



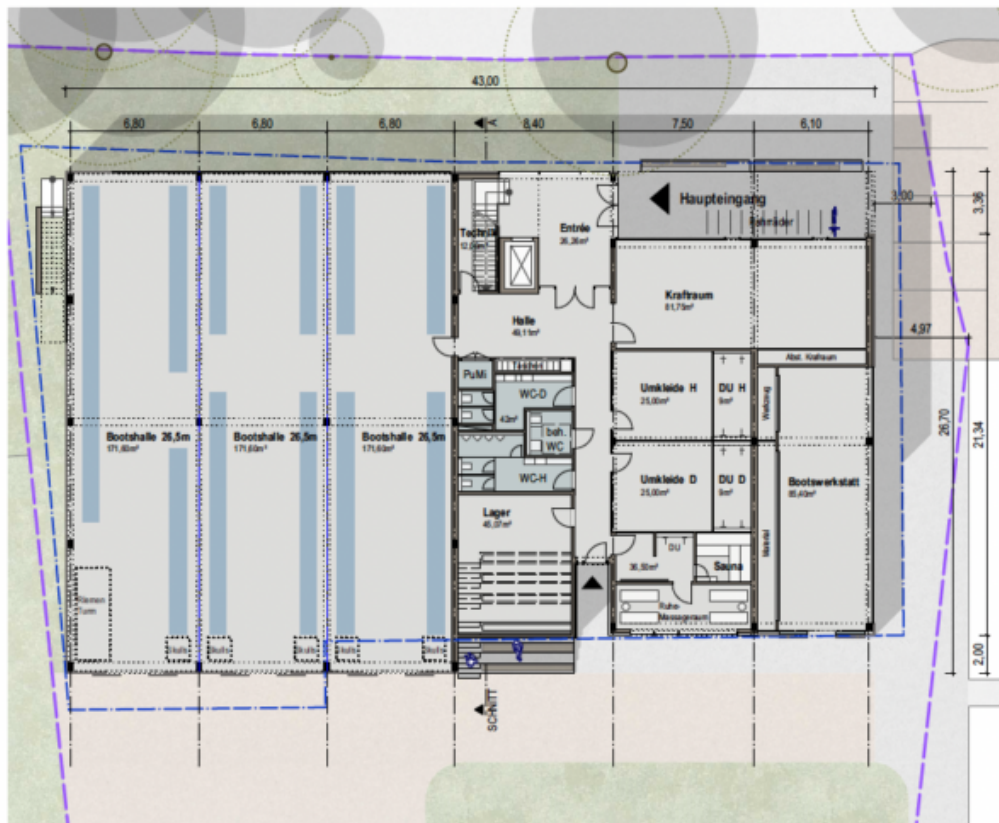
**WETTBEWERBSBEITRAG**

**PARK 48** WULF & SALOMON  
Architekten PartGmbH



NN

ANSICHT von der Dr. Alfred-Block-Allee Nord- West M. 1:300



ERDGESCHOSS M. 1:300



## ENTWURFSKONZEPT

Zwischen den alten Kastanien am Weg der Dr.-Alfred-Block-Allee zeigt sich das Clubgebäude zweigeschossig. In seiner Längsausdehnung gleicht der Neubau dem jetzigen Clubgebäude. Die dunkle Holzfassade des Obergeschosses nimmt sich zwar zurück, durch seine markant zweigeschossigen Eingangsfassade ist der Neubau aus Richtung der Straßenmündung der Möllner Straße in den Lüneburger Damm dennoch gut erkennbar.

Im Erdgeschoss wechseln helle Holzfassade und weißlich transluzente Polycarbonat-Fassaden. Schemenhaft ist durch Schattenwurf die Nutzung der Räume zu erahnen.

Ein Rücksprung der Erdgeschossfassade leitet den Weg großzügig und wettergeschützt von der öffentlichen Fläche zum Haupteingang in die Eingangshalle. Durch den Überstand des Obergeschosses entsteht ein überdachter Eingang mit Platz für Fahrradständer.

Zum Rudertraining führt der Weg in die Sanitär- und Umkleieräume, dann vorbei an den Taschenschließfächern und dem Fahrtterminal zu dem direkten Zugang zu den Booten. Die Boothallen sind räumlich miteinander verbunden und untereinander begehbar. Alle 3 Hallen öffnen sich über Schiebetore zum See.

