



Neubau des Clubheims

– Zwischenbericht der Baukommission, Jan 2023 –

Autoren: Albrecht Schley (Vorsitz), Ulrike Möhlmann, Lingolf v. Lingsheim, Sven Hoops,
Frank König, Tim Gärtner, Kai von Warburg, Hans-Gerd Heyer,
Günter Becker, Matthias Behrens

1	Vorwort	3
2	Vision und Vorgehen	4
2.1	Wo stehen wir heute	4
2.2	Rahmenanforderungen	4
2.3	Vision	5
2.4	Abgeleitete Zielvorstellungen	5
3	Unser Vorgehen	6
3.1	Funktion Sport 1 (Rudern)	8
3.1.1	Zusammenfassung	8
3.1.2	Heutige Situation	8
3.1.3	Wünsche und Erwartungen an die Zukunft	8
3.1.4	Fotos	10
3.2	Funktion Sport 2 (Fitness)	15
3.2.1	Zusammenfassung	13
3.2.2	Situation heute	13
3.2.3	Wünsche und Erwartungen an den Neubau	13
3.2.4	Fotos	14
3.3	Gründung des Baukörpers	15
3.3.1	Zusammenfassung	15
3.3.2	Situation heute	15
3.3.3	Konzept für die Zukunft	16
3.3.4	Statischer Ausblick	16
3.4	Gebäudeplan	15
3.4.1	Zusammenfassung	15
3.4.2	Bewertung des Bestands	18
3.4.3	Zusammenhänge	18

3.5	Gastronomie	22
3.5.1	Zusammenfassung	22
3.5.1	Zusammenfassung	21
3.5.2	Situation heute	21
3.5.3	Wünsche an die Zukunft	22
3.6	Gebäudeinfrastruktur	24
3.6.1	Zusammenfassung	24
3.6.2	Situation heute	24
3.6.3	Konzept für den Neubau	24
3.6.4	Konzept für den Neubau – Regenerative Energien	25
3.7	Weitere offene Punkte	26
3.7.1	Zusammenfassung	26
3.7.2	Übernachtungsmöglichkeiten	26
3.7.3	Wellnessmöglichkeiten	16
3.7.4	Brandschutz	27
4	Über die Bauplanung hinaus	27
4.1	Prinzipien	27
4.2	Betrieb während der Bauphase	27
4.3	Kommunikation	28
5	Nächste Schritte	29

1 Vorwort

Seit längerem kommt immer mal wieder die Idee auf, das Clubheim neu zu bauen. Es gibt gute Gründe dafür; zeitgleich erscheint uns der Neubau des Clubheims ein Kraftakt. Und ein umfangreiches Projekt mit zahlreichen Herausforderungen!

Im Sommer 2022 haben die Mitglieder auf einer außerordentlichen Versammlung einen neuen Anlauf gestartet, das Projekt voranzubringen. Die dafür gewählte Struktur stützt sich seitdem im Wesentlichen auf die Finanz- und die Baukommission.

Die Baukommission hat die bisherigen Ergebnisse im vorliegenden **1. Zwischenbericht** zusammengefasst. Auch die weiteren Ergebnisse sollen hier dokumentiert werden.

Das Dokument beschreibt also den aktuellen Arbeitsstand und wird laufend weiterentwickelt. Das Dokument erhebt daher auch nicht den Anspruch der Perfektion. Es enthält zwangsläufig ungeklärte Punkte, Fehler, Unvollständigkeiten. Dieses Dokument erfüllt daher auch den Zweck der Kommunikation des Sachstands, der Zielvorstellungen, der Vorgehensweise, etc., also der notwendigen Abstimmprozesse in einem Verein.

Jedes Mitglied des RRC ist aufgerufen, sich in diesen für die Zukunft unseres Vereins so wichtigen Prozess einzubringen je konkreter, desto besser.

Thomas Lange, aus den „Grüßen zum Jahreswechsel“

„Ich freue mich über die große Zahl an Aktivitäten in unserem Club. Das macht unseren RRC sehr lebendig. Viele Mitglieder fühlen sich von den Angeboten angezogen und verweilen auch gern außerhalb der rein sportlichen Betätigung. Das ist schön anzusehen.

Unser Weg in die Zukunft wird von unserem Vorhaben der Modernisierung oder des Neubaus des Clubgebäudes begleitet. Ich bin den Mitgliedern der Bau- und Finanzkommission für ihr starkes Engagement sehr dankbar. Niemand im RRC muss dabei Sorge haben, dass wir unkalkulierbare Risiken eingehen werden. Letztlich entscheidet das höchste Gremium des RRC, die Mitgliederversammlung, darüber. Niemand wird über Gebühr in Anspruch genommen werden.

Ich danke allen Mitgliedern für ihre Treue zum RRC, allen ehrenamtlichen Mitgliedern für ihre geleistete Arbeit und allen Unterstützern für das vielfältige Engagement!“

Stichworte und Botschaften anlässlich des Arbeitsbeginns der Baukommission:

- Langfristige Perspektive für den RRC (nächste 50 Jahre)
- Attraktivität für Mitglieder und Noch-nicht-Mitglieder
- Thomas stellt die Kernfrage an alle Mitglieder in der Art, dass es um die Vision eines Neubaus geht, der die Gemeinschaft und Vielfältigkeit der Angebote - sei es sportlich oder als Treffpunkt - bestmöglich erfasst. Hierzu soll von den Mitgliedern und Kommissionen ein Konzept entwickelt werden, das Fragen nach der Zukunft, aber auch nach Alternativen enthält.
- Beispiele mit ersten Ideen sind finanzierbare Angebote zu Ergo- und Krafttraining, Einbeziehung der Familien mit Kinderraum, evtl. Saunabereich, Ort zur Abhaltung von Feierlichkeiten, Werkstatt und umfassender Bootsbetrieb, Förderung des Wanderrudern und ein Karl-Adam-Raum etc.
- Und allgemein das Lösen bestehender Engpässe!!

2 Vision und Vorgehen

Wie beschrieben ist der Neubau des Clubheims ein umfangreiches Projekt. Er dauert einige Jahre, kostet Zeit und Nerven der ehrenamtlichen Mitglieder und verlangt auch finanzielle Zugeständnisse. Ganz zu Beginn müssen daher folgende Fragen stehen:

Warum sollten wir das Clubheim neu bauen?

Welchen Zweck wollen wir damit erfüllen?

Warum sollten wir jetzt in die Planung investieren?

Dieses Kapitel möchte erste Antworten auf diese Fragen wiedergeben, da wir bisher in Gesprächen häufig kein ausreichend abgestimmtes Verständnis untereinander erreichen können.

2.1 Wo stehen wir heute

Zitiert aus einer früheren Zusammenfassung von Rainer Voß

Rund 60 anwesende Clubmitglieder haben in der Mitgliederversammlung am 26. August 2022 die Zukunftsvision des Vorstandes für einen Neubau eines Clubhauses umfassend vorgestellt bekommen.

- Unser RRC wird im nächsten Jahr 70 Jahre jung und wir streben an, den 75. Geburtstag im Jahr 2028 in einem neuen Clubhaus feiern zu können.
- Das Gebäude, das wir kennen und lieben ist von 1956, der Clubraum wurde später gebaut und die kleine Bootshalle ist 1996 angebaut worden, die Sanitärräume wurden modernisiert.
- Aber alles ist trotz guter Pflege in die Jahre gekommen, reicht für den modernen Bedarf nicht mehr aus, ist energetisch auf einem nicht mehr ausreichenden Stand. Auch im jetzigen Clubhaus müsste viel saniert und investiert werden, ohne dass Nutzungsvorteile für den Sportbetrieb erreicht werden.
- So ist die Idee eines Neubaus im Vorstand gereift.

Was ist uns also unser Ratzeburger Ruderclub wert?

- Der RRC stellt uns als Mitgliedern und Beitragszahlern ein breites Sportangebot von Leistungs- und Breitensport für Jung und Junggebliebene zur Verfügung - mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Booten, einem hauptamtlichen und vielen ehrenamtlichen Trainern, Unterstützern, Indoor-Trainingsgeräten, weitere Sportangebote im Winter, soziale Gemeinschaft – auch für alle, die nicht mehr so sportlich aktiv sind. Dazu die Internationale Ruderregatta im Juni und auch die Rowing-Challenge der Einer im Oktober.
- Für viele von uns der Club wie ein zweites Zuhause. Für andere vielleicht nur ein Dienstleistungsangebot. Für Dritte vielleicht einfach Freude am Rudersport.

2.2 Rahmenanforderungen

Wir brauchen:

- Identifikation mit dem RRC
- Überzeugung und Begeisterung für das Neubauprojekt, damit alle sehen können, dass wir dahinterstehen
- Kreative Aktionen aller Gruppen von Jung und Alt, um den RRC in den Mittelpunkt der Stadt zu stellen und Geld für das Neubauprojekt zu sammeln.

- Bereitschaft zur finanziellen Unterstützung durch Aktionen, teilweise höhere Clubbeiträge, Spenden, Vermächtnisse und Umlagen
- Gemeinsames Planen und Entwickeln sowie Hören auf alle Anregungen, Ideen und Bedenken und das gemeinsame Abwägen
- Klarheit darüber, dass das bestehende Gebäude einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsaufwand verursachen wird und es ein „Weiter so“ nicht geben kann.

2.3 Vision

„Wenn Du ein Schiff bauen willst, dann trommle nicht Männer zusammen, um Holz zu beschaffen, Aufgaben zu vergeben und die Arbeit einzuteilen, sondern lehre die Männer die Sehnsucht nach dem weiten, endlosen Meer.“ (Antoine de Saint-Exupéry)

Aus den Grüßen zum Jahreswechsel 2022/2023 des Ruderverbands SH

Die Planungs- und Bauphase wird einige Jahre in Anspruch nehmen. Wir müssen weit in die Zukunft blicken und versuchen einen Blick auf den RRC in einer Generation, in 30 Jahren.

Dann soll folgendes gelten:

- Das Grundkonzept soll auch in einer nächsten Generation erhalten bleiben
- Rudern ist tief verwurzelt mit Ratzeburg und der Region
- Der RRC ist integriert mit anderen Institutionen rund ums Rudern (z.B. der Ruder-Akademie, dem Ruderinternat, den Schulen)
- Wir sind offen für Breiten- und Leistungssport
- Wir möchten Gastgeber für andere Ruderclubs sein
- Wir wünschen uns ein geselliges Vereinsleben
- Wir sind attraktiv für neue Mitglieder
- Insbesondere jüngere Menschen wollen wir für das Rudern begeistern
- Wir möchten die Betriebskosten (Energie und Wärme) im Griff behalten

2.4 Abgeleitete Zielvorstellungen

Seit langem besteht ein Trend zum Mitgliederschwund in Vereinen. Für den RRC möchten wir dem entgegenwirken und die Anzahl der Mitglieder sogar steigern. Wir sind überzeugt davon, dass wir uns dafür attraktiver, moderner, nachhaltiger aufstellen müssen.





Einen Schwerpunkt bildet dabei das Clubheim verbunden mit folgenden Vorstellungen:

- Heute haben wir zu wenig Platz in den Bootshallen für Ruderboote und Werkstatt. In der Praxis werden heute zahlreiche Boote außerhalb der Bootshallen gelagert. Zukünftig möchten wir alle Boote in den Bootshallen unterbringen können.
- Die Nutzung der Sportgeräte im Clubheim (z.B. Kraftraum, Ergometer) hat sich deutlich entwickelt. Der dafür zur Verfügung stehende Platz ist nicht mehr ausreichend. Zukünftig möchten wir mehr Platz zur Verfügung stellen.

- Energie hat sich deutlich verteuert. Auch zukünftig ist mit steigenden Energiekosten zu rechnen. Das Clubgebäude stammt auch energetisch gesehen aus einer anderen Zeit. Wir wollen auch in Zukunft die Betriebskosten im Griff halten und müssen dazu in geeignete Maßnahmen investieren.

3 Unser Vorgehen

Stichworte + Botschaften:

- Die Mitgliederinfo – inklusive Grafiken / Bilder- hat das Ziel die Mitglieder zu informieren, Feedback zu erhalten. Nicht-Ziele sind das frühzeitige Abstimmung über irgendwas (steht jetzt nicht an) oder das Festlegen auf vorgegebene Konzepte, die nicht mit der Mitgliedschaft erörtert wurden.
- Die Abstimmungsprozesse rund um den Neubau haben sich als durchaus komplex erwiesen. Wir haben uns daher auf die in der aktuellen Planungsphase wichtigsten und dringendsten Fragen fokussiert und mit ,  oder sogar  gekennzeichnet. Es werden im 1. Zwischenbericht zunächst nur die Fragen mit  bearbeitet.

- Organisation und Zielsetzungen der Finanz- und Baukommission

Teilnehmer Finanzkommission: Vorsitzender Rainer Voss

Marion Behrens, Thomas Lange, Werner Riechers, Dirk Thomsen

Vorgehen und grobe Ziele: Erkenntnisse sammeln zu den rechtlichen Rahmenbedingungen des Vereins, finanziellen Fördermöglichkeiten, Ansprechen von möglichen politischen Unterstützern zwecks Zuschüsse, Konzepte entwickeln für Spenden und Sponsoren.

Teilnehmer Baukommission: Vorsitzender Albrecht Schley

Matthias Behrens, Markus Emschermann, Tim Gaertner, Hans-Gerd Heyer, Sven Hoops, Frank König, Lingolf von Lingelsheim, Ulrike Möhlmann, Kai von Warburg, Günter Becker (später dazu gekommen)

Vorgehen und grobe Ziele:

Erkenntnisse sammeln zu den baurechtlichen Bedingungen des Bestands sowie eines Neubaus (Bebauungsplan), Zusammenstellen der Nutzungsflächen und eines Raumkonzepts in Abhängigkeit von den verschiedenen Betriebsschwerpunkten des Vereins,

Erheben des Bestands einschließlich Bauzeichnungen,

Herausarbeiten wesentlicher Varianten als Konzept eines echten Mehrgewinns durch den Neubau,

erster Schritt einer Gründungsuntersuchung als allgemeine Grundlage.

- Getroffene Annahmen: Fokus auf Neubau – Alternativen werden untersucht, wenn wir uns den vollständigen Überblick verschafft und die Finanzierbarkeit bewertet haben.
- Prioritäten, Grober Zeitrahmen (was machen wir später, wann und warum)
- Chancen + Risiken (Chancen: Spender / Risiken: Baukostensteigerungen, Nicht-Finanzierbarkeit)
- Kontaktmöglichkeiten, Abstimmprozesse

- Organisation in Themenfeldern (Sport, Gastronomie, Gründung des Baukörpers, Gestalten der Räume, Gebäudeinfrastruktur, Betrieb während der Bauphase, Kommunikations- und Entscheidungsprozess).

Hier stehen wir heute:


- Der Bestand des Clubgebäudes konnte anhand von diversen Bauzeichnungen, die uns auch durch unser Mitglied Werner Grage zur Verfügung gestellt wurden, dokumentiert werden.
- Nachfolgende Kurzberichte aus uns wichtig erscheinenden Themenbereichen, sogenannten "Betriebs - Schwerpunkten", zeigen die unterschiedlichen Bedürfnisse und Wünsche an unseren Ruderverein auf.
- Es wurden die Grundlagen für eine künftige Planung oder auch Erneuerung des Gebäudes erhoben.
- Diese Beschriebe dienen auch als Vorbereitung eines noch zu gestaltenden Kommunikations- und Entscheidungsprozesses, da hier das vermutlich größte Mitgliederinteresse liegt.
- Grobe Schätzung des Finanzbedarfs je nach Variante von 2,5 bis 3,5 Mio. €, allerdings noch keine Lösung in Sicht. Häufig diskutierte Erhöhung der Mitgliedsbeiträge führt in die Irre, da der Neubau ohne größere Spenden oder Sponsoren kaum möglich sein wird.
- Ein grundlegendes Gutachten zur möglichen Gründung des Gebäudes liegt seit dem 22.12.2022 vor. Diesbezügliche Bohrungen wurden am 6. Dezember an den 4 "Hausecken" bis in Tiefen zwischen 6 m und 16 m durchgeführt. Die Ergebnisse sind in erste Überlegungen zum Baukonzept eingeflossen können aber nur vorläufig sein!
- Die Nachbarwiese können wir nicht beplanen, da der Eigentümer Oldenburg ein anderes Konzept dafür hat (Möglichkeit zur Bebauung)

Wichtige Annahmen und Fakten:

- Es wird zunächst das Konzept "Neubau" verfolgt, um Grenzen der Machbarkeit oder auch Einsparpotentiale zu erkennen.

3.1 Funktion Sport 1 (Rudern)

3.1.1 Zusammenfassung

Kontakt / Autor	<u>Lingolf von Lingelsheim, Sven Hoops</u>
Betrifft	Bootspark, Ruderbetrieb, bauliche Anforderungen aus Rudern
Priorität im Planungsprozess	 - prägt ganz wesentlich den Baukörper und die funktionalen Zusammenhänge
Wesentliche finanzielle Aspekte	Der BootsPark ist vorhanden ebenso die Rollwagen; das Lagerungssystem soll neu in den Bootshallen erstellt werden (Umfang und Kosten noch unklar)
Wesentliche Herausforderungen	
Status Quo	

3.1.2 Heutige Situation

- Sehr intensive Nutzung des Bootsparks (insbesondere Gigboote), vergleichsweise sehr wenige verfügbare Ruderplätze pro aktives Mitglied
- Nutzbare Bootshallenlänge 50 m abzüglich Durchgänge
- Einzelne Boote müssen auf Fremdgrundstück außengelagert werden, sehr beengte Bootslagerung in den Hallen
- Gigboote müssen zum Teil kieloben in oberen Stellagen gelagert werden => Nutzung für Teile der aktiven Mitgliedschaft nur eingeschränkt möglich
- Trotz immer intensiverer Nutzung keine Ausweitung des Bootsparks möglich (insbesondere Gigboote)
- Hallen unkomfortabel schmal (5,6 m)
- Volle Hallenhöhe (große Halle) nicht nutzbar ohne Leitern
- keine Werkstatt vorhanden - Beräumung einer ungeheizten Bootshalle für größere Überholungen nur bedingt sinnvoll

3.1.3 Wünsche und Erwartungen an die Zukunft

von Lingolf

- Es gibt eine Liste der Boote: erforderlicher Platz für Achter mind.17,50 m, für 4er z.B. 2 Hallen mit je mind.15 m.
- Alle Gig-Boote unten. Oberste (4. Stellage) als Reserve. Darüber hinaus 2 weitere Hallen à 20m.
- Den bis zur Gebäudegrenze noch verfügbaren Bereich können wir als Abstellflächen nutzen.
- Zusätzlich eine eigene Werkstatt-Halle (13 m). Kinder-Einer auf 4 Rollwagen. Werkstatt am Ende der Werkstatthalle.
- Werkstatthalle muss heizbar sein.
- Ggf. Raum für 3-4 Boote der Schülerriege einplanen. Das könnte finanzielle Zuflüsse generieren.
- Riemenlager in 2 Hallen, quer, an der Wand.

- Strittiger Punkt: Können wir den Steg verschieben? Jetzt nicht dringend und wichtig, da das Gesamtbauverfahren nicht wesentlich beeinflusst wird.
- Moderne Bootsauflagen (Foto dazu von Lingolf)
- Fotos: Bootslager, Kraft + Ergoraum, ...

von Sven

Der Bestand des RRC beläuft sich seit 2018 konstant auf 73 Boote, welche immer intensiver genutzt und teilweise auf der Wiese gelagert werden müssen. Eine Erweiterung der Hallenkapazität auf 72 laufende Meter (144 m Hallenseiten) ermöglicht die komplette Lagerung unseres Bootsbestandes in vier Lagen übereinander (damit zugänglich ohne Steighilfen), alle derzeit vorhandenen Gigboote hätten ebenerdig Platz und können auf Rollwagen bewegt werden, und auch die Einlagerung zusätzlicher Bootsbeschaffungen für den Breitensport zur Behebung der größten Engpässe ist berücksichtigt (Erweiterung des Gigboots Parks von 14 auf 18 Boote).

Als Reserve ist die fünfte Lage (von der Höhe her bequem erreichbar über die bekannten Alutrittstufen) Stand heute unbelegt, so dass langfristig weitere 10-12 Boote je nach Größe untergebracht werden können. Eine Berücksichtigung weiterer Fremdeinlieger gegen Nutzungsentgelt (Privatboote, Schulruderriege) ist zunächst problemlos möglich

Diese Überlegungen unterstellen, dass dauerhaft 20 Einer auf Skiffgestellwagen gelagert werden. Eine Deckenaufhängung von Booten ist nach heutigem Stand nicht mehr erforderlich, optional aber im Falle der Ausreizung der maximalen Hallenhöhe von 335 cm möglich. Minimal ist eine Nutzhöhe von 320 cm für die gefahrlose Einrichtung von fünf Bootslagen übereinander und die hängende Skullagerung vorzusehen (die heutige kleine Bootshalle ist 305 cm hoch)

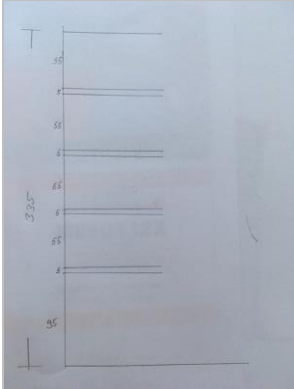
Die Lagerung von Skulls erfolgt jeweils zugeordnet zu den Booten in den jeweiligen Hallen möglichst an den Torsseiten oder seitlich am Torende, um unnötige Wege zu vermeiden. Die Riemenlagerung (380 cm lang) wird alternativ zur außenliegenden Containerlösung quer an den Stirnseiten geprüft.

Die heutigen Bootshallen sind für eine bootsschonende Nutzung (zu) eng: Die großen Hallen weisen eine Breite von 560 cm, die kleine Halle von 600 cm auf. Im Neubau ist eine Breite von mindestens 650 cm vorzusehen, idealerweise 700 cm. Damit ist sichergestellt, dass zwischen den Booten ein Bewegungsraum von 300 bis 350 cm verbleibt, was die Bootsbewegungen erleichtert, und bei 700 cm Hallenbreite auch die seitlich passierbare Einstellung von Bootshängern und Kraftfahrzeugen ermöglicht und auch kein routinemäßiges Ausräumen der Skiff Wagen für die Zugänglichkeit der übrigen Boote mehr erfordert.

Die Hallenlängen betragen je nach Anzahl (drei bis fünf) und Systematik zwischen 14 und 25 Metern. Die wahrscheinlichsten Konfigurationen laufen dabei auf vier Hallen heraus, entweder 4 x 19 m (analog unserer heutigen mittleren Halle) oder 25/19/19/14 m. Für eine neu geplante Werkstatt müssten thermisch getrennt etwa 13,5 m Arbeitslänge bereitgestellt werden, um die Reparatur auch in den Wintermonaten zu ermöglichen bzw. den Sportbetrieb nicht zu stören.

Zur Gewährleistung kurzer Wege sind die (vier) Bootshallen stegnah ab der südseitigen Baubereichsbegrenzung anzuordnen (wie heute), die Werkstatt dagegen weiter nördlich in einem thermisch getrennten EG-Bereich.

3.1.4 Fotos








3.2 Funktion Sport 2 (Fitness)

3.2.1 Zusammenfassung

Kontakt / Autor	<u>Sven Hoops, Lingolf von Lingelsheim</u>
Betrifft	Kraft- und Ergoraum, Gymnastikbereich
Priorität im Planungsprozess	 - Sport ist Kernaufgabe des RRC. Unsere Anforderungen daran sind daher wesentlich für die Gestaltung des Neubaus und müssen zu Beginn beantwortet werden.
Wesentliche finanzielle Aspekte	Noch unklar
Wesentliche Herausforderungen	
Status Quo	•

3.2.1 Situation heute

- Umkleideräume im alltäglichen Sportbetrieb zu beengt
- Ergometer-Raum zu beengt und nicht barrierefrei zugänglich
- Krafraum zu beengt
- kein geeigneter Raum für Gymnastik, Gruppenfitnesstraining, Spiele etc. vorhanden
- Keine Übernachtungsmöglichkeiten für Rudergäste (Trainingslager, Jugendaustausch, Wanderfahrer), diese werden z. B. an den Kanuclub verwiesen
- Sauna beengt mit geringer Aufenthaltsqualität

3.2.2 Wünsche und Erwartungen an den Neubau


- Fläche der Umkleideräume +30 % (mindestens je 20 m² / optional je 25 m²)
- Ergometer-Raum barrierefrei, mit Blick auf See, +50 % (mindestens 50 m²)
- Krafraum (wegen Lastspitzen im EG) +150 % (mindestens 50 m²)
- Kraft- und Ergometer-Bereich optional zusammen bis zu 140 m²
- An Stelle des großen Clubraums Einrichtung eines multifunktionalen Raumes für Sport und Veranstaltungen, mindestens 120 m² (optional 180 m²)

3.2.3 Fotos



3.3 Gründung des Baukörpers

3.3.1 Zusammenfassung

Kontakt / Autor	<u>Frank König</u> , Kai von Warburg, Albrecht Schley
Betrifft	Bedingungen aus dem Untergrund in Seenähe, Baugrundgutachten als orientierendes Erstgutachten.
Priorität im Planungsprozess	 - wurde sehr hoch angesehen, da es die grundsätzliche Möglichkeit einer Zweigeschossigkeit darstellen sollte
Wesentliche finanzielle Aspekte	Zweckgebundene Spenden von Mitgliedern der Baukommission: Kostenrahmen bis ca. 3.000,- €
Wesentliche Herausforderungen	Durch die sehr unterschiedliche Mächtigkeit organischer Weichschichten mit Langzeit-Setzungen kommt für eine zweigeschossige Bauweise mit neuen Lasten vermutlich nur eine Tiefgründung z.B. mit Pfählen in Betracht.
Status Quo	Der geotechnische Untersuchungsbericht GPL Lübeck liegt seit 22.12.2022 vor

3.3.2 Situation heute

von Frank König

Das Clubhaus und die Bootshallen sind in sehr geringer Tiefe unter Geländeoberkante auf Streifen- oder Einzelfundamenten gegründet. Die Betonbodenplatten werden nicht zum Lastabtrag herangezogen. Sie sind nicht mit den Fundamenten verbunden. In der großen Bootshalle wurden in den letzten zwei Jahrzehnten gerissene und durchfeuchtete Betonplatten feldweise ausgebaut und durch neue ersetzt. In der nördlichen großen Bootshalle sind z.T. noch die ursprünglichen Betonplattenfelder vorhanden.

In der großen Bootshalle ragen die Fundamente über die Oberkante der Betonplatten hinaus. Darauf stehen dann die Mauerwerkswände oder Stützen auf. Zumindest oberhalb des Fußbodens sind die Fundamente in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Der Zement hat zumindest oberflächlich seine Festigkeit verloren und „bröselt“ ab.

An den beiden Ecken der wasserseitigen Wände der großen Bootshalle (incl. der kurzen Flügelwände) haben sich mehrfach Risse gebildet, die wiederholt verfügt wurden. Die Risse, die z.T. auch durch das Fundament gehen, sind überwiegend auf Setzungen dieser Wandteile zurück zu führen. Die Risse haben sich auch in der südlichen Mauerwerkswand (im Übergangsbereich zu der Hallentorwand) fortgesetzt. Sie wurden vor ca. 10 Jahren aufgestemmt und neu verfügt.

Nennenswerte Lasten ergeben sich bei dem Bestandsgebäude nur aus den Mauerwerkswänden. Das Dachgeschoss ist mit Ausnahme der Gauben Bereiche über dem Sanitärtrakt nicht ausgebaut. Die Dachkonstruktion selbst erzeugt auch kaum Lasten, mit Ausnahme des Gründaches der 1996 angebauten kleinen Bootshalle. Optisch sind keine Setzungen oder Schäden an der angebauten kleinen Bootshalle erkennbar.

Der in den Innenhofbereich (unter dem damaligen Dachüberstand) erweiterte Clubraum zeigt ebenfalls keine nennenswerten Schäden. In der Übergangsfuge zum früheren Bestandsclubraum sind jedoch Bewegungen erkennbar.

3.3.3 Konzept für die Zukunft

Von Frank König

Am 17. November 2022 wurde durch den Vorstand des RRC ein Bodengutachten beim Geotechnischen Prüflabor Lübeck (GÜL) beauftragt und bereits am 6. Dezember wurden Bohrungen an den vier „Hausecken“ bis in Tiefen zwischen 6m und 16m niedergebracht.

Es liegen ungünstige Baugrundverhältnisse vor. Tragfähige Sande liegen auf der Westseite ab einer Tiefe von 8 m bis 9 m unter Gelände vor. Auf der Ostseite (Seeseite) fällt dieser TraghORIZONT bis auf eine Tiefe von ca. 15,5 m unter Gelände ab. Überlagert werden die Sande von stark unterschiedlich mächtigen organischen Weichschichten. Diese sind auf der Seeseite ca. 9,5m dick. Auf der Ostseite schwankt die Mächtigkeit der Weichschichten zwischen 2 m und 7 m. Darüber befinden sich obere Sande mit unterschiedlichen Einlagerungen in lockerer Lagerung sowie sehr heterogene Auffüllungen.

Der Grundwasserstand lag bei Abschluss der Bohrarbeiten ca. 0,5 m bis 1 m unter Gelände. In Folge von Niederschlägen und erhöhten Wasserständen des KÜchensees ist mit einem temporären Anstieg des Grundwassers zu rechnen.

Bei einer Flachgründung werden Lasten, die über die bisherigen Bauwerkslasten hinausgehen, insbesondere in den organischen Weichschichten lange anhaltende und unterschiedlich große Setzungen auslösen. Für die Gründung eines zweigeschossigen Gebäudes kommt daher zunächst eine Tiefgründung mit Gründungspfählen in Betracht. Auch die benachbarte Tankstelle wurde auf Pfählen gegründet. Wegen der tiefen Lage der tragfähigen Sande werden die langen erforderlichen Pfähle mit Mehrkosten von sehr grob geschätzt 180 – 250.000 € verbunden sein. Die Bauzeit würde sich vermutlich um 2 – 3 Monate verlängern.

Alternativ zur Tiefgründung ist eine Flächengründung mit einer steifen Bodenplatte zu betrachten. Wegen der sehr unterschiedlich mächtigen organischen Weichschichten ist hier mit erheblichen Schwierigkeiten zu rechnen. Unterschiedlich große Setzungen könnten die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes gefährden. Diese Art der Gründung kann wohl nur in Betracht gezogen werden, wenn es gelingt eine sehr leichte Bauweise zu realisieren, die keine nennenswert höheren Lasten erzeugt als das Bestandsgebäude. Außerdem müsste das Tragsystem in der Lage sein, unterschiedliche Setzungen zu verkräften. Hierfür wären zumindest Vorberechnungen eines Tragwerksplaners sowie Setzungsberechnungen erforderlich.

Von Albrecht Schley

Derzeit wird über eine Variante mit Konzentration der Lasten im Obergeschoss und rückwärtig zur Tankstelle hin nachgedacht. Es erscheint möglich - bei Reduktion aller dauerhaft größeren Lasten im Oberschoss und nur entlang eines Riegels ähnlich zum heutigen Dachausbau (Gauben Bereich)- den Clubraum im Obergeschoss zu realisieren. Überlegungen sind dabei, schwere Lager (Gastronomie) im EG wie bisher anzuordnen und alle Ausbauten außer Ziel Turm seeseitig zurückzusetzen.

Hierfür ist zusätzlich die Abschätzung möglicher Setzungen und bauliche Konsequenzen eines Tragwerkplaners noch einzuholen.

Sollte das Tragkonzept wesentlich fraglich bleiben, wäre außer erhöhten Kosten (siehe Tiefgründung wie zuvor beschrieben) auch die Alternative einer eingeschossigen Bauweise zu überlegen: unter Ausnutzung der maximalen Flächennutzung im Erdgeschoss obergeschossig nur den Ziel Turm und Einzelräume in eine Dachkonstruktion wie bisher oder in einem Flachdachkonzept integriert mit Schwerpunkts Lasten zur Tankstelle hin gelegen (siehe Gebäudeplan).

Damit könnte eine Tiefgründung entfallen und die Lasten setzungsverträglicher verteilt werden.

3.3.4 Statischer Ausblick

Von Kai von Warburg

Die wesentlichsten Entscheidungsgrundlagen für die Wahl der statischen Konstruktionen und der Baustoffe sind sicherlich der schlechte Baugrund und die Wirtschaftlichkeit. Aber auch Aspekte wie eine möglichst kurze Bauzeit und die Nachhaltigkeit der verwendeten Baustoffe sollten eine Rolle spielen.


Wie bereits von Frank König dargelegt, ist die Tragfähigkeit des vorhandenen Baugrundes insbesondere hinsichtlich möglicher Setzungen sehr kritisch. Nach jetzigem Stand der Untersuchung wird für einen geplanten Neubau eine sehr kostenintensive Pfahlgründung empfohlen. Vorteil dieser Gründungsart wäre, dass es bei der Wahl der Gebäudekonstruktion und der Geschossigkeit mehr Freiheitsgrade gibt. Es wäre aus statischer Sicht auch eine massive zweigeschossige Konstruktion mit gemauerten Wänden und Betondecken möglich oder auch partielle Stahlkonstruktionen mit höheren punktuellen Stützenlasten.

Als weitere Gründungsmöglichkeit wurde bereits die deutlich günstigere sogenannte Flachgründung mit einer biegesteifen Stahlbeton-Sohlplatte angesprochen. Diese Gründungsmöglichkeit setzt voraus, dass die Bauwerkslasten möglichst gering sind und gleichmäßig verteilt werden. Da trotzdem mit nicht unerheblichen Setzungen zu rechnen ist, muss die gewählte Konstruktion möglichst unempfindlich gegen Setzungsunterschiede sein. Als Lösung hierfür bietet sich der Holzbau an. Die Eigengewichtslasten sind im Vergleich zum Massivbau ca. um den Faktor 5 geringer. Durch die Zugfestigkeit der Wandbaustoffe im Holztafelbau ist eine höhere Rissfestigkeit und Biegesteifigkeit im Vergleich zu Mauerwerkswänden gewährleistet, was sie unempfindlicher gegenüber Setzungen macht. Weitere Vorteile einer Holzkonstruktion sind der hohe Vorfertigungsgrad und die damit verbundene Möglichkeit der Bauzeitreduzierung. Kostenmindernde Eigenleistungen sind z. B. durch selbst zu erbringende Ausbauleistungen (Gipskarton, Dämmung etc.) möglich. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die Nachhaltigkeit des Baustoffes Holz, die bei einer möglichen Förderung im Rahmen der „Bundesförderung für effiziente Gebäude BEG“ (Effizienzgebäude 40 mit Nachhaltigkeitsklasse) Vorteile bringt.

Für die weiteren Planungen ist der Aspekt der Geschossigkeit von Bedeutung. Aus statischer Sicht ist aus genannten Gründen ein Neubau, der nur aus einem Erdgeschoss besteht, sicherlich am unproblematischsten. Dieser lässt sich z.B. als Holzbau quasi gewichtsneutral ausführen, so dass auf eine teure Tiefgründung verzichtet werden könnte. Die Frage wäre dann allerdings, ob eine erdgeschossige Ausführung die räumlichen Anforderungen an einen gewünschten Neubau erfüllen kann? Eine Ausführung mit Räumen im Obergeschoss ist auch bei einer Flachgründung nicht unmöglich. Hilfreich wäre hier sicherlich eine Anordnung im westlichen Gebäudebereich, da hier wohl etwas steifere Baugrundverhältnisse vorliegen und die Setzungen geringer ausfallen könnten. Erste überschlägliche Ermittlungen der Bauwerkslasten, die auf den Baugrund wirken, liegen auch bei einer zweigeschossigen Bauweise als leichter Holzbau mit gleichmäßiger linienförmiger Lastverteilung in der Spitze bei ca. 55 kN/m², was einen aus baulicher Sicht sehr geringen Wert darstellt. Ob sich die Setzungen aus Lasten dieser Größenordnung in einem vertretbaren Rahmen bewegen, bedarf jedoch weiterer gründlicher Untersuchungen und Vorplanungen.

3.4 Gebäudeplan

3.4.1 Zusammenfassung

Kontakt / Autor	<u>Tim Gaertner</u> , Albrecht Schley
Betrifft	Neubaukonzept
Priorität im Planungsprozess	 - Die Planung des Gebäudes ist von grundlegender Bedeutung für das Gesamtkonzept des Bauprojekts und die Beurteilung der Machbarkeit. Daher hat dieser Aspekt sehr hohe Priorität.
Wesentliche finanzielle Aspekte	Je nach Ausbau und Geschossigkeit zwischen 2,5 bis 3,5 Mio €
Wesentliche Herausforderungen	Konzentration auf eine flächige und wesentliche Nutzung im Erdgeschoss, im Obergeschoss nur temporäre Nutzung im multifunktionalen Clubraum, Umkleiden, Unterkünfte, Ziel Turm, Sauna, Ergo (mit Geräten möglichst doch im EG?)
Status Quo	Weitere Untersuchung durch Architekten / Tragwerksplaner erforderlich

3.4.2 Bewertung des Bestands

Die derzeitige Bausubstanz ist an vielen Stellen sanierungsbedürftig bzw. entspricht oft nicht mehr den sportlichen Bedürfnissen - insbesondere dann nicht, wenn sich bestehende Kompromisse in der Zukunft nicht mehr fortsetzen lassen.

Beispiele für fremdbestimmte Interimslösungen sind die Nutzung von Flächen des Nachbarn Oldenburg oder Lagerung von Regattaausrüstung in Containern auf dem Freigelände, energetische Probleme im Betrieb, unzureichender Platz für Fitnesstraining aller Art, Ausrüstungen, die "wild" im dafür nicht zugelassenen Dachstuhl oder Nebenräumen gelagert werden müssen und überhaupt allgemein beengte Platzverhältnisse aller Art.

Hier ist insbesondere auch das Problem bei Bootsanschaffungen zu sehen, die aus Platzgründen den Verkauf älterer Boote bedingen, so dass der RRC im Verhältnis zur Zahl der Aktiven nur über eine sehr geringe Anzahl von Ruderplätzen verfügt. Dies hat eine eingeschränkte Verfügbarkeit und einen erhöhten Verschleiß des Bootsmaterials zur Folge.

Außerdem ist die Erbpacht des Geländes befristet, was die Beschäftigung mit der Zukunft ins Bewusstsein rufen sollte (Versuch einer Anpassung durch die Finanzkommission).

Die Bausubstanz insgesamt ist zunehmend reparaturanfällig, womit sich die Frage stellt: in welcher Art soll überhaupt etwas in Stand gesetzt werden, wenn ein Zukunft orientiertes Gesamtkonzept fehlt.

3.4.3 Zusammenhänge

Es wird festgestellt, dass hinsichtlich des bestehenden Bebauungsplans die am 21.03.2022 veröffentlichte 1.Änderung des B-Plans (Nr.3.33 "Ruderclub") zur Sicherung des Bestandes mit maximaler Flächennutzung im Rahmen des Baufensters gedient hat.

Aus der Änderung des B-Plans ergeben sich die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für einen möglichen Neubau. Die Unterlagen zum erfolgreich abgeschlossenen Verfahren einer Änderung des B-Plans, die im Wesentlichen auf die Arbeit unseres Mitgliedes und Architekten Werner Grage zurückzuführen sind, liegen vor.

Mit einem **ersten Planungskonzept** soll seitens RRC und insbesondere durch die Baukommission die weitere Entwicklung der Planung einschließlich möglicher Optimierungen oder Alternativen vorangetrieben werden.

Ein erstes Neubaukonzept liegt uns als Massenmodell (veröffentlicht in den Info Briefen des Vorstands) mit maximaler Flächennutzung (Nutzflächenplan Erdgeschoss und Obergeschoss) seitens Werner Grage vor, ergänzt durch die von der Baukommission seit August 2022 neu zusammengestellten "Pflichtenhefte", das heißt Funktionsbeschreibungen.

Dies soll den Mitgliedern baldmöglichst anhand erster Skizzen und Zahlen auch in persönlicher Darstellung (z.B. auf einer Infoveranstaltung oder Web Site) erläutert werden.

Es wurden alternative Ausführungen und Raumvarianten überlegt, die mit den Vereinsmitgliedern im Sinne des bestmöglichen Konzepts diskutiert werden sollen. Im Vordergrund steht dabei die gemeinsame Aufgabe, das "Betriebskonzept" von Sporthallen, Fitnessprogramm, Gastronomie, Übernachtungen und energetisches Management im Gesamtkontext einer optimierten Gebäudehülle zu beschreiben und danach festzulegen, welche nächsten Planungsschritte erfolgen sollen.

Gestaltungsmöglichkeiten auf dem Gelände:

Für das Grundstück gilt eine offene Bauweise. Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche GR beträgt 1.100 qm. Ein künftiger Baukörper kann, abweichend vom aktuellen Bestandsbau, bei einer leicht westlichen Drehung bzw. parallelen Anordnung zur nordwestlichen Grundstücksgrenze (Tankstelle) und unter Ausnutzung der Baugrenzen, eine optimierte Länge der im südwestlichen Gebäudeteil anzuordnenden Bootshallen erhalten. Es sind durchaus Bootshallenlängen von 2 Stück mit ca. 27 m und weitere Bootshallen mit ca. 24 m möglich.

Im Grundbuch ist die Grenzbebauung an der südwestlichen Grundstücksgrenze (Grundstück Oldenburg) analog dem Bestandsbau gesichert (Bestandsschutz).

Die bebaubare Grundfläche eines Neubaus orientiert sich grob an den Ausmaßen des Bestandsbaus, zuzüglich Optimierungen und der derzeitigen Freifläche / Terrasse zwischen Bootshalle und Clubraum.

Die Bootshallen können die gewünschte freie Höhe von 3,35 m für bis zu 5 Bootslagen haben (siehe Sportbereich). Die genauen Hallenbreiten 6,00 m, 6,50 m oder 7,00 m, bzw. eine Mischung der Hallenbreiten gilt es noch zu definieren. Die Hallenbreiten sind u.a. abhängig von einer künftigen Doppelnutzung als z.B. Motorbootlager im Winter.

Mögliche Gebäudeform:

Es ist weiterhin nur ein Vollgeschoss zulässig, d.h. eine 1½-geschossige Bauweise möglich (also im Dachgeschoss bis 75% voll ausgebaut). Als Dachformen können Sattel- und Walmdächer mit 30 - 40 Grad Dachneigung bzw. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis max. 10 Grad Dachneigung ausgeführt werden.

Die zulässige Gesamthöhe des Gebäudes beträgt künftig bis zu 7,25 m über Gelände am Bootshallentor (Gelände 4,00 m ü. NHN, Gelände Eingangsseite ca. 4,25 m ü. NHN).

Mit der in der B- Plan Änderung festgesetzten max. Gebäudehöhe von 11,25 m ü. NHN ist bezüglich der Attika eine max. zulässige Überschreitung von 0,80 m beim Bau eines Flachdachs möglich => OK Attika max. 12,05 m ü NHN und somit bezogen auf Gelände Tor die Gebäudehöhe der Bootshallen bis max. 8,05 m über NHN möglich (mit Photovoltaik Anlagen). Auch hinsichtlich von geeigneten Solaranlagen wird erst die spätere Feinplanung der Dachform das Endmaß ergeben können.

Nutzungskonzept

Es wurden sämtliche Räume hinsichtlich Größe und funktionaler Lage im Gebäude hinterfragt. Die früheren Nutzungsanforderungen aus der Baukommission bis 2020 konnten eingesehen und neu zusammengestellt werden, sowie teilweise auf aktuellen Stand gebracht werden.

Es zeigt sich, dass die Anordnung der Bootshallen im Erdgeschoss zusammengehörig und Richtung Südwesten zum Grundstück Oldenburg erfolgen sollte, um auch den direkten Zugang zu einem zunächst nicht verlegbaren Schwimmsteg (zusätzliches Genehmigungsverfahren bei der UNB erforderlich) zu behalten.

Die Größe der Hallen wurde überprüft und anhand der späteren Belegung (siehe Sportbereich) neu nachgewiesen.

Insgesamt ergibt sich, dass der Clubraum platzmäßig und einschließlich der reduzierten Nebenflächen nur im Obergeschoss zu liegen kommen kann. Der Nebeneffekt der besonderen Lage einer Freiterrasse von gut 200 m² mit Seeblick und einem direkten Zugang über Treppen zum Erdgeschoss wird als besondere Qualität empfunden.

Eine Unterteilung in großen und kleinen Clubraum einschließlich Bar soll die Möglichkeit zur Abtrennung ergeben und das Konzept der Gastronomie flexibler halten (siehe dort).

Die Räume für Sauna und Gästezimmer aber auch ein Jugendraum mit Mehrfachnutzung sollen ebenfalls im Obergeschoss angeordnet werden. Die Notwendigkeit von Gästezimmern ist vor dem Hintergrund der Baukosten, Bewirtschaftung und Belegung zu hinterfragen.

Ein Vorstandszimmer sowie der Zielturm (mit Mehrfachnutzung) für die auch künftig erwünschte jährliche Ausrichtung der internationalen Regatta befinden sich daran anschließend im Obergeschoss.


Damit würden wegen der Lasten und Geräusche der Bereich Kraftsport im Bereich des heutigen Clubraums zu liegen kommen. Wegen der thermischen Bedingungen sollte sodann eine mögliche Halle zur Bootswartung im Anschluss an diesen geheizten Bereich angeordnet und benachbart zu den Bootshallen liegen.

Im Zuge der Flächenoptimierung wird der Vorschlag gemacht, die Umkleiden einheitlich ins Obergeschoss und gut zugänglich von den Bootshallen aus zu verlegen. Im Erdgeschoss soll ein reduzierter Sanitärbereich für den Ruderbetrieb vorhanden bleiben und die Gastronomie und die Multifunktion Clubraumnutzung mit Fitness/ Gymnastik/ Ergo insgesamt im Obergeschoss angeordnet werden. Damit ist die Möglichkeit gegeben, einen zusammengefassten Sanitärbereich im Obergeschoss zu gestalten (keine Fremdverpachtung, siehe Gastronomie).

Nach Vorliegen des Gründungsgutachtens drängt sich natürlich die Überlegung auf, die Alternative "Ausführung auf maximaler Grundfläche im Erdgeschoss" (also Sport und Gastronomie wie bisher) zu untersuchen. Dies würde eine reduzierte Raumnutzung und wie bisher die riegelartig zur Tankstelle hin gelegene Ausbildung im Obergeschoss bedeuten; derzeit wird diese Alternative noch nicht verfolgt.

3.5 Gastronomie

3.5.1 Zusammenfassung

Kontakt / Autor	<u>Ulrike Möhlmann</u> , Sven Hoops
Betrifft	Küchenbereich mit Lager - Clubraum groß (Tagungsraum für 100 Mitglieder - Nutzen ev. multifunktional auch für den Sportbereich, Fitness). Kleiner Clubraum für 30 Menschen (für den täglichen Bedarf), Bar, Garderobe und Sanitäreinrichtungen xxx
Priorität im Planungsprozess	 - Die Gastronomie ist zunächst zweiter Priorität, hat aber wegen der Bedeutung bei einer mehr Geschossigkeit für die Lasten und funktionalen Randbedingungen wie Fluchttreppen, Aufzug etc im Obergeschoss einen erheblichen Einfluss.
Wesentliche finanzielle Aspekte	Noch unklar
Wesentliche Herausforderungen	
Status Quo	

3.5.2 Situation heute

Die bisherigen Nutzungsflächen für Küche und Lager wurden überprüft und im Wesentlichen funktional bestätigt.

Die bisherigen Nutzungsflächen von Küchenbereich, inklusive Lager, auch für die Bar, müssten weiterhin, wie bisher mit 43 m² bestehen bleiben. Voraussetzung dafür ist, es werden weiterhin Großveranstaltungen stattfinden.

Der Clubraum inklusive Bar von wie bisher angedacht 184 m², könnte ersetzt werden, durch einen großen Clubraum von 120 m², der auch für Fitness und Gymnastik genutzt werden könnte. Gleichzeitig sollte er separierbar sein, zu einem weiteren kleinen Clubraum von 20 m² (immer nutzbar für 30 Personen, ohne Sportgeräte wegräumen zu müssen) und einer Bar von 15 m².

Die Einsparung beträgt fast 30 m².

Auf Platz für eine Garderobe könnte unter Mitbenutzung der Dusch - Umkleide - und Sanitärbereiche verzichtet werden.

Der Ist - Bestand für Umkleide etc beträgt 66 m². Dieser sollte auf 80 m² erhöht werden:

2x20 m² Umkleide, 2x10 m² für Duschen, 2x10 m² für Toiletten x2 für w und m.

Unser Innenhof hat zurzeit eine Fläche von 115 m², Minimalforderung für eine Dachterrasse wären 80 m².

Die Jugend braucht zum Rückzug einen Raum von mindestens 10m².

Auf einen Tagesraum zum Schularbeiten machen, könnte man verzichten, wenn der kleine Clubraum dafür mitgenutzt würde.

Vorstandszimmer, Büro und Trainerzimmer nehmen im Moment 54 m² ein. Ein Raum von 25 m² könnte alle Funktionen beinhalten. Eine weitere Ausweichmöglichkeit wäre der kleine Clubraum.

Optionen mit größerem Raumbedarf für die einzelnen Bereiche können der Tabelle aus dem Pflichtenheft entnommen werden.

3.5.3 Wünsche an die Zukunft

Beitrag von Albrecht Schley

Nun zur Frage: Was bedeutet uns der Clubraum?

Z.B. montags oder dienstags: mit all den Aktivitäten beim "Montagsrudern", "Dienstagsdamen"- ist das nicht Ausdruck spontaner Geselligkeit? Dankbarkeit eine Küche nutzen zu können, die uns hilft etwas zu vorzubereiten? Oder die Möglichkeit eines Ausschanks, mit dem "Nachschub" wenn es mal mehr sein soll?

Das Sitzen mit schönem Ausblick am oder in Nähe zum Wasser mit dem täglich sich ändernden See und lebendigen Ruderbetrieb? - da entwickelt sich doch einfach ein Gefühl des "Zuhause" sein!

Klar ist das jetzt vorhanden, fast selbstverständlich - aber es muss ja erhalten und vielleicht an der einen oder anderen Stelle verbessert werden. Die künftige Lage im Obergeschoss schafft ganz neue Möglichkeiten, eine Unterteilung in kleinere Räume mit Multi Funktion gibt auch für die Jugend und Familien neuen Raum.

Wenn wir aus der Perspektive von in 10 bis 20 Jahren denken, wird es eben nicht so bleiben können wie bisher!

Vieles ändert sich in der Zeit wie z.B. Menschen verlassen uns -auch durch ihr Ableben-, oder durch veränderte Erwartungen an einen Ruderverein, gewiss nimmt auch die veränderte Weltlage noch mehr Einfluss auf finanzielle Möglichkeiten.

Jedenfalls werden einige der Menschen, die den Ruderverein derzeit prägen oder vielleicht "am Laufen halten", nicht mehr da sein.

Wie können wir neue Mitglieder heranzuführen, integrieren, motivieren, dass es so schön bleibt und noch besser wird?


Kann es noch mehr Begegnung Stätte sein indem es nicht mehr nur groß, sondern vielgestaltiger wird; vielleicht regelmäßiger als echter Treff ergriffen wird, um im Sommer das Licht, das Glitzerwasser und die Menschen aller Art zu genießen. Vielleicht sind dann verstärkt Vernetzungen mit der nahen gelegenen Stadt mit deren Einrichtungen möglich?!

Es bedeutet; nicht nur mehr weiter so, sondern durch das moderne Wort "Diversität" eine Vielgestaltigkeit des Gebäudes und seiner Räume zur größtmöglichen positiven Nutzung zu erreichen.

Pflichtenheft		Pflichtenheft	
Position	Bestand	Forderung	Option
Außenbootslager	auf Nachbargrundstück	keine, nicht erforderlich	
Kdf. Nutzbare Hallenlänge	ca. 50 m (24,0/19,5, 19,5 und 11,40 m abzüglich Durchgänge)	72 m (bevorzugt 4 Felder à 18 m, alternativ 3 à 24 m)	kürzester Weg zum Steg
Hallenbreite	groß 5,60 (5,85) m, klein 6,10 m	6,50 m	7,50 m (Bequemlichkeit, rangierarme Wagenunterbringung)
Hallenhöhe	Kleine Halle 3,05 m, große Hallen > 3,5 m	3,20 m	3,35 m
Gigboote	Boden und 1. Lage	Bodenlagerung	
Reserveplätze	keine	12 % ohne Steighilfe, weitere 25 % 4. Lage	
Bootswerkstatt	keine	Beheizte Multifunktionshalle 100 m² + 30 m² abschließbar	Reine beheizte Bootswerkstatt 4,5 x 13,5 m (60 m²)
Werkzeugräume	10 + 5 m²	15 m²	
Kraftraum	ca. 19 m²	50 m²	mit Ergoraum 140 m²
Ergoraum	ca. 33 m²	50 m²	mit Kraftraum 140 m²
Sauna	4 m²	keine	7 m² plus Ruheraum
Umkleiden	2 x 15 m²	2 x 20 m²	2 x 25 m²
Duschen	4w + 4m, 2 x 9 m²	4+4, 2 x 10 m²	
WC's	4w / 2+2m, 2 x 9 m²	4+4, 2 x 10 m²	6+6, 2 x 15 m²
Gästezimmer	keine	3 Zimmer / 10 Betten / 50 m²	5 Zimmer / 12 Betten / 80 m²
Luma-UN	nicht möglich	in Ergoraum oder Clubraum groß	
Küche mit Lager	ca. 49 m²	43 m²	50 m²
Clubraum	ca. 173 m²		
Garderobe	Mitnutzung Umkleide	Mitnutzung Umkleide o. ä.	7 m²
Bar	im Clubraum	separierbar	
Clubraum groß	173 m², monofunktional	120 m², auch als Sportraum	180 m², auch als Sportraum
Clubraum klein + Bar	nur Bar ca. 10 m²	20 m² + Bar 15 m²	35 m² + Bar 15 m²
öffentl. Gästetätte	formal ja	nein	ja
Terrasse	115 m² Innenhof	80 m² Dachterrasse	120 m² Dachterrasse
Vorstandszimmer	ca. 20 m²	nein, Nutzung Büro oder kl. Clubraum	
Büro	ca. 20 m²	25 m², Mitnutzung durch Trainer	
Trainerzimmer	ca. 14 m²	nein, Mitnutzung Büro	
Jugendraum	notdürftig, ca 8 m²	vollwertiger Raum 10 m²	vollwertiger Raum 18 m²
Tagesraum Jugend	Mitnutzung Clubraum groß	Mitnutzung Clubraum klein	separater 12 m² Tages-/Seminar-/Vorstandsraum
Lagerraum Regatta etc.			
Technikraum	vorhanden	ja	
Treppe/Lift	Behelfstreppe	Hublift, Innen- und Außentreppe	zusätzlich Küchenaufzug
Zielturn	ca. 4 m²	nein	mobiles Modul im Ergoraum
Regattainfrastruktur	vorhanden	nein	weiter gewährleisten
energetische Situation	Verbrauch x	Einsparung y %	Einsparung z %
Grundfläche EG	ca. 850 m²	max. ca. 1070 m²	

3.6 Gebäudeinfrastruktur

3.6.1 Zusammenfassung

Kontakt / Autor	Matthias Behrens
Betrifft	Heizung, Warm- und Kaltwasser, regenerative Energien, Strom, Internet, Abwasser, Fahrstühle
Priorität im Planungsprozess	 - Die Gebäudeinfrastruktur folgt zeitlich der Planung des Gebäudes. Sie stellt derzeit noch keinen wesentlichen Diskussionspunkt dar
Wesentliche finanzielle Aspekte	Ein Ansatz zur Nutzung regenerativer Energien kann die Investitionssumme um mehr als 100.000€ senken.
Wesentliche Herausforderungen	Keine
Status Quo	<ul style="list-style-type: none">• Ist-Situation grob dokumentiert• Diskussionen zur Gebäudeinfrastruktur haben noch Zeit• Die Gründung einer Investitionsgemeinschaft für den Betrieb eines Solardachs könnte uns Investitionen in signifikanter Größenordnung ersparen

3.6.2 Situation heute

Wärme

Für Warmwasser und Heizung nutzen wir heute eine Gastherme. Unser Gas-Verbrauch liegt bei 67.000 kWh kostete etwa 4.000€ (2021). Der Gaspreis hat sich mittlerweile verdoppelt. Der Verbrauch entspricht etwa dem dreifachen einer vierköpfigen Familie.

Strom

Unser Stromverbrauch liege bei etwa 10.600 kWh und kostete etwa 3.100€ (2021). Auch dieser Verbrauch entspricht etwa dem dreifachen einer vierköpfigen Familie.

Der heutige Energieverbrauch (Gas ca. 67.000 kWh / 4.000€, Strom ca. 10.600 kWh / 3.100€) liegt etwa beim dreifachen einer vierköpfigen Familie.

Internet

Der RRC nutzt einen Glasfaser-Anschluss 600 MBit/s der Vereinigten Stadtwerke. Zwei „Access-Points“ erzeugen das WLAN.

3.6.3 Konzept für den Neubau

Wärme (Heizung, Warmwasser)

Für die Erzeugung von Wärme gehen wir von der Nutzung regenerativer Energien aus. Siehe dazu Kap. 0. Der Neubau wird daher voraussichtlich keine Gastherme mehr benötigen.

Strom

kommt noch ...

Internet

Wir werden auch im Neubau ein WLAN zur Verfügung stellen. Da weder das Bau- noch das Finanzkonzept davon wesentlich betroffen sind, wird eine Detaillierung erst kurz vor einem Baubeginn erfolgen.

Fahrstühle

Das Konzept zu Fahrstühlen ist im Wesentlichen abhängig vom Raumnutzungskonzept (z.B. Gastronomie). Es wird hier beschrieben, sobald die dafür notwendigen Entscheidungen getroffen sind.

3.6.4 Konzept für den Neubau – Regenerative Energien

Einen besonderen Schwerpunkt stellt die Nutzung regenerativer Energien dar. Dafür liegen bisher folgende Ansätze vor:

Solardach

Wir gehen davon aus, dass das Dach des Neubaus mit einer Fläche von 660 m² für Fotovoltaik genutzt werden kann. Damit lässt sich eine Anschlussleistung von > 100 kW erzielen. Nur einen Bruchteil davon werden wir für den Vereinsbetrieb benötigen. Den überschüssigen Strom planen wir, für das Laden von Elektro-PKW auf dem Parkplatz zwischen RRC und RKC zu nutzen. Den dann noch überschüssigen Strom planen wir, ins öffentliche Netz einspeisen.

Das technische Konzept (z.B. auch die Frage des Einsatzes von Batteriespeichern) werden wir nach der Entscheidung für einen Neubau detaillieren.

Das finanzielle Konzept kann sich ggf. auf eine Investitionsgemeinschaft (IG) stützen, z.B. eine Solardach-Betriebs-GmbH. Die IG würde die Investitionen von > 100.000€ übernehmen und Einnahmen aus dem Verkauf von Strom (Ladesäulen, Einspeisung ins Netz) erwirtschaften. Eine Voraussetzung für dieses Finanzierungskonzept ist, dass sich genügend Anteilseigner an der IG finden. Dies setzt wiederum eine gewisse Wirtschaftlichkeit der IG voraus.

Wärmepumpe

Wärme (für Heizung, Warmwasser) kann möglicherweise durch eine Wärmepumpe erzeugt werden, die die Wärme des Seewassers nutzt. Das beschriebene Solardach wird einen Großteil des benötigten Stroms für die Wärmepumpe erzeugen können.

Perspektivisch werden wir mit den beschriebenen Ansätzen mehr Energie erzeugen, als wir verbrauchen können. Ein vollständiger Verzicht auf Gas als Energieträger ist denkbar.

Wesentliche offene Punkte

- Rechtliche Fragen (möglichst kostenlose Nutzung des Stroms der Solaranlage durch den RRC)
- Förderungsmodelle für Investitionen in regenerative Energien

3.7 Weitere offene Punkte

Ist / Soll-Ergänzen (Vorschlag von Sven), Notwendigkeit für den Bau ableiten. Bilder zur Doku der Dinge, die wie loswerden wollen. Wenige plakative Bilder.

3.7.1 Zusammenfassung

Kontakt / Autor	Ulrike Möhlmann, Sven Hoops, Kai v. Warburg, Albrecht Schley
Betrifft	Übernachtungsmöglichkeiten, Saunabereich, Brandschutz, Zielturm
Priorität im Planungsprozess	■ - Die folgenden Punkte sind mit Ausnahme des grundsätzlich gegebenen Brandschutzes zeitlich gesehen hintenangestellt der Planung des Gebäudes und damit derzeit noch keine wesentlichen Diskussionspunkte.
Wesentliche finanzielle Aspekte	Ein Ansatz zur Nutzung regenerativer Energien kann die Investitionssumme um mehr als 100.000€ senken.
Wesentliche Herausforderungen	Keine
Status Quo	<ul style="list-style-type: none">• Ist-Situation grob dokumentiert• Diskussionen zur Gebäudeinfrastruktur haben noch Zeit

3.7.2 Übernachtungsmöglichkeiten

In vielen Clubs besteht die Möglichkeit, Wanderruderern eine Übernachtung zu ermöglichen. Der RRC hat durch die jährliche internationale Regatta und sonstige Ruderkontakte darüber hinaus besonderen Bedarf. Der Standard soll sehr einfach gehalten und eine Mehrfachnutzung möglich sein.

- Gästezimmer (2 x 4-Bett plus 1 x 2-Bett / 50 m², optional 6 x 2-Bett / 80 m²)
- Möglichkeit von Luma-Übernachtungen im Ergo- und/oder Gymnastikraum

3.7.3 Wellnessmöglichkeiten

Es macht Sinn zukunftsorientiert einen schönen wenn auch bescheidenen Saunabereich anzubieten- dafür gedacht, gerade in den Wintermonaten zusätzliche Angebote an die Mitglieder zu machen. Dies könnte auch über einen Sponsor realisiert werden?!

- Ausreichend große Sauna nach weiterer Diskussion mit angeschlossenem Ruhebereich
- Als Ausbauvariante: Anordnung im Obergeschoss mit eigenem Bereich im Freien zum See hin
- Ergo sollte im Obergeschoss sein, nicht aber im Multifunktionsraum, da die Umräumaktionen zu aufwändig wären. Allerdings ist der Lastabtrag zu berücksichtigen bei dauerhaft stehenden Geräten größeren Umfangs. Hier bedarf es noch weiterer Überlegungen.

3.7.4 Brandschutz

Von Kai v. Warburg kommt noch später

Es wurde die grundsätzliche Möglichkeit eines ausreichenden Brandschutzes für den Fall eines Brandes in den Bootshallen diskutiert. Durch die beabsichtigte leichte Bauweise (Holz/ Stahl) sind zwar erhöhte Dispositionen aber auch gute Schutzmaßnahmen möglich z.B. Anbringen von unterseitigem Brandschutz (Platten u.ä.).

Damit ist die Anordnung der Gastronomie im Obergeschoss über den Bootshallen oder auch Gästezimmer ausreichend zu schützen. Über die Bauplanung hinaus.

4 Über die Bauplanung hinaus

4.1 Prinzipien

Von Sven Hoops

Die Bauphase wird so kurz wie möglich gehalten. Je nach Bauweise ist mit einer Unterbrechung des Sportbetriebes auf dem RRC-Gelände zwischen 12 und 17 Monaten auszugehen. Damit steht das Grundstück entweder für zwei Winter und die komplette Saison dazwischen, oder von "nach der Regatta" bis "vor der nächsten Regatta" nicht zur Verfügung.


4.2 Betrieb während der Bauphase

Von Sven Hoops

Für die Zeit der Bauarbeiten ist ein Ausweichkonzept für den Sportbetrieb erforderlich. Dies betrifft ein oder zwei Winterperioden mit den entsprechenden Indoor-Aktivitäten, sowie in Summe eine komplette Rudersaison (entweder am Stück von April bis Oktober oder von Juni bis Mai über eine Winterpause hinweg).

Es ist davon auszugehen, dass das Vereinsgrundstück während der Bauphase kaum oder gar nicht für den Sportbetrieb genutzt werden kann. Jedoch bestehen eine ganze Reihe von Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung, so dass ein Ruderbetrieb auch während der Bauphase unter gewissen Einschränkungen (insbesondere durch einen kleineren verfügbaren Bootspark und weniger komfortable Sanitäreinrichtungen) aufrechterhalten werden kann. Eine konkrete Planung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zielführend, da sich die Rahmenbedingungen an potenziellen Ausweichstandorten laufend ändern. Die Planung des Interimssportbetriebes wird daher erst ab zwei Jahre vor Baubeginn konkretisiert.

4.3 Kommunikation

Kontakt / Autor	<u>Ulrike Möhlmann</u> / Sven Hoops, Albrecht Schley
Betrifft	Kommunikation aus der Sicht der Arbeit der Baukommission
Priorität im Planungsprozess	 wegen der unterschiedlichen Informationsdichte bei den Mitgliedern des RRC erscheint es vordringlich zeitnah noch im Januar 2023 einen 1. Zwischenbericht zur Verfügung zu stellen.
Wesentliche finanzielle Aspekte	
Wesentliche Herausforderungen	Es sollen weitere Infoveranstaltungen folgen zur Vorbereitung der nächsten Mitglieder JHV
Status Quo	<ul style="list-style-type: none">Ist-Situation unterschiedlich dokumentiert

5 Nächste Schritte

Von Albrecht Schley

Stichworte + Botschaften:

- Feedback einsammeln und Abstimmen der Schlussfolgerungen. Zusammenstellen einer Infotafel als Vorbereitung einer wie auch immer gearteten Präsentation bis zur JHV am 24.03.2023. Persönlicher Antrag im Vorfeld der JHV eine 1-1 ½ Stunden zuvor angesetzte Info der Mitglieder ermöglichen: jedoch bitte ohne "heiße Diskussionen"!
- Beschlussvorlage zur Notwendigkeit einer externen Planung zur Unterstützung der Baukommission:
 1. Entwickeln eines Konzepts zum Einholen von Angeboten für Architekt und Tragwerksplaner: dies führt dann zu Planungskosten, die zweckgebunden aufgebracht werden müssten (Kostenrahmen 25-35.000,-€): hierzu gäbe es bereits heute die Zusage einer zweckgebundenen Spende von 8.000,-€) oder
 2. Eintritt in ein Auswahlverfahren für einen Generalunternehmer Holz/ Stahl, der diese Planungen zum Gebäude mit erbringt. Dazu müsste allerdings im Vorfeld bereits die Absicht zum Neubau ausgesprochen werden und bei sicher möglicher späterer Absage ebenfalls Planungskosten - vielleicht bis zur Hälfte der o.g. Kosten- eingestellt werden. Frage: Vergabeverfahren?

Können wir uns in absehbarer Zeit auf einen Neubau schon einigen? (das wäre ja die Voraussetzung für o.g. Vergabe).
- Verständliches Ziel ist es, einen finanziell reduzierten Umfang der Planungskosten zu erreichen; z.B. durch Vorarbeit der Baukommission. Dies ist aber aus meiner Sicht nicht weiter möglich.

Es gäbe nun den Vorschlag auf eine Studienarbeit von Studenten der Architektur o.ä. zurückzugreifen, womit lediglich deren Unkosten übernommen werden müsste. Die Baukommission würde das zugehörige Pflichtenheft, das ja Großteils in diesem Zwischenbericht enthalten ist, erstellen.
 - Vorteil: mehrere Entwürfe zum Gebäude mit funktionalen Alternativen und breiter gefächerte Behandlung des Themas im Zusammenhang mit dem RRC. Es ist eine jugendlich dynamisch-engagierte Herangehensweise zu erwarten.
 - Nachteil: weniger perfektes Layout, wie von "Profis" zu erwarten wäre, die den Verein aber auch mit Blick auf dessen möglichen Eigenvorteil oder Eigensicht stärker festlegen würde (einer Planungsvorlage zum Bauantrag bedarf es später dann trotzdem).
- Verstärkte Bereitstellung von Spenden und öffentlicher Fördermittel- eventuell auch für Planung? Hierzu können Fachbeiträge für die übergeordnete Öffentlichkeitsarbeit bereitgestellt werden wie z.B. für einen Flyer oder in der Homepage des RRC u.a.m.