen sind auch für die Sport- und Freizeitanlagen sicherheitstechnische Überprüfungen erforderlich, damit ein gefahrloser, bzw. für den Rollsport möglichst risikoarmer Betrieb möglich ist. Für den 1. Bauabschnitt ist bereits eine sicherheitstechnische Überprüfung der Ausführungsplanung (vgl. Anhang 4) erfolgt.

Neben dem Unfallgeschehen verlangt auch die Emissionssituation besonderes Augenmerk, da der Multipark nicht weit von Siedlungsgebieten entfernt liegt. Auflage aus der Baugenehmigung zum 1. Bauabschnitt ist, dass zu den Geräuschemissionen des Skateparks ein Monitoring erfolgen muss. Dies begründet sich darin, dass jeder Skatepark von Design her unterschiedlich ist. Die Vorausberechnung der Emissionen erfolgt mittels einer vergleichenden Modellierung in einem Emissionsausbreitungsmodell. Dies ist mit gewissen Unsicherheiten behaftet, die die Baugenehmigungsbehörde dazu veranlasst haben, ein Monitoring als Auflage festzusetzen. Die Erkenntnisse der tatsächlichen Skateparkemissionen werden dann in die Emissionsbeurteilung des gesamten Skateparks eingehen können, dieser wird dann voraussichtlich besser emissionsseitig prognostiziert werden können.

Insofern ist es von Vorteil, dass ein erster Teil des Skateparks zeitlich vorgezogen realisiert wird, da - falls die Emissionen geringer sind als berechnet - weniger aufwändige Lärmschutzmaßnahmen ausreichen würden. Zu Gunsten des Landschaftsbildes und der Baukosten könnten dann in der Entwurfsplanung ggf. geringere Höhen für Lärmschutzwälle sowie Gebäude und Überdachung angesetzt werden.

Wenn die tatsächlichen Emissionen des Skateparks größer als berechnet wären, könnten betrieblich-organisatorische Maßnahmen ergriffen werden und ggf. müsste die Planung der Skateparkerweiterung modifiziert werden. Da das Gesamt-Lärmschutzgutachten (Anhang 2) aber an vielen Stellen ganz bewusst „zur sicheren Seite hin“ gerechnet wurde, wird dies nicht erwartet.

Für einen dauerhaft hochwertigen und gut nutzbaren Multipark – das zeigen die Erfahrungen anderer Sport- und Freizeitanlagen – ist es erforderlich, dass möglichst umfassend eine Aufsicht vor Ort ist, und dass eine kontinuierliche Instandhaltung und Pflege erfolgt. Dafür müssen gemeindeseitig die entsprechenden Finanzmittel kontinuierlich bereitgestellt werden. Im größten deutschen Skatepark in Düsseldorf-Eller gibt es durchgehend eine Aufsicht und Betreuung vor Ort und es gibt Hausregeln, bei deren Nicht-Einhaltung Platzverweise ausgesprochen werden. Auch sind Nutzungszeiten für bestimmte Rollsportgruppen geregelt. Trotz, oder gerade wegen dieser Regeln, ist der Park sehr beliebt und eignet sich auch sehr gut für höhere Könnenstufen. Auch der Streetdome (Multipark mit großem Skatepark) im dänischen Haderslev wird durch eine Aufsicht betreut und auch dort hat der Skatepark Nutzungszeiten für die verschiedenen Rollsportdisziplinen. Eine hohe Qualität der Anlagen und jemand, der vor Ort ist und sich für die Anlagen verantwortlich fühlt und darum kümmert, sind auch für die Ballspielfelder und Leichtathletikanlagen wichtig.

Durch die Bündelung von Akteuren im neuen Multifunktionsgebäude sollen über die Tageszeiten und Wochentage verteilt verschiedene Akteure vor Ort sein, die das Geschehen im Multipark verfolgen und falls erforderlich helfen können. Eine Nutzung für den Schulsport am Vormittag, durch Sportvereine im Nachmittagsbereich und durch das Jugendzentrum im Nachmittags- und Abendbereich sowie Vereinsaktivitäten am Wochenende bieten gute Voraussetzungen.

Zum jetzigen Arbeitsstand der Masterplanung ist es noch zu früh, um ein verbindliches Betreiberkonzept aufstellen zu können. Die vorausgegangenen Ausführungen verdeutlichen aber, dass es ein hohes Bewusstsein dafür gibt, mit organisatorischen Maßnahmen und kontinuierlichen Finanzmitteln eine Bestands- und Qualitätserhaltung zu sichern.

11. Realisierungsempfehlungen

11.1. Fördermittel

Der Multipark stellt ein besonderes und innovatives Vorhaben dar, das eine Bedeutung besitzt, die über die Inselgrenzen hinausgeht. Daher erscheint es stringent, zur Realisierung des Vorhabens auf Fördermittel zurückzugreifen.

Hinsichtlich der Sportförderung im Land Schleswig-Holstein insgesamt besteht die Hoffnung, dass dem Multipark eine landesweite Bedeutung als innovatives Konzept und hinsichtlich der Ausübung der Rollsportarten zuerkannt werden wird. Von Seiten der Fachverbände (z. B. Deutscher Rollsport- und Inline-Verband) wurde bereits ein Interesse für die Ausübung von Wettbewerben im Multipark signalisiert.

Hierfür gibt es verschiedene Förderprogramme, die grundsätzlich in Frage kommen, teilweise auch nur für bestimmte Bestandteile der Multiparkplanung.

Eine Förderung für den 1. Bauabschnitt über die Aktivregion Uthlande ist bereits bewilligt und es erfolgte eine Spendensammlung/Crowdfunding-Aktion für die Skateparkerweiterung (Teil des 3. Bauabschnittes).

Aktivregion Uthlande

Die Aktivregion Uthlande fördert aus Leader-Mitteln den 1. Bauabschnitt (erster Teil des Skateparks) mit 85.000 €. Die Förderung ist damit im Verhältnis zu den Baukosten vergleichsweise gering (Anteil von ca. 5 %). Es erscheint ein Antrag zur Mittelaufstockung ratsam, da gegen Ende des Bewilligungszeitraums ggf. weitere Mittel verfügbar sein könnten.

Bundesprogramm zur Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur

Mit dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ werden größere investive Projekte mit regionaler oder überregionaler Bedeutung und mit hoher Qualität im Hinblick auf ihre energetischen Wirkungen und Anpassungsleistungen an den Klimawandel gefördert. Interessenbekundungen können bis zum 15. September 2023 digital eingereicht werden.

Die zu fördernden Einrichtungen sollen eine besondere Wirkung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort haben und müssen daher für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Spitzensportanlagen sind in der Regel nicht förderfähig. Das Förderprogramm fokussiert eindeutig auf Klimaziele, daher müssen Wärmeversorgungs-lösungen grundsätzlich ohne den Einsatz fossiler Energieträger erfolgen. Ersatzneubauten sind ausnahmsweise förderfähig und müssen die Effizienzgebäude-Stufe 40 gemäß der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)⁷ erreichen.

Es werden vorzugsweise Projekte gefördert, die einen fortgeschrittenen Planungsstand haben (entsprechend Leistungsphase 3 der HOAI⁸). Des Weiteren sind eine nachhaltige Materialgewinnung, die Berücksichtigung von Naturgefahren am Standort und die Umsetzung umfassender Maßnahmen zur Barrierefreiheit vorteilhaft.

Spätestens am 31.12.2028 muss die Fördermaßnahme abgeschlossen sein, das Gebäude also fertiggestellt sein.

Im Unterschied zum den Vorjahren fokussiert das Förderprogramm nun stärker auf gebäudeenergetische Aspekte und ermöglicht nicht mehr eine umfassende Förderung des gesamten Multiparks.

Dennoch erscheint eine Antragsstellung sinnvoll, obgleich der gewünschte Konkretisierungsgrad der Gebäudeplanung noch nicht vorhanden ist.

Sportland Schleswig-Holstein

Der Zukunftsplan Sportland Schleswig-Holstein (Sportland SH) stellt das Ergebnis einer landesweiten Sportstättenentwicklungsplanung dar. Aufgrund der vielfältigen Verflechtungen des Sports mit anderen Politikbereichen, wie z. B. der Sozial-, Tourismus-, Bildungs- und

⁷ <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2021/09/14-neue-bundesforderung-fur-effiziente-gebäude.html>

⁸ HOAI: Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Wirtschaftspolitik sowie der Stadtplanung, wurde der Zukunftsplan ressortübergreifend und partizipativ erarbeitet. Das in 2022 erlassene Gesetz zur Förderung des Sports im Land Schleswig-Holstein (SportFG SH) verweist auf den Zukunftsplan Sportland SH. Das dem Sportland SH zugrundeliegende Ziel ist „Sport für alle“, der Plan und auch die Landesförderung zielen damit nicht nur auf den Leistungssport, sondern beziehen Breitensport und Sport in der Freizeit explizit mit ein und betrachten auch die Wechselwirkungen mit dem Tourismus. Das Sportland SH enthält 116 konkrete Empfehlungen.

Das Projekt Multipark passt idealtypisch zum Sportland SH, da es die vielen unterschiedlichen Anforderungen von Schul- über Leistungssport bis zur sportlichen Freizeitbetätigung in einem Planungskonzept berücksichtigt und bedient. Zum Sportland SH fand eine Befragung zum Sportverhalten statt, aus dieser wurde deutlich, dass mehr als die Hälfte aller sportlichen Aktivitäten ungebunden, also selbst organisiert, stattfinden. Bislang ist eine selbst-organisierte Nutzung des Syltstadions nicht möglich, aber mit dem Multipark werden hierfür die Voraussetzungen geschaffen. Auch sonst setzt das Projekt Multipark viele Empfehlungen des Sportlandes um oder schafft die Voraussetzungen für eine Umsetzung. Der Multipark passt insbesondere zu den Empfehlungen Nr. 23 (bedarfsorientierter Umbau von Sportinfrastruktur), Nr. 25 (offen zugängliche und generationsübergreifende Sport- und Bewegungsräume) und Nr. 26 (Integration anderer Fördermittel zur Förderung von kommunalen öffentlichen Bewegungsräumen). Hinsichtlich der Empfehlung Nr. 27, die ein durch Forschung begleitetes Pilotprojekt eines Innovationszentrums vorsieht, könnte der Multipark dieses Pilotprojekt sein. Das Konzept des Multiparks ist innovativ und könnte sehr gut Grundlage der Forschung sein, vor allem besteht durch die zu erwartende touristische Frequentierung eine große Grundgesamtheit, die beforscht werden kann. Dem Multiparkprojekt lag ein ausführlicher Beteiligungsprozess zugrunde, somit wird der Empfehlung Nr. 28 bereits Rechnung getragen und der Multipark stellt auch ein Modellprojekt für eine spezielle Zielgruppe dar, so dass auch die Empfehlung Nr. 29 als umgesetzt angesehen werden kann. Aufgrund der Projektplanung ist auch die Empfehlung Nr. 33 berücksichtigt und durch die politische Ausschusslandschaft der Gemeinde Sylt auch Nr. 35. Der Multipark fußt auf dem Sportstättenentwicklungskonzept und begleitenden Workshops, so dass auch die Empfehlung Nr. 37 erfüllt ist. Der Multipark wird vor allem auch aufgrund einer Bündelung und interkommunalen Zusammenarbeit im Bereich des Fußballs möglich, dadurch kann das Syltstadion ohne die Anforderung des Turnierfußballs entwickelt werden. Auch im Bereich der Leichtathletik verkleinern sich die Anlagen, so dass die Empfehlung Nr. 41 (interkommunale Zusammenarbeit und kein Rückbau-Tabu) ebenfalls umgesetzt wird.