Die Bootswerkstatt hat mit 2 Zugängen von außen die Möglichkeit zur Querlüftung. Das Werkzeug wird in abschließbaren Lagerregalen untergebracht. So kann die Werkstatt u.a. auch als Boothalle, oder Lagerraum genutzt werden.

Der Krautraum ist ebenfalls im Erdgeschoss untergebracht. Hier ist er abgesondert von den Clubräumen und somit ohne schallübertragende Beeinträchtigung für Veranstaltungen. Er ist auf kurzem Weg von den Umkleiden aus zu erreichen. Der Zugang öffnet sich mit Sichtverbindung zur Halle. Die natürliche Belichtung findet über die zurückliegende Eingangsfassade statt, geschützt vor direktem Einblick und Sonneneinstrahlung.

Das Zentrum des Gebäudes und verbindendes Element für Sport und Gemeinschaft ist die Stufenanlage der Tribüne. Sie beherbergt unter sich die unbeheizten Lagerräume und stellt in wichtiger Funktion die äußere Verbindung zwischen See und Dachterrasse her. Sie dient nicht nur als Rettungsweg aus dem Obergeschoss, sondern bietet eine besondere, alltägliche Aufenthaltsqualität und ist ein eigenständiges Sportgerät. Während der Regatta bietet die Tribüne zusätzliche Sitzplätze zu der temporären Tribüne und kann für Siegerehrungen, Interviews, Öffentlichkeitsarbeit etc. genutzt werden.

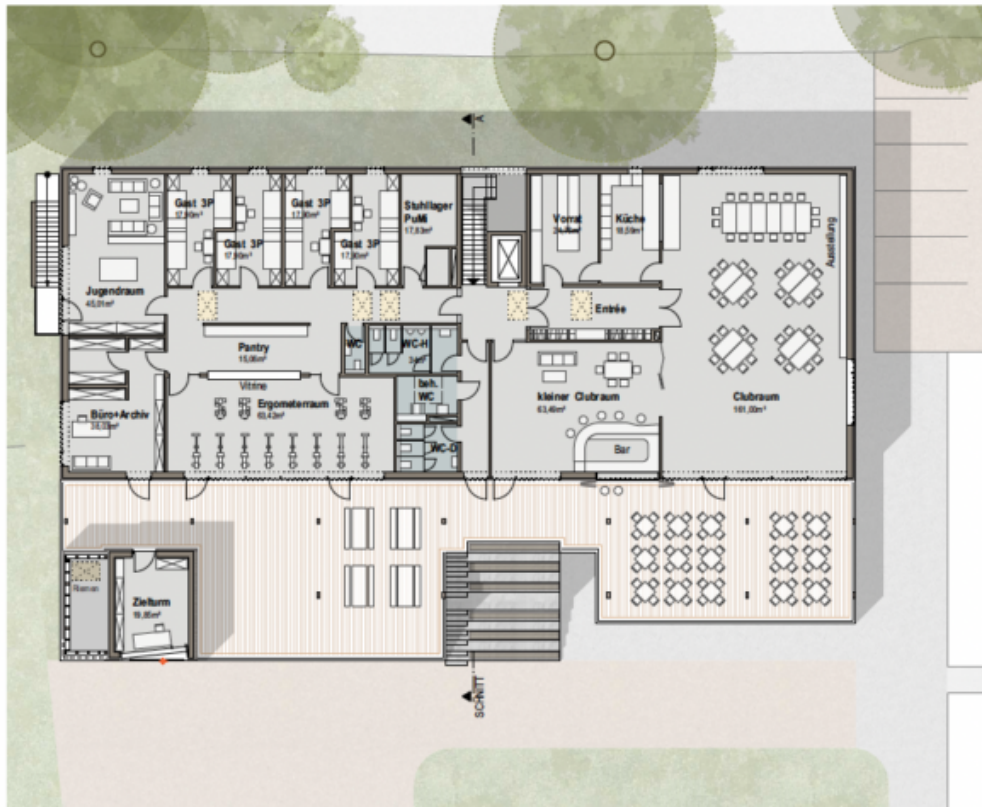
Gäste, die den gewohnten Zugang außen am Gebäude vorbei zum See nehmen, finden einen großzügigeren Durchgang, weil der Abstand zum Nachbarn breiter und kürzer ausgebildet ist als bisher.

Einen neuen Anziehungspunkt zur Regeneration bildet der Saunabereich mit Ruhezone/Massageraum, inkl. Seeblick.



NN

ANSICHT von dem KÜCHENSEE Süd-Ost M. 1:300



OBERGESCHOSS M. 1:300



Über die Verbindung der Tribünenanlage steht mit dem Neubau doppelt so viel Fläche für den Aufenthalt im Freien zur Verfügung als bisher und mit der dauerhaft wettergeschützt überdachten Dachterrasse ein unverstellter Blick auf den See.

Als Verbindung in das Obergeschoss stehen in der Eingangshalle Aufzug und Treppe zu Verfügung. Im Entrée zu den Clubräumen angekommen, gleitet der Blick durch den Vereinsclubraum über die Dachterrasse auf den See.

Zur Nord-Ost-Seite liegen die beiden Clubräume, zur Süd-West-Seite, oberhalb der Bootshallen der Ergometer- Raum, ebenso die Fremdenzimmer und der Jugendraum, wie auch Büro, Lager und Archiv.

Dem großen Clubraum ist die Küche zugeordnet. Er ist multifunktional möblierbar und kann für Feiern, Seminare und gerätefreien Sport verwendet und gleichzeitig zur Vereinsnutzung im Gebäude getrennt werden.

Der kleine Clubraum ist das Wohnzimmer des Vereins. Die Bar liegt an der Dachterrasse und ist dorthin offenbar. So kann die Bar auch von der Dachterrasse aus genutzt werden.

Mittig im Obergeschoss sind die Sanitärräume angeordnet, oberhalb der Sanitärräume im Erdgeschoss, zur Reduzierung der Leitungslängen. Sie sind zentral von allen Räumen aus auf kurzem Wege und direkt von der Dachterrasse aus zugänglich.

Der Ergometer- Raum verfügt über eine eigene Dachterrasse mit Blick auf den See. Der Weg in den Jugendraum führt vorbei an den Zimmern und der gemeinschaftlich nutzbaren Teeküche. Jugendraum und Büro liegen abgewandt mit jeweils privatem Blick auf den KÜCHENSEE.

Eine Pergola seeseitig vor dem Obergeschoss bildet ein schützendes Dach für die Terrasse, die Tribüne und den Weg in den Ziel-Turm mit Riementurm.

Vom KÜCHENSEE aus betrachtet, blendet sich der Neubau rücksichtsvoll in den umgebenden Baumbestand. Das Obergeschoss tritt zurück. Die dynamische Linie des Pergola-Daches bietet der Dachterrasse vor dem Ergometer-Raum und den Clubräumen Schutz vor Sonne und Regen. Allein der Ziel-Turm sticht wegweisend heraus.



Die Farben des Vereins werden in der Fläche zurückhaltender als im Bestand verwendet. Dafür betonen Sie umso deutlicher den Blickpunkt des Zielturms als Fassadenbestandteil. An vor Verwitterung geschützten Stellen unterstützen Sie das Rudermotiv in Verbindung mit Leuchten, an Lamellen und an Zugängen.

Über die transluzenten Fassadenmaterialien ohne zusätzlichen Sonnenschutz an der sonnenabgewandten Gebäudeseite, ist die Gebäudenutzung von der Eingangsseite für Alle ablesbar.

Der großzügige Eingangsbereich bietet Schutz und Einblick in die Historie des RRC. So erhält das Gebäude trotz seiner zurückhaltenden, eleganten Form und der für den Straßenverkehr abgewandten Lage, die Funktion eines identitätsstiftenden Anziehungspunktes mit einer einladenden Geste.

Die Tradition des RRC seit 1953, zeigt sich in der Gebäudeform, den Raumnutzungen und in den Fassadenmaterialien. Mit modernem, zeitgemäßem Einsatz von Material, Konstruktion und Technik mit Nutzung regenerativer Energien schafft Innovation den Weg in die Zukunft.

**ELEGANZ**

**DYNAMIK**



Polycarbonat, außen



Polycarbonat, innen



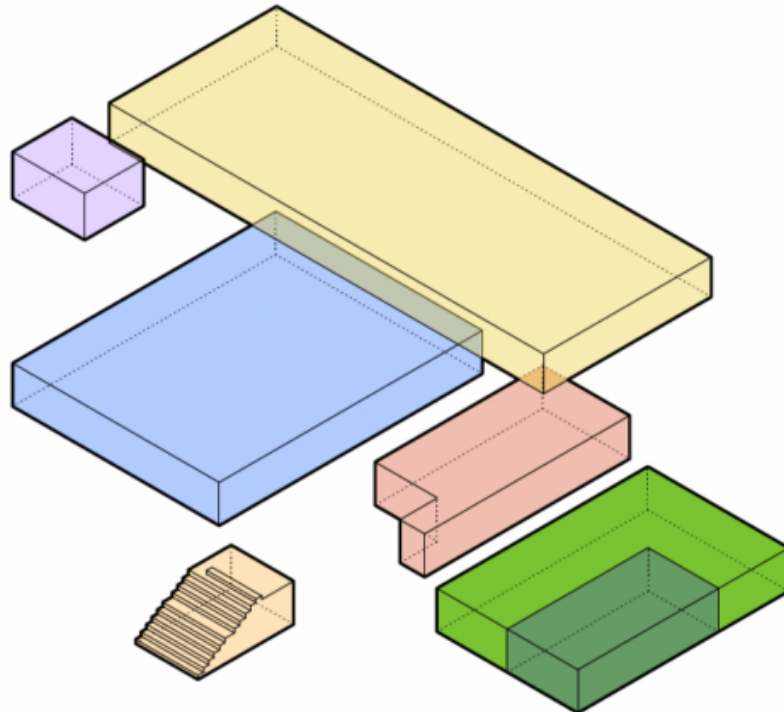
Holzfassade, EG hell



Holzfassade, OG dunkel

## NUTZUNGEN

-  Zielturm
-  Bootshallen
-  Multifunktionsgeschoss, OG
-  Eingang / Empfang
-  Sport, Erholung u. Sauna
-  Werkstatt
-  Tribüne



## GEBÄUDESTRUKTUR

Mit dem Neubau des Clubgebäudes entsteht ein Baukörper mit knapp 1.100 qm Grundfläche und einem Gebäudevolumen von ca. 6.600 cbm. Die Gesamtnutzfläche inkl. Tribüne und Dachterrasse beträgt rund 1.800 qm.

Die 3 unbeheizten Bootshallen bilden zusammengefasst den Gebäudeabschluss nach Süd-Westen. Sie haben eine direkte Zugangsmöglichkeit von der Eingangsseite des Neubaus und 3 Toren mit direktem, kürzestem Zugang zum Schwimmsteg.

Die Hallen haben eine Länge von jeweils 26 m und bieten somit 156 m Lagerlänge. Für eine einfache Gebäudestruktur erhalten alle 3 Hallen die gleiche Länge. Die Genehmigung der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze, ist mit einem Antrag auf Abweichung ohne B-Planänderung möglich.

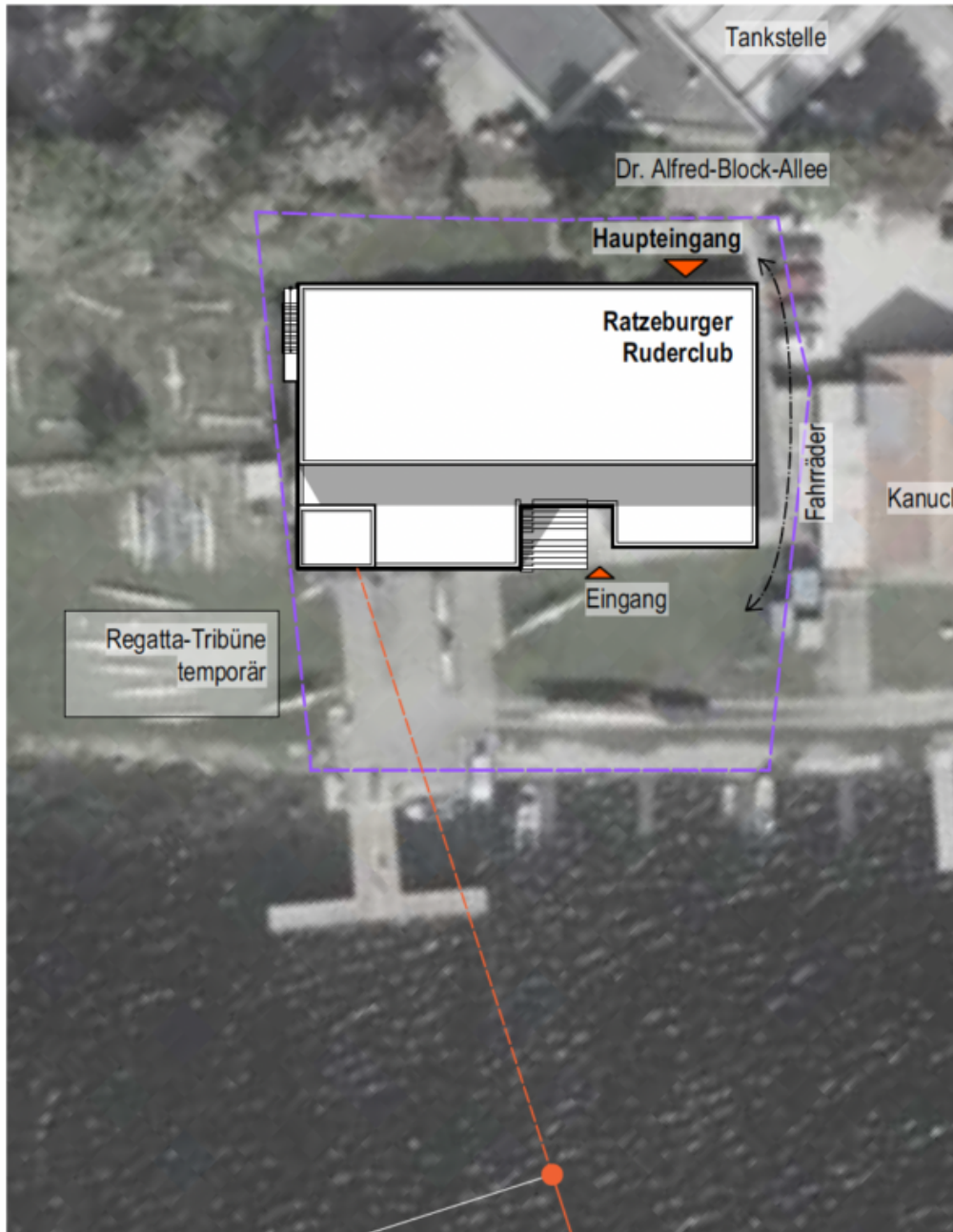
Werkstatt und Krafraum dienen als Gebäudeabschluss an der Nord-Ost-Seite. Zentrum des Gebäudes sind Eingangshalle und Tribüne. Im Herzen des Erdgeschosses liegen die am stärksten zu beheizenden Umkleideräume mit Saunabereich und Ruhezone inkl. Seeblick.

Im Obergeschoss entsteht mit der seeseitigen Dachterrasse über die gesamte Gebäudelänge und der Anbindung an den Seezugang über die Tribünenanlage ein Ort für Sport und Gemeinschaft mit Rücksichtnahme auf unterschiedliche Bedürfnisse des Vereins.

An den Zielturm angelehnt bietet der Riementurm die Möglichkeit, nicht nur die Skulls, sondern auch die Riemen in den Bootshallen senkrecht zu lagern.

# SPORT

# GEMEINSCHAFT



LAGEPLAN M. 1:500



## GEBÄUDEKONSTRUKTION

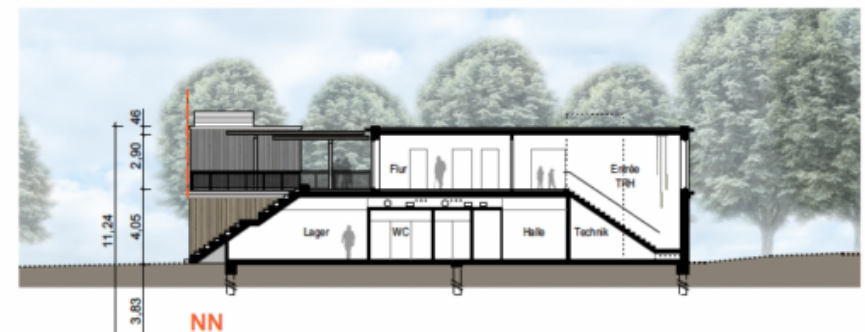
Gründung des Gebäudes erfolgt nach Erfordernis aus Baugrunduntersuchung und Statik. Eine massive Beton-Bodenplatte dient als fertiger Fußboden in Halle und Werkstatt mit Bauteilaktivierung in den beheizten Räumen. Für einfachere Pflege können die Oberflächen mit Silikat, oder einer Beschichtung versehen werden.

Die Tragkonstruktion des Erdgeschosses ist in Skelettbauweise vorgesehen. Auf Stützen und Träger, liegt die massive Deckenplatte. Tribüne, Lager, Sanitärräume und Sauna sind Einbauten ablesbar. Die Einbauten haben abgehängte Deckenbereiche. Zwischen abgehängter- und Massivdecke verlaufen die Leitungen für die technische Installation. Unter den Flächen der Dachterrasse wird in den beheizten Erdgeschossbereichen eine zusätzliche Wärmedämmung angeordnet.

Das Obergeschoss als eingangsseitiger Riegel in leichter Holzrahmenkonstruktion geplant. Der Fußbodenaufbau wird so gewählt, dass ein barrierefreier Zugang zu der Dachterrasse möglich ist.

Davor sitzt, als eigenständiger Aufbau über die Dachterrasse zu erreichen, der Ziel-Turm.

Das Flachdach über dem Obergeschoss kann über die gesamte Fläche mit Photovoltaikkollektoren belegt werden. Diese sind aus der näheren Umgebung nicht sichtbar, ebenso wie die in kleinem Umfang erforderlichen technischen Anlagen für Lüftung und Heizung.



SCHNITT A-A M. 1:300

## TECHNIK

Der Entwurf legt Wert auf natürliche Lüftung und Belichtung. Transluzente Materialien bieten Tageslicht ohne deutlichen Einblick. Schiebeelemente mit Holzlamellen sorgen für Durchlüftung und Sonnenschutz.

Lüftungsanlagen sind nur für die innenliegenden Räume im Erdgeschoss erforderlich. Mit der Reduzierung der Technischen Gebäudeausrüstung werden ein geringer Wartungsaufwand, Energieverbrauch und Fehleranfälligkeit in der Bedienung und somit möglichst geringe Kosten für die Gebäudeunterhaltung angestrebt.

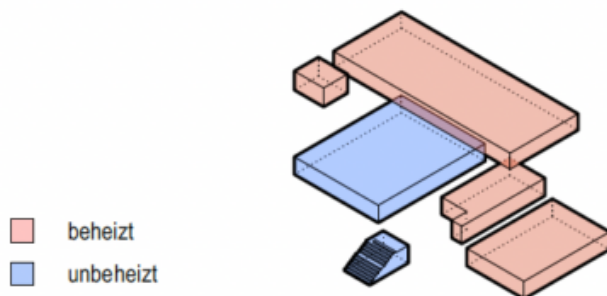
Ein Ausgleich des Energieverbrauchs kann mit einer großflächigen Photovoltaik-Anlage erreicht werden. Eine Anlage auf der Flachdachfläche des Obergeschosses hat eine Leistung von circa 80 kWp. Diese Energie kann zur Beheizung des Gebäudes, zur Brauchwassererwärmung, zur Belichtung und u.a. zum Laden für E-Motoren der Trainerboote verwendet werden.

Eine Wärmepumpe mit ggf. thermischer Seewassernutzung dient der Brauchwassererwärmung und Raumheizung über die Fußbodenfläche. Über Fußbodenfläche können die Räume mit der Wärmepumpentechnik gleichsam gekühlt werden. Die für die innenliegenden Räume erforderliche Lüftungsanlage könnte die Heizungsanlage mit einer Abluftwärmepumpe unterstützen.

## EFFIZIENZ

Die Baukosten werden durch eine einfache Bauweise gering gehalten. Zudem lassen sich die Baukosten aufteilen, indem man den Neubau in 2 Bauabschnitten erstellt. Auch mit dem 1. Bauabschnitt ist das Gesamtgebäude voll nutzbar.

Der Entwurf bietet durch Vorfertigung der Bauteile, Trockenbauweise (Holzrahmenbau- / Skelettbauweise) eine mögliche Reduzierung der Bauzeit. Eine Bauzeit von unter 12 Monaten ist dadurch realisierbar.



## PLANUNGSSCHRITTE

Mit dem Wettbewerbsentwurf ist die 2. Leistungsphase nach HOAI abgeschlossen. Üblicherweise wird dann in gemeinsamer Diskussion aller Beteiligten der optimale Entwurf herausgearbeitet. Für die endgültige Entwurfsfassung wird im Anschluss eine zuverlässige Kostenberechnung nach Bauteilen aufgestellt, mit der Mittel für die Finanzierung eingeworben werden können. Parallel zur Finanzierung wird mit der Genehmigungsplanung der Bauantrag eingereicht.

## PLANUNGSTEAM

Nach Bedarf können für die unterschiedlichen Disziplinen Vorschläge an Fachplanungsbüros ausgesprochen werden. Aus den Bauaufgaben der vergangenen Jahre habe wir eine gute Auswahl an qualifizierten Ansprechpartnern, die in gemeinsamer Beratung ausgewählt werden sollten.

## SONDERVORSCHLAG

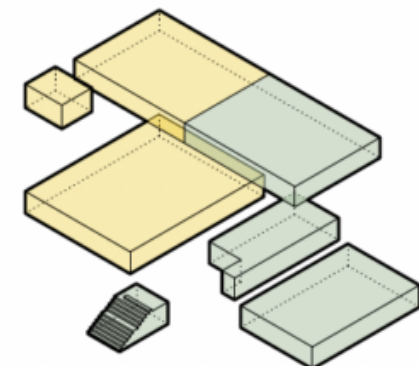
Bei Schwierigkeiten in der Finanzierung des gesamten Neubauumfangs besteht mit dem vorgelegten Entwurf die Möglichkeit der zeitlichen Teilung in mindestens 2 Bauabschnitte.

Im Bauabschnitt 1 bleibt die jetzige Bootshalle inkl. Dachgeschoss erhalten. Anstelle des Clubraums entsteht der Neubau mit Werkstatt, Krafraum, Sanitär- und Umkleibereich, Treppenhaus mit Aufzug, den Clubräumen im Obergeschoss einschl. Dachterrasse und Tribünenanlage. Der große Clubraum kann zunächst als Ergometer-Raum dienen.

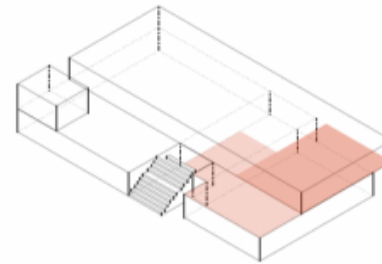
Für den Bauabschnitt 2 können die Boote z.T. in der Werkstatt untergebracht werden.

## BAUABSCHNITTE

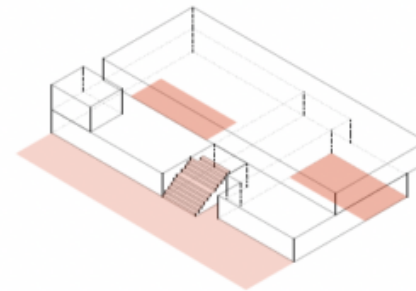
- Bauabschnitt 1
- Bauabschnitt 2



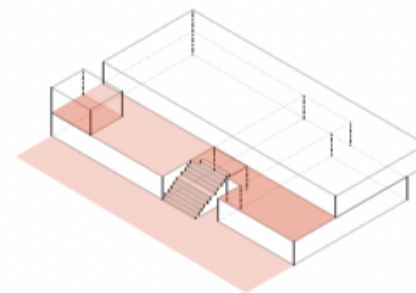
## NUTZUNGSSZENARIOEN



**Veranstaltungen**  
im großen u. kleinen Clubraum und auf der Dachterrasse.



**Sport / Fitness**  
im Krafraum (EG), im Ergometerraum (OG), auf und vor der Tribüne.



**Regatta**  
Nutzung beider Dachterrassen, der Tribüne, des Zielturms und der bekannten Fläche vor dem Gebäude.



Kostengruppe	Kostenschätzung nach DIN 276								Kosten [Euro] netto
<b>100</b>	<b>Grundstück</b>								<b>0,00 €</b>
	keine Erwerbs-, Pacht- und Nebenkosten berücksichtigt								
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>								<b>72.650,00 €</b>
	Abbruch des Bestandes:								62.650,00 €
	Baustelleneinrichtung	3.650,00 €							
	Abbruch Gebäudeteile	40.000,00 €							
	Abbruch Dachdeckung Asbest	16.000,00 €							
	Abbruch Aussenanlagen	3.000,00 €							
	Hausanschlüsse:								10.000,00 €
	Trennung Bestand, Bauanschlüsse,								
	Neuanschlüsse	10.000,00 €							
<b>300</b>	<b>Bauwerk Baukonstruktion</b>								<b>1.618.525,00 €</b>
	Bauwert nach Geschossfläche [m²]	2.190,00 m²							1.438.525,00 €
	Bootshallen (unbeheizt)	550,00 m²	x	560,00 €/m²	=	308.000,00 €			
	Erdgeschoss (beheizt) + Ausbau	525,00 m²	x	770,00 €/m²	=	404.250,00 €			
	1. Obergeschoss	770,00 m²	x	820,00 €/m²	=	631.400,00 €			
	Dachterrasse	345,00 m²	x	275,00 €/m²	=	94.875,00 €			
	Sonderaufwendungen:								180.000,00 €
	Pfahlgründung					150.000,00 €			
	Aufzug					30.000,00 €			
<b>400</b>	<b>Bauwerk Technische Anlagen</b>								<b>678.850,00 €</b>
	Bauwert nach Geschossfläche [m²]	2.190,00							558.850,00 €
	Bootshallen (unbeheizt)	550,00 m²	x	90,00 €/m²	=	49.500,00 €			
	Erdgeschoss (beheizt)	525,00 m²	x	380,00 €/m²	=	199.500,00 €			
	1. Obergeschoss	770,00 m²	x	380,00 €/m²	=	292.600,00 €			
	Dachterrasse	345,00 m²	x	50,00 €/m²	=	17.250,00 €			
	Sonderaufwendungen:					120.000,00			120.000,00 €
	Photovoltaikanlage								
	ca. 600 qm Fläche = ca. 84 KWp								
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>								<b>35.000,00 €</b>
	Stellplätze, Wege, Grünflächen,								
	Angleichungen an das Gebäude					35.000,00 €			35.000,00 €
<b>600</b>	<b>Ausstattung u. Kunstwerke</b>								<b>0,00 €</b>
	keine Ausstattungen berücksichtigt								
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>								<b>505.422,50 €</b>
710	Architekt, Fachingenieure, Genehmigungen etc.		ca.	22%	von KGR 300+400				505.422,50 €
	<b>Gesamtkosten</b>								<b>2.910.447,50 €</b>
	Mehrwertsteuer	19,0%							552.985,03 €
	<b>Gesamtkosten inkl. Mehrwertsteuer</b>								<b>3.463.432,53 €</b>

Kosten / Nutzfläche

3.463.432,53 € /

1.822,00 qm

1.900,90 €

# HONORARERMITTLUNG

Berechnet wird das Honorar nach HOAI (2021) für Grundleistungen zum Leistungsbild:

**§ 34 Gebäude .**

Anrechenbare Kosten:

Kostenschätzung

anrechenbare Kosten gesamt **2.160.000,00 €**

**Honorarzone /-stufe:** III  
**Honorarsatz:** Mittelsatz  
 HOAI 2021, § 34 - Gebäude

**Grundhonorar gesamt für Gebäude und Innenräume 257.120,46 €**

Das Honorar ist wie folgt aufteilbar:

