

Masterplan Multipark

Textfassung



Gemeinde Sylt – Fachdienst 4.4 Stadtplanung und Geoinformation
auf Basis von Beiträgen von Siller-Landschaftsarchitekten, Glifberg-Lykke und Volquardsen-
Architekten

Januar 2026

Liebe Sylterinnen und Sylter,
liebe Sportsfreunde und Gäste,

ich freue mich, Ihnen mit dem Masterplan Multipark die Planungen für das neue und attraktive Angebot im Bereich Freizeit, Erholung und Sport vorstellen zu können.

Der Begriff „Multi“ verdeutlicht, dass hier an viele unterschiedliche Nutzungen, wie beispielsweise Skateboarden, BMX, Fußball, Basketball, Beachvolleyball, Leichtathletik oder auch Boule gedacht wird und gleichzeitig viele Bevölkerungsgruppen angesprochen werden.



Der Multipark vereint die Wünsche von Syltern und Gästen, Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen sowie Aspekte der Barrierefreiheit. Die offene und verbindende Gestaltung des Areals ist ein prägendes Entwurfsmerkmal. Hier werden sowohl freie als auch vereinsgebundene Angebote an einem Standort räumlich gebündelt. Damit soll ganz bewusst ein Gegenpol zur immer bewegungsärmeren Freizeitgestaltung insbesondere junger Menschen gesetzt werden, um über das freudvolle Miteinander hinaus auch positive gesundheitliche Wirkungen zu erzielen.

Besonders freue ich mich über die fortschreitenden Arbeiten des 1. Bauabschnittes, der den geplanten Skatepark Wirklichkeit werden lässt.

Im Zuge der Planungen wurde sichergestellt, dass dieser sich später nahtlos in das Gesamtkonzept einfügen wird.

Abschließend möchte ich mich bei den Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertretern der Gemeinde Sylt sowie allen beteiligten Vereinen, Akteuren und allen privaten Unterstützern bedanken, die sich bei den Workshops und weiteren Aktionen engagiert und konstruktiv für den Multipark eingesetzt haben.

Gemeinde Sylt

A handwritten signature in blue ink that reads "Tina Haltermann".

Tina Haltermann
Bürgermeisterin

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	11
5.4. Verkehr, Erschließung und Entwässerung	12
5.5. Ökologie und klimatische Verhältnisse	12
5.6. Bau- und planungsrechtliche Ausgangssituation	12
6. Masterplan	14
6.1. Erschließungskonzeption	14
6.2. Topographie und Lärmschutz	15
6.3. Leichtathletik und Outdoorfitness	15
6.4. Boule und Aufenthaltsbereiche	15
6.5. Skatepark	16
6.6. Parkour, Bouldern und andere Trendsportarten	17
6.7. Ballsport	17
6.8. Nachhaltigkeit	17
6.9. Inklusion und Integration	18
7. Multifunktionsgebäude	18
7.1. Variante Halle	19
7.2. Variante Überdachung	20
7.3. Variante Überdachung und Gebäude	21
7.4. Raumprogramm	22
7.5. Weiteres Verfahren	23
8. Entwässerung und Landschaftspflege	24
8.1. Entwässerungskonzept	24
8.2. Landschaftspflege	25
9. Bauliche Abfolge und Kostenrahmen	25
9.1. Bauabschnitte	25
9.2. Kostenschätzung	26
9.3. Zeitschiene	29
10. Betrieb der Anlagen, Unfall- und Emissionsschutz	29
11. Realisierungsempfehlungen	31
11.1. Fördermittel	31
11.2. Evaluation und Weiterentwicklung	33
Abbildungsverzeichnis	34

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

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 Sylt-Stadion vorgeschlagen. Dem Vorschlag sind die kommunalen Ausschüsse und die Gemeindevertretung einstimmig gefolgt, auch alle weiteren Beschlüsse zum Multipark wurden einstimmig verabschiedet.

Das Sylt-Stadion 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 Sylt-Stadion 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 Sylt-Stadion ist in den Abbildungen 1 und 2 violett markiert, in der Abbildung 2 sind die verschiedenen, nachfolgend benannten Standorte nummeriert.

Ein in der südwestlichen Ecke des Grundstückes gelegenes Sanitär- und Lagergebäude wurde in 2024 bereits abgerissen, in dem Bereich wird nun der 1. Bauabschnitt (Skatepark) realisiert (1). Westlich der Spielfeldmitte gibt es eine Tribüne mit Witterungsunterstand und einen kleinen Holzbau, ehemals genutzt als Vereinsheim der Fußballmannschaft und derzeit durch den TSV Westerland genutzt (2). Das Stadion war allseitig mit einer Erdwalltribüne umgeben, im südwestlichen Bereich wurde sie bereits durch den ersten Teil des Skateparks abgelöst. In die Erdwalltribüne sind Stehstufen eingelassen. Die Erdwalltribüne ist an den Außenseiten mit Büschen bewachsen. Dadurch wird das Stadion im Stadtraum nur wenig wahrgenommen. Mit Ausnahme der nordöstlichen Ecke gibt es zu allen Ecken Zuwegungen, die südöstliche diente nur als Zugang zur Tribüne und ist inzwischen zurückgebaut. In der nordwestlichen Ecke gibt es ein kleines Kassenhäuschen, einst war auch am südöstlichen Zugang ein Kassenhäuschen vorhanden, dieses wurde aber von einem Trafo des örtlichen Energieversorgers ersetzt.

Abbildung 2: Schrägluftbild Sylt-Stadion - 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 Sylt-Stadion 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 eine Mischgebietsbebauung (7) sowie ein Hotel (8). Östlich des Fischerwegs schließt sich ein stark touristisch geprägtes Siedlungsgebiet mit einem Kindergarten (9) an.

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

Landschaftlich ist die Lage des Sylt-Stadions attraktiv. Südlich des Sylt-Stadions grenzen das Südwäldchen (10) und noch weiter südlich 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.

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 Sylt-Stadion. 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 Sylt-Stadion 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. 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.

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

Abbildung 3: Erster Workshop



Quelle: Eigenes Foto.

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 sind 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 4: Fachworkshop Skatepark mit 3D-Visualisierung der Planung (VR-Brille)



Quelle: Eigenes Foto.

Abbildung 5: Podiumsdiskussion auf der Informationsveranstaltung



Quelle: Eigenes Foto.

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 Sylt-Stadions verläuft, stellt die wesentliche Radachse der Insel dar. Hier ist eine Trassengestaltung von 4,50 m Radwegebereich 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 Sylt-Stadion wird derzeit nur gelegentlich und ausschließlich vereinsgebunden oder schulisch genutzt. Es ist allseitig eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht begehb- oder nutzbar. Es stellt sich auch aufgrund der Eingrünung als „verborgener Ort“ dar.

Das Sylt-Stadion ist im Besitz der Gemeinde Sylt.

5.2. Baulicher Zustand

Das Stadion ist inzwischen baufällig und aufgrund des schlechten Zustandes kaum noch nutzbar. Es besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf.

Das Sylt-Stadion musste aufgrund baulicher Mängel in den vergangenen Jahren teilweise gesperrt werden.

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

Auch die Gestaltung des Sylt-Stadions 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, aber auch ansonsten ist eine Erneuerung aller baulichen Anlagen angezeigt.

5.3. Lage und Umgebung

Generell hat die Lage des Sylt-Stadions 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 Anlage zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17a verfügbar⁶. Hiernach sind in verschiedenen Teilbereichen des Multiparks bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen zum Lärmschutz sind im Masterplan aufgegriffen, sie sind in weiteren konkreteren Planungsstufen allerdings zu konkretisieren.

5.4. Verkehr, Erschließung und Entwässerung

Durch eine Umgestaltung des Sylt-Stadions 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 Sylt-Stadion. 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 Anlage zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17a verfügbar ist⁷. 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, Einstauen 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 wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine neue Betrachtung erstellt, sie ist als Anlage zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17a verfügbar⁸.

5.5. Ökologie und klimatische Verhältnisse

Das Sylt-Stadion wird derzeit als Sportstätte genutzt und entsprechend bewirtschaftet. Es unterliegt keinem naturschutzrechtlichen Schutz und auch das Vorhandensein gesetzlich geschützter Arten wurde nicht festgestellt (vgl. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17a verfügbar⁹).

Die umgrenzenden Büsche sind im Bebauungsplan teilweise über Pflanzbindungen gesichert.

Die westlich an das Sylt-Stadion 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 Sylt-Stadions bislang kein Problem.

5.6. Bau- und planungsrechtliche Ausgangssituation

Im rechtskräftigen Regionalplan enthält die Darstellung „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“, das Plangebiet liegt außerhalb der Baugebietsgrenze. Im Entwurf des neuen Regionalplans liegt es innerhalb der Baugebietsgrenze.

⁶ www.syltgis.info/dokumente/bpl_wes_017a-02/bpl_wes_017a-02_Begr_An15_Schalltechnische_Untersuchung.pdf

⁷ www.syltgis.info/dokumente/bpl_wes_017a-02/bpl_wes_017a-02_Begr_An1_Verkehrsuntersuchung.pdf

⁸ www.syltgis.info/dokumente/bpl_wes_017a-02/bpl_wes_017a-02_Begr_An14_Bewertung_Wasserhaushaltsbilanz_Konzept_Regenwasserabfluss.pdf

⁹ www.syltgis.info/dokumente/bpl_wes_017a-02/bpl_wes_017a-02_Begr.pdf

Aufgrund des Emissionsschutzes sind Mindestangaben für Lärmschutzanlagen festgesetzt, aus landschaftsästhetischen Gründen sind Maximalhöhen festgesetzt.

Hinsichtlich des Waldabstandes gibt es die Auflage, dass im Falle der Errichtung einer Überdachung innerhalb eines reduzierten Waldabstandes von 20m eine Waldumwandlung derart erfolgen muss, dass ein 20m-Abstand gewahrt bleibt.

Nördlich und östlich sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher dargestellt.

6. Masterplan

Der Masterplan zeigt, wie das Sylt-Stadion zu einem attraktiven Sport- und Freizeitbereich mit breit gefächertem 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 im Laufe der Zeit 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 Sylt-Stadion 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.

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 Realisierung des Fußweges und Westküstenradweges ist allerdings nicht Multipark-Bestandteil, die Multiparkplanung stellt lediglich die hierfür erforderlichen Flächen zur Verfügung.

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 Untersuchung¹⁰ 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. Um einen reibungslosen Ablauf von größeren Laufveranstaltungen zu gewährleisten, gibt es im Übergang von der geraden Laufstrecke mit 4 Laufbahnen zunächst eine dritte Laufbahn, die erst nach einer Übergangsdistanz entfällt. 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.

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 2 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

¹⁰ www.syltgis.info/dokumente/bpl_wes_017a-02/bpl_wes_017a-02_Begr_An15_Schalltechnische_Untersuchung.pdf

erforderlichen Lärmschutzanlagen integriert, so dass diese als Aufenthalts- und Betrachtungsorte fungieren. Gebündelt kommen sie im Bereich 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 Wegebelaag kommt sowohl mobilitätseingeschränkten Personen als auch einer Benutzung mit Rollsportgeräten zugute.

6.5. Skatepark

Im südlichen Bereich liegt der maximal 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 Bereich mit Vert-Elementen eignet sich zur Durchführung von Wettbewerben auf nationalem Niveau und dürfte überregional eine große Anziehungskraft auf Experten ausüben. Eine Überdachung ist in Verbindung mit dem Multifunktionsgebäude angedacht und dient neben Schallschutzfunktionen einer intensiveren 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 wird zur Zeit der südwestliche Teil des Skateparks auf einer bislang ungenutzten Randfläche des Sylt-Stadions realisiert, da der Bedarf für ein Angebot zur Ausübung von Rollsportarten sehr groß war und die Fläche unabhängig von den weiteren Multiparkplanungen entwickelt werden konnte. Durch die planerische Konzeption ist sichergestellt, dass sich dieser erste Skateparkteil 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. Angedacht ist hier eine Sanierung und Verkleinerung des bestehenden Naturrasenspielfeldes. Ob dies umsetzbar ist oder eine Neuanlage erforderlich ist, ist im Rahmen der weiteren Planungsstufen unter Beachtung der Lärmschutz- und Entwässerungsrahmenbedingungen zu klären.

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. Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsgesichtspunkte werden beim Projekt durchweg betrachtet und es wird angestrebt, den Multipark mit möglichst geringem Ressourceneinsatz zu realisieren.

Beim Skatepark wird für die Unterkonstruktion soweit möglich Recyclingschotter verwendet. Ob dieser aus den vorhandenen Sitzstufen vor Ort gebrochen werden kann, muss im Rahmen der weiteren Planungsdetailierung geklärt werden.

Für die Basisschicht der kunststoffgebundenen Sportstättenbeläge der Laufbahnen und Kleinspielfelder ist ein Anteil von mindestens 40 % recyceltem PE-Rezyklat (Altmaterial Recycled Turf Agglomerate RTA) sowie recyceltem Bindemittel vorgesehen.

Für das Kunstrasen-Kleinspielfeld ist ein gewebter Kunststoffrasen mit ungefüllter Polschicht gem. DIN EN 15 330-1 vorgesehen, da dieser Belagstyp im Vergleich zu anderen Belagstypen einen geringeren Faserabrieb und eine längere Haltbarkeit aufweist. Der vorgesehene Kunstrasenbelag besteht aus einer Kunststoffart (one DNA z.B PE) so dass dieser am Ende des Lebenszyklus problemlos recycelt und in den Wertstoffkreis wieder eingebracht werden kann.

Für die elastifizierende Tragschicht von mindestens 40 % recyceltem PE-Rezyklat (Altmaterial Recycled Turf Agglomerate RTA) sowie recyceltem Bindemittel vorgesehen.

Für gepflasterte Flächen ist die Verwendung von Betonpflastersteinen mit bis zu 40 Prozent Recyclinganteil und der Kennzeichnung Blauer Engel vorgesehen. Zusätzlich wird dadurch die CO₂-Emmission um bis zu 50 % gesenkt.

Der anstehende Bodenabtrag wird nicht abgefahren, dieser ist zum Wiedereinbau im Kern der Erdwälle vorgesehen.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit werden für die Beleuchtung energiesparende LED-Strahler verwendet mit einer energiearmen und zeitgemäßen LED-Lichttechnik, was zu einer Energieersparnis und damit zu einer Minderung des CO₂-Ausstoßes führt.

Zum Schutz der artenschutzrechtlich relevanten Insekten und Fledermäusen werden LED-Strahler mit entsprechender Lichtfarbe und Abschirmung verwendet.

6.9. 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.

Der erste Bauabschnitt des Skateparks wurde so hergestellt, dass eine Einfahrt in den Skatepark ohne Stufen möglich ist, was eine Nutzbarkeit für Rollstuhlfahrende ermöglicht.¹¹

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 war nicht mehr wirtschaftlich zu sanieren. Außerdem behinderte die Lage ganz im Südwesten des Areals eine Verbesserung der dortigen Radwegesituation. Daher wurde das bestehende Gebäude abgerissen und soll 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

¹¹ Zur Nutzung von Skateparks durch Rollstuhlfahrende siehe z. B.
<http://www.boardstation.de/2017/08/18/wheelpark-skatepark-wiehl-sitnskate/>

bestmöglich berücksichtigt werden. Die Erfüllung der Anforderungen zur Barrierefreiheit ist 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).

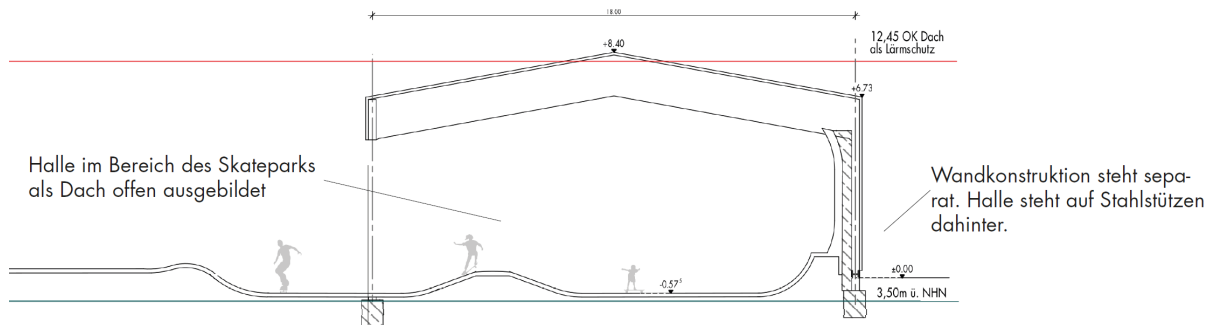
7.1. Variante Halle

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

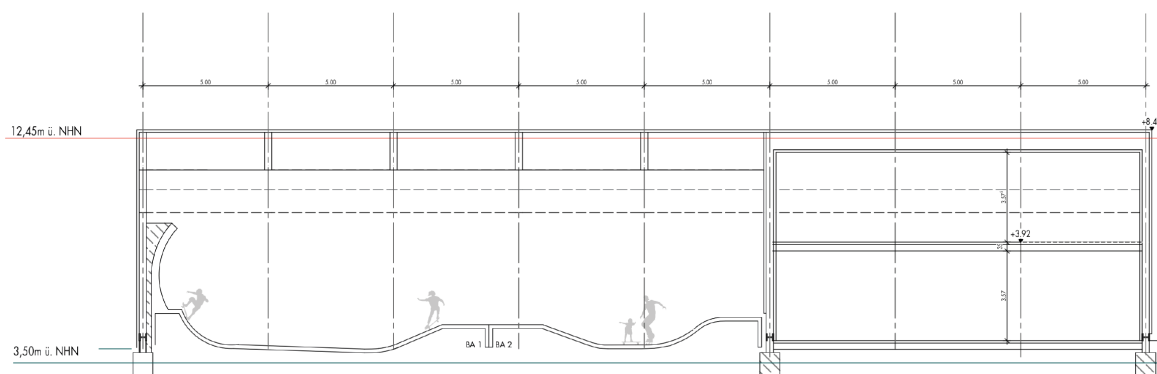
Multifunktionsgebäudes könnte zweigeschossig ausgeführt werden. Vorstellbar ist hier eine modulare Bauweise für die verschiedenen Nutzungen, bei der die Räume unter dem Hallendach flexibel an die jeweiligen Bedarfe der Zeit angepasst werden können.

Abbildung 7: Systemschnitt Variante Halle, Blick aus Süden



Quelle: Volquardsen-Architekten, 2023.

Abbildung 8: Systemschnitt Variante Halle, Blick aus Osten



Quelle: Volquardsen-Architekten, 2023.

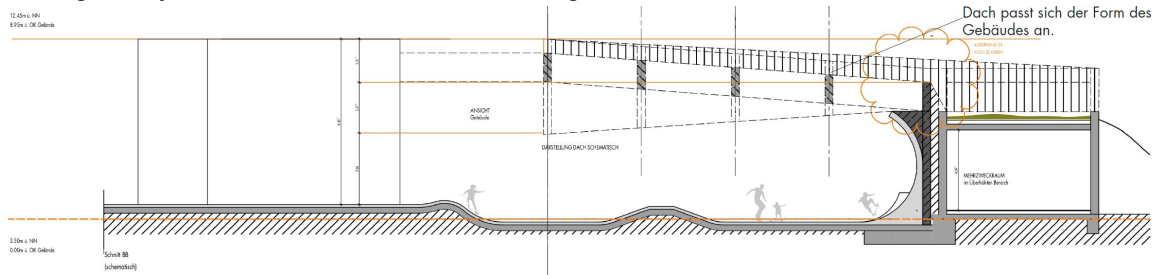
Kostenvorteile ergeben sich durch den Rückgriff auf standardisierte Bauteile (Systembauweise). Bei der planerisch skizzierten Hallengröße von 18 x 40 m wäre nur der östliche Teil des Skateparks überdacht, es sind aber auch größere Spannweiten realisierbar.

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

7.2. Variante Überdachung

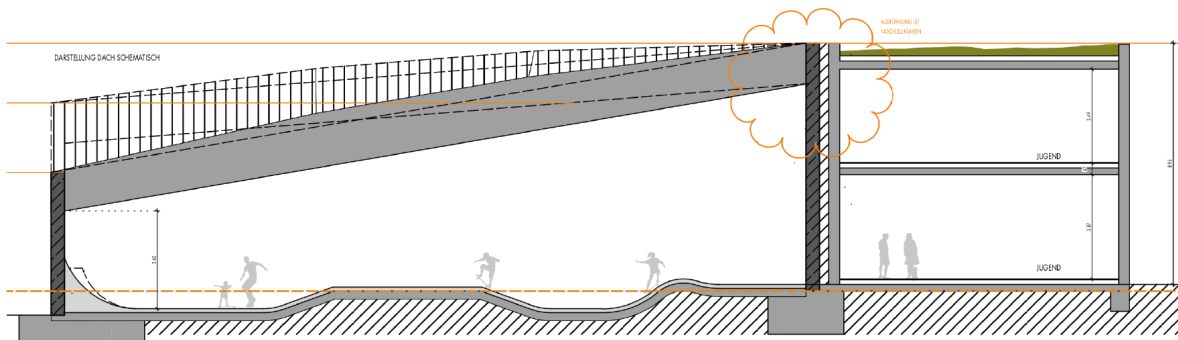
Die Bezeichnung dieser Variante mit dem Wort Überdachung begründet sich darin, dass die Überdachung in dieser Variante konstruktiv losgelöst vom Gebäude erfolgt. In der Variante ist nach wie vor sowohl eine Teilüberdachung des Skateparks als auch ein Neubau eines Multifunktionsgebäudes vorgesehen.

Abbildung 11: Systemschnitt Variante Überdachung und Gebäude, Blick aus Süden



Quelle: Volquardsen-Architekten, 2023.

Abbildung 12: 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 Aufnahmeraum 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 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 weitere Rahmenbedingungen für das weitere Planungsverfahren 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 wurde 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, wurden im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend bemessene Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, so 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 aber 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 aus formellen Gründen wird dann eine Waldumwandlung erforderlich, wenn ein Gebäude innerhalb des reduzierten Waldabstandes von 20 m errichtet wird. Hinsichtlich des Schallschutzes wird mit der entwurflichen Konkretisierung ebenfalls eine Konkretisierung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich werden, und skatefachlich muss 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 Sylt-Stadions in den Multipark verändert die Versiegelung und in Teilen auch die Bepflanzung im Plangebiet. Daher wurden im Rahmen der Bauleitplanung die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange betrachtet. 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 Sylt-Stadion 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 wurde im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes betrachtet, 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.

Die 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. Das Niederschlagswasser des Skateparks wird in den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet. 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 wurde im Rahmen der Bauleitplanung erstellt¹² und wird anhand des Planungsfortschrittes aktualisiert und jeweils detaillierter ausgearbeitet werden.

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 Sylt-Stadion ist durch die Erdwalltribüne gekennzeichnet, die an den Außenseiten jeweils mit Büschen bewachsen ist. Ein Teil dieser Flächen ist im Bebauungsplan mit Erhaltungsgeboten für Sträucher und Bäume belegt. Die Planung des Multiparks berücksichtigt den Erhalt dieser Eingrünung.

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.

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 Bauabschnitt wurde ein erster Teil des Skateparks realisiert. Dieser etwa 1000 m² große Bereich konnte zeitlich vorgezogen realisiert werden, da dadurch das bestehende Sylt-Stadion in seinem Betrieb nicht tangiert wird. Funktional ist der erste Teil des Skateparks damit eigentlich eher eine Angebotsergänzung des bestehenden Sylt-Stadions 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 in der Masterplanabbildung der Bauabschnitte als 1. Bauabschnitt gekennzeichnet.

Eine Beleuchtung des Skateparks konnte nicht direkt mit dem Bau des 1. Bauabschnitts realisiert werden, ist aber geplant. Daher ist die Beleuchtung des Skateparks der 2. Bauabschnitt.

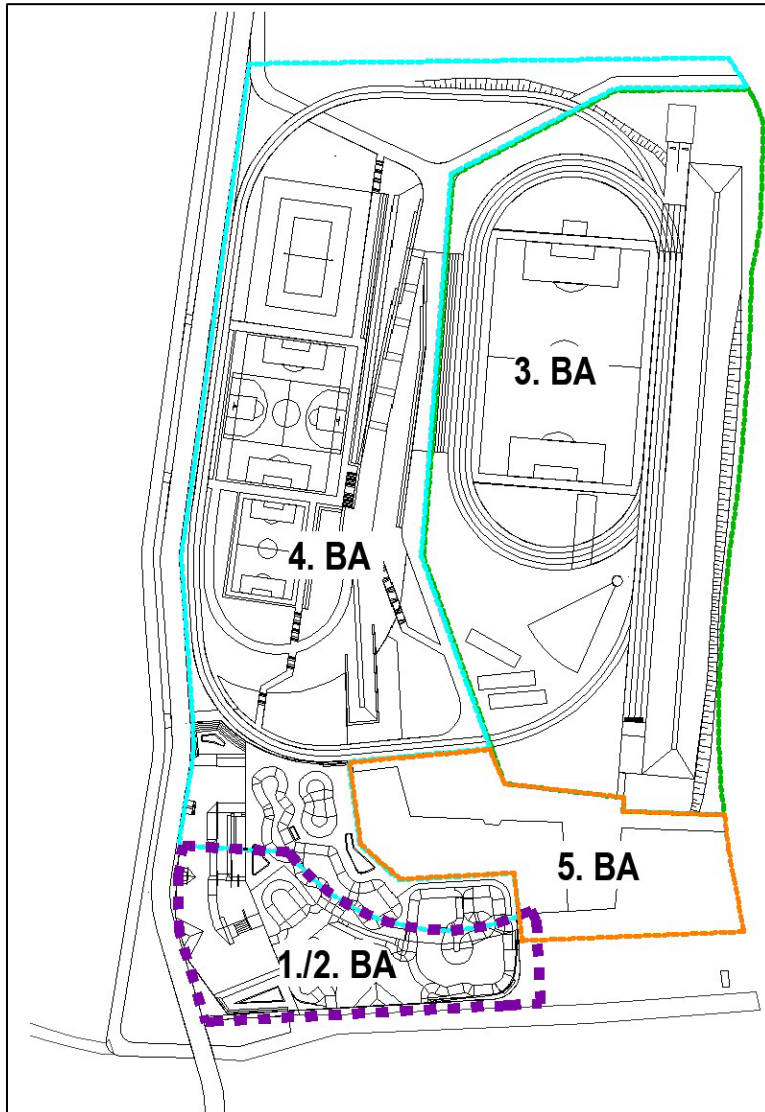
Im Anschluss werden die Leichtathletikanlagen neu errichtet. Dieser 3. Bauabschnitt umfasst auch das große Ballspielfeld und die angrenzenden Lärmschutzwälle. Ob eine weitere Unterteilung sinnvoll ist, muss anhand der Entwurfsplanung für die Sportanlagen geklärt werden. Daher ist nun auf Masterplanebene der gesamte Bereich der Leichtathletikanlagen mit Ausnahme der 400m-Laufbahn als 3. Bauabschnitt dargestellt.

Anschließend werden die westlichen Ballspielfelder neu gebaut sowie die Skateparkerweiterung. Auch hier ist ggf. eine Feindifferenzierung der Bauabfolge zu ergänzen. Die westlichen Ballspielfelder und die Skateparkerweiterung sind der 4. Bauabschnitt.

Das neue Multifunktionsgebäude mit Vorplatz und Gartenbereich sowie die Überdachung des Skateparks stellen den 5. Bauabschnitt dar.

¹² www.syltgis.info/dokumente/bpl_wes_017a-02/bpl_wes_017a-02_Begr_AnI4_Bewertung_Wasserhaushaltsbilanz_Konzept_Regenwasserabfluss.pdf

Abbildung 13: Bauabschnitte



Quelle: Siller Landschaftsarchitekten, 2026.

9.2. Kostenschätzung

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

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

Hinsichtlich des Skateparks können die Erfahrungswerte des 1. Bauabschnitts in die Kalkulation der Kosten für die Skateparkerweiterung einfließen. Da allerdings für die Skateparkerweiterung im 4. Bauabschnitt der Entwurf der Hindernisse noch nicht feststeht – die bisherige Darstellung im Masterplan ist eine erste Idee, es muss hier aber noch ein Vergabe- und Entwurfsverfahren erfolgen – wird für die Skateparkerweiterung ein flächenbezogener Kostenansatz verwendet.

Für die Herstellung der Leichtathletikanlagen und Ballspielfelder erfolgte eine Kostenschätzung durch das Büro Siller Landschaftsarchitekten im Januar 2026. Es wurden Kostenschätzungen für Anlagen auf dem Festland mittels eines Inselzuschlages von 40% verwendet.

Für die Kosten von Gebäude und Überdachung wird zu späterem Zeitpunkt eine Zuarbeit vom kommunalen Eigenbetrieb KLM erfolgen, da dieser auf Grundlage der fortlaufend durchgeführten Wohnbauprojekte und der Investitionen in die anderen kommunalen Gebäude über die Baukosten auf der Insel Kenntnis hat und auch die notwendige Fachkenntnis zur Beurteilung der Hochbaukosten besitzt.

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).

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

Nachfolgend erfolgt die Kostenermittlung aufgeteilt nach Bauabschnitten.

Bauabschnitt 1 (1. Teil Skatepark)

Beim Skatepark ist der Beton- und Stahlpreis zum Ausschreibungszeitpunkt sehr maßgeblich.

Die Kosten für den Bau des 1. Bauabschnittes betragen circa. 2 Mio €, Kosten für die Bauüberwachung sind enthalten. Hierbei muss beachtet werden, dass die Baukosten dadurch erhöht sind, dass eine spätere Überdachung bereits statisch mitberücksichtigt wurde und mit dem 1. Bauabschnitt auch die Aufstellung eines vorhandenen Basketballkorbes sowie die Herrichtung der zugehörigen Asphaltfläche erfolgt.

Hinsichtlich der Planungskosten ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der späteren Teil-Überdachung weitergehende Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Lärmschutzwand erforderlich waren (z. B. Statik). Dies stellt in gewisser Weise ein zeitliches Vorziehen der Kosten aus dem Bauabschnitt 5 dar.

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

Bauabschnitt 2 (Beleuchtung 1. Teil Skatepark)

Für den Bauabschnitt 2 werden Kosten in Höhe von 145.000 € erwartet. Zuwendungen durch die Aktivregion Uthlande werden in der Höhe von 60.000 € erwartet¹³.

Bauabschnitt 3 (Leichtathletikanlagen mit Ausnahme der 400m-Rundlaufbahn)

Für den 3. Bauabschnitt werden Abbruchkosten in Höhe von 20 tsd €, Baukosten für die Sportanlagen, Lärmschutzanlagen und die einfassenden Grünanlagen in Höhe von 2,63 Mio €, Baukosten für die Entwässerung in Höhe von 528 tsd € sowie Baunebenkosten (Planungskosten) in Höhe von 572 tsd € erwartet. Es ergibt sich eine Summe von 3,75 Mio €, die zuzüglich Mehrwertsteuer 4.462.500 € beträgt.

Bauabschnitt 4 (Ballspielfelder, 400m-Rundlaufbahn, Skateparkerweiterung)

Für den 4. Bauabschnitt werden Abbruchkosten in Höhe von 15 tsd €, Baukosten für die Sportanlagen, Lärmschutzanlagen und die einfassenden Grünanlagen in Höhe von circa 2 Mio €, Baukosten für die Skateparkerweiterung in Höhe von 1,4 Mio €, Baukosten für die Entwässerung in Höhe von 237 tsd € sowie Baunebenkosten (Planungskosten) in Höhe von

¹³ Es liegt bereits ein Förderbescheid über eine Zuwendung von 85.000 € vor, aber hierzu ist noch eine Aktualisierung und Anpassung der Beträge aufgrund des Baufortschritts im 1. Bauabschnitt erforderlich.

Abbildung 14: Kostenschätzung Bauabschnitte 3 und 4

BA KG	KG_Text	Unterart	Baukosten	MWSt	Gesamt
3	200	Bauvorbereitende Arbeiten	20.000,00 €		
400	Technische Anlagen	Regenwasserableitung und -rückhaltung	528.000,00 €		
500	Außenanlagen und Freiflächen	Baustelleneinrichtung	55.000,00 €		
		Laufbahnen und Kunststoffbelag	450.000,00 €		
		Rasenspielfeld	325.000,00 €		
		Kugelstoßen	45.000,00 €		
		Hochsprung	40.000,00 €		
		Weitsprung	40.000,00 €		
		Boule	20.000,00 €		
		Wege und Sitzstufen inkl. Beleuchtung und Möblierung	500.000,00 €		
		Lärmschutzwand, Pflanz- und Rasenflächen	1.155.000,00 €		
700	Baunebenkosten	für KG 400	97.000,00 €		
		für KG 500	475.000,00 €		
		SUMME BA3	3.750.000,00 €	712.500,00 €	4.462.500,00 €
4	200	Bauvorbereitende Arbeiten	15.000,00 €		
400	Technische Anlagen	Regenwasserableitung und -rückhaltung	237.000,00 €		
500	Außenanlagen und Freiflächen	Baustelleneinrichtung	55.000,00 €		
		Minispielfeld (Kunstrasen und Bande)	105.000,00 €		
		Kleinspielfeld (Kunststoffbelag)	255.000,00 €		
		Beachvolleyball	135.000,00 €		
		Laufbahnen und Kunststoffbelag	350.000,00 €		
		Elemente für Parcours und Calisthenics	100.000,00 €		
		Boulderanlage	300.000,00 €		
		Wege und Sitzstufen inkl. Beleuchtung und Möblierung	450.000,00 €		
		Pflanz- und Rasenflächen	40.000,00 €		
		Skateparkerweiterung	1.400.000,00 €		
700	Baunebenkosten	für KG 400	43.000,00 €		
		für KG 500	600.000,00 €		
		Sicherheitsprüfung, Inbetriebnahme	15.000,00 €		
		SUMME BA4	4.100.000,00 €	779.000,00 €	4.879.000,00 €

Quelle: eigene Darstellung basierend auf Fachbeiträgen von Siller Landschaftsarchitekten, Anker-Rampen und Grisard-Pehl sowie bisherigen Rechnungen.

643 tsd € erwartet. Unter Berücksichtigung von Kosten für die Sicherheitsprüfung und Inbetriebnahme ergibt sich eine Summe von 4,1 Mio €, die zuzüglich Mehrwertsteuer 4.879.000 € beträgt.

Kostenkalkulation Gebäude (5. Bauabschnitt)

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.

In allen Kostenschätzungen sind Finanzierungskosten, die Kosten von Eröffnungsveranstaltungen sowie Zuschüsse aus Förderungen noch nicht berücksichtigt, falls nicht explizit im Text erwähnt.

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) wurde begonnen, eine Fertigstellung ist derzeit im Mai 2025 vorgesehen.

Eine Realisierung des 2. Bauabschnittes wird für 2026 angestrebt.

Der 3. Bauabschnitt könnte vermutlich 2027 fertiggestellt werden.

Der 4. Bauabschnitt könnte sich dann 2028 anschließen.

Grundsätzlich könnten die Bauabschnitte 3 und 4 auch als eine Gesamtmaßnahme realisiert werden, wenn Finanzmittel entsprechend vorhanden wären. Dies wäre wahrscheinlich aber 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 Sylt-Stadion ist gemeindliches Eigentum und auch der Multipark wird in gemeindlichem Eigentum verbleiben. Die Gemeinde Sylt ist damit Betreiberin 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 erfolgt und eine Sicherheitstechnische Abnahme vor Inbetriebnahme vorgesehen.

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. Das Monitoring ist bereits beauftragt und die Messungen sind für August 2026 terminiert. Die Erkenntnisse der tatsächlichen Skateparkemissionen werden dann mit den Prognosen aus der Schalltechnischen Untersuchung abgeglichen, diese kann aufgrund der realen Werte ggf. nachkalibriert werden.

Insofern ist es von Vorteil, dass ein erster Teil des Skateparks zeitlich vorgezogen realisiert wurde, da - falls die Emissionen geringer sind als berechnet - weniger aufwändige Lärmschutzmaßnahmen für die Erweiterung des Skateparks 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 derart modifiziert werden, dass die Erweiterungsfläche kleiner bemessen oder mit weniger lauten Hindernissen bestückt wird. Da das Gesamt-Lärmschutzgutachten aber an vielen Stellen ganz bewusst „zur sicheren Seite hin“ gerechnet wurde, wird dies bislang nicht erwartet.

Für einen dauerhaft hochwertigen und gut nutzbaren Multipark – das zeigen die Erfahrungen anderer Sport- und Freizeitanlagen – ist es erforderlich, dass möglichst zeitlich 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 Könnestufen. 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 für den gesamten Multipark aufstellen zu können. Für den 1. Bauabschnitt wird ein Betreiberkonzept gerade erarbeitet.

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 kommen die Förderprogramme auch nur für bestimmte Bestandteile der Multiparkplanung in Frage.

Eine Förderung für den 2. Bauabschnitt über die Aktivregion Uthlande ist bereits bewilligt und es erfolgte eine Spendensammlung/Crowdfunding-Aktion für die Skateparkerweiterung (Teil des 4. Bauabschnittes).

Bundesprogramm zur Sanierung kommunaler Sportstätten

Im Förderprogramm sind gemäß den derzeitigen Kriterien (Ende 2025) bereits begonnene Maßnahmen dann förderfähig, wenn diese in unterteilbare Bauabschnitte gegliedert sind. Das ist beim Multiparkprojekt der Fall. Der erfolgte Baubeginn mit dem ersten Teil Skatepark – der im Übrigen die Funktionsfähigkeit des Sylt-Stadions als Leichtathletik-Sportanlage nicht tangiert – ist folglich förderunschädlich. Relevant ist jedoch der bereits erfolgte Abriss der Sanitäranlagen. Dadurch ist hier ein Ersatzneubau nicht mehr förderfähig. Auch grundsätzlich liegt der Fokus des Förderprogramms auf Sportanlagen. Das geplante Multifunktionsgebäude dient zwar auch dem Sport, aber auch anderen Nutzungen. Daher ist es thematisch nicht ganz passend zum Schwerpunkt des Förderprogramms. Hinzu kommt ferner, dass zum Multifunktionsgebäude noch keine hinreichende Klärung der Baukosten oder eine Festlegung von Ausstattungsstandards und Funktionen erfolgte.

Da das Förderprogramm auf absehbar realisierbare Projekte fokussiert, sollte eine Interessensbekundung daher nur die Bauabschnitte 3 und 4 und somit nicht das Multifunktionsgebäude zum Gegenstand haben.

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 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 Sylt-Stadions 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 Sylt-Stadion 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.

Sportförderrichtlinie¹⁴

Diese Richtlinie regelt die Vergabe der Fördermittel für die allgemeine Förderung des außerschulischen Sports unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen des „Zukunftsplans Sportland“. Es sind verschiedene Teilförderungen genannt, für den Multipark sind nachfolgende Punkte relevant.

¹⁴ Vgl. https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/S/sport/Downloads/rili_sportfoerderungAllgemein.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Maßnahmen und Einrichtungen des Spitzen- und Leistungssports:

Hier wäre allenfalls der Skatebereich förderfähig, da die Anlage aber vorrangig für den Breitensport konzipiert ist, bestehen hierzu weitere Abstimmungsbedarfe.

Maßnahmen für Sport und Bewegung im öffentlichen Raum auf Grundlage einer Sportentwicklungsplanung:

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. Aufgrund der geringen Gesamtfördersumme erscheinen Förderungen hiernach vor allem nachrangig erstrebenswert, wenn keine Gesamtförderung erlangt werden kann.

Maßnahmen im Sport von besonderem Landesinteresse:

Die Zuwendungen werden als Projektförderung in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen gewährt. Maßnahmen werden im Wege einer Anteilfinanzierung unterstützt. Eine Förderung ist bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Ausgaben möglich. Eine Förderung setzt eine Eigenbeteiligung in Höhe von mindestens 20 % voraus, die Mindestfördersumme beträgt 10.000,00 € pro Maßnahme. Dahingehend, ob der Multipark eine Maßnahme für Sport von besonderem Landesinteresse ist, besteht Klärungsbedarf.

Zukunftspaket für Bewegung, Kultur und Gesundheit

Das Bundesprogramm „Das Zukunftspaket für Bewegung, Kultur und Gesundheit“ soll vielleicht in 2026 erneut aufgelegt werden. Es könnte sich für die Ausgestaltung einzelner Sportanlagen (z. B. Parkour) oder für die Planung einer Eröffnungsveranstaltung, oder von Events nach Fertigstellung des Multiparks, eignen. Details bleiben abzuwarten.

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 wegefallen 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 Sylt-Stadion - Multipark (violett) und erster Skateparkteil (rot)	6
Abbildung 3: Erster Workshop	8
Abbildung 4: Fachworkshop Skatepark mit 3D-Visualisierung der Planung (VR-Brille)	9
Abbildung 5: Podiumsdiskussion auf der Informationsveranstaltung.....	9
Abbildung 6: Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan 17a	13
Abbildung 7: Systemschnitt Variante Halle, Blick aus Süden	20
Abbildung 8: Systemschnitt Variante Halle, Blick aus Osten	20
Abbildung 9: Systemschnitt Variante Überdachung, Blick aus Süden	21
Abbildung 10: Systemschnitt Variante Überdachung, Blick aus Osten.....	21
Abbildung 11: Systemschnitt Variante Überdachung und Gebäude, Blick aus Süden.....	22
Abbildung 12: Systemschnitt Variante Überdachung und Gebäude, Blick aus Osten.....	22
Abbildung 13: Bauabschnitte.....	26
Abbildung 14: Kostenschätzung Bauabschnitte 3 und 4	28