Für die olympische Sportart Skateboarden wird der Multipark die hochwertigste und einzige turniertaugliche (nationales Niveau) Anlage in Schleswig-Holstein werden. Somit sollte der Multipark auch Grundlage zur Erfüllung der Empfehlungen Nr. 93 und 109 sein.

Die Empfehlung Nr. 116 (Berücksichtigung von Sport- und Bewegungsmöglichkeiten beim Ausbau von Parks und Grünflächen wird durch die parkähnliche und offene Gestaltung des Multiparks ebenfalls umgesetzt.

Bemerkenswert am Sportland SH ist die ausdrückliche Verbindung zwischen Sport- und Tourismusförderung. Somit bildet das Sportland SH eine Art konzeptionelles Dach für mehrere Einzelförderungen von Multipark-Anlagen.

Sportstättenförderrichtlinie

Förderfähig sind Maßnahmen für nicht überdachte Spielfelder und Laufbahnen, die spielfeldzugehörige Infrastruktur sowie Leichtathletikinfrastruktur. Spielfeldzugehörige Infrastruktur umfasst Einrichtungen wie z.B. Tribünen, Umkleiden, sanitäre Anlagen, barrierefreie Wege auf der Anlage und Lagerstätten von Sportgerät. Laufbahnen im Sinne dieser Richtlinie sind nicht überdachte 400m Rundlaufbahnen sowie 100m Kurzstreckenbahnen inklusive der Gräben für den Hindernislauf. Damit ist die 200m-Rundlaufbahn nicht förderfähig. Leichtathletikinfrastruktur im Sinne dieser Richtlinie sind Sprunganlagen (Hochsprunganlage, Weitsprunganlage) sowie Wurfanlagen (Speerwurfanlage und Kugelstoßanlage).

Insgesamt kann auf Basis der Sportstättenförderrichtlinie ein Großteil der sportlichen Anlagen gefördert werden. Wichtig ist auch, dass die barrierefreien Wege ebenfalls förderfähig sind.

Sportförderrichtlinie

Nach dieser Richtlinie sind Maßnahmen für Sport und Bewegung im öffentlichen Raum auf Grundlage einer Sportentwicklungsplanung förderfähig. Da im Sportstättenentwicklungskonzept der Handlungsbedarf für Funsport eindeutig definiert ist, sind auch Anlagen wie Parkour als öffentliche Bewegungsangebote förderfähig.

Maßnahmen werden im Wege einer Anteilfinanzierung unterstützt. Eine Förderung ist bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Ausgaben, jedoch höchstens 25.000 € pro Maßnahme möglich. Eine Förderung setzt eine Eigenbeteiligung in Höhe von mindestens 20 % voraus. Die Mindestfördersumme beträgt 5.000,00 € pro Maßnahme.

Förderung von Radwegebau

Zur Verbesserung der Radwegesituation gibt es viele verschiedene Förderprogramme. Für den Westküstenradweg soll die Landes-Förderprogramm „Ab aufs Rad“ mit 70 % Förderanteil verwendet werden.

Es erscheint sinnvoll, den 4. Bauabschnitt (Radweg) separat über dieses fachspezifische Förderprogramm zur Förderung anzumelden. Evtl. könnte dabei auch eine Wegedeckenverbesserung für den Robbenweg mitbedacht werden.

Zukunftspaket

Das Bundesprogramm „Das Zukunftspaket für Bewegung, Kultur und Gesundheit“ fördert Kinder- und Jugendbeteiligung und daraus hervorgehende Projekte. Es eignet sich eventuell für die Ausgestaltung einzelner Sportanlagen (z. B. Parkour) oder für die Planung einer Eröffnungsveranstaltung, oder von Events nach Fertigstellung des Multiparks. Da das Förderprogramm aber zunächst in der Dauer auf das Ende des Jahres 2023 begrenzt ist, kommt es zunächst nicht in Frage. Ein eventuelles Nachfolgeförderprogramm könnte aber interessant sein.

11.2. Evaluation und Weiterentwicklung

Der Multipark kombiniert Trendsportangebote mit klassischen Sportangeboten und bettet diese Angebote in einen attraktiven öffentlichen Raum in erstklassiger Lage. Damit der Multipark dauerhaft seine Anziehungskraft behält und immer ein attraktives und zeitgemäßes Angebot zur sportlichen Freizeitgestaltung bleibt, ist eine kontinuierliche Evaluation und Weiterentwicklung erforderlich.

Manche Trendsportarten der Vergangenheit sind wieder unbeliebt geworden, andere haben sich verfestigt und stellen heutzutage bereits Standard-Sportarten dar.

Durch wiederkehrende Nutzerbefragungen könnte herausgefunden werden, ob Angebote im Multipark fehlen. Falls solche fehlenden Angebote nicht ohne Aufgabe bestehender Nutzungen realisiert werden können, würden die Befragungsergebnisse auch aufzeigen können, welche Nutzungen dafür wegfallen sollten.

Oft sind es aber auch gerade die kleinen Details, wie gut positionierte Bänke, schattenspendende Bäume an den richtigen Stellen oder bestimmte Bewirtschaftungsformen, die die Beliebtheit von Anlagen maßgeblich erhöhen. Auch dies sollte beachtet und evaluiert werden.

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Standort Multipark | 5 |
| Abbildung 2: Schrägluftbild Syltstadion - Multipark (violett) und erster Skateparkteil (rot) | 6 |
| Abbildung 3: landschaftliche Einbindung..... | 7 |
| Abbildung 4: Erster Workshop..... | 8 |
| Abbildung 5: Fachworkshop Skatepark mit 3D-Visualisierung der Planung (VR-Brille) | 9 |
| Abbildung 6: Podiumsdiskussion auf der Informationsveranstaltung..... | 9 |
| Abbildung 7: eingeschränkte Benutzbarkeit des Syltstadions..... | 12 |
| Abbildung 8: Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan 17a | 13 |
| Abbildung 9: Systemschnitt Variante Halle, Blick aus Süden | 19 |
| Abbildung 10: Systemschnitt Variante Halle, Blick aus Osten | 19 |
| Abbildung 11: Systemschnitt Variante Überdachung, Blick aus Süden | 20 |
| Abbildung 12: Systemschnitt Variante Überdachung, Blick aus Osten..... | 20 |
| Abbildung 13: Systemschnitt Variante Überdachung und Gebäude, Blick aus Süden..... | 21 |
| Abbildung 14: Systemschnitt Variante Überdachung und Gebäude, Blick aus Osten..... | 21 |

Anhang

Anhang 1: Multipark Sylt – Umnutzung des Vereinsgebäudes – Machbarkeitsstudie, Volquardsen-Architekten im Auftrag der Gemeinde Sylt (2019)

Anhang 2: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Planung zum Multipark in Westerland/Sylt Teil: Verbindliches Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a - Berichtsstand: 19.10.2022, LÄRMKONTOR GmbH im Auftrag der Gemeinde Sylt (2022)

Anhang 3: Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 17a, SHP Ingenieure im Auftrag der Gemeinde Sylt (2022)

Anhang 4: Prüfbericht Nr. 03-23 für die sicherheitstechnische Nach-Prüfung der Fachplanung der geplanten Skateanlage in 25980 Westerland (Sylt) 1. Bauabschnitt, Sideris im Auftrag der Gemeinde Sylt (2023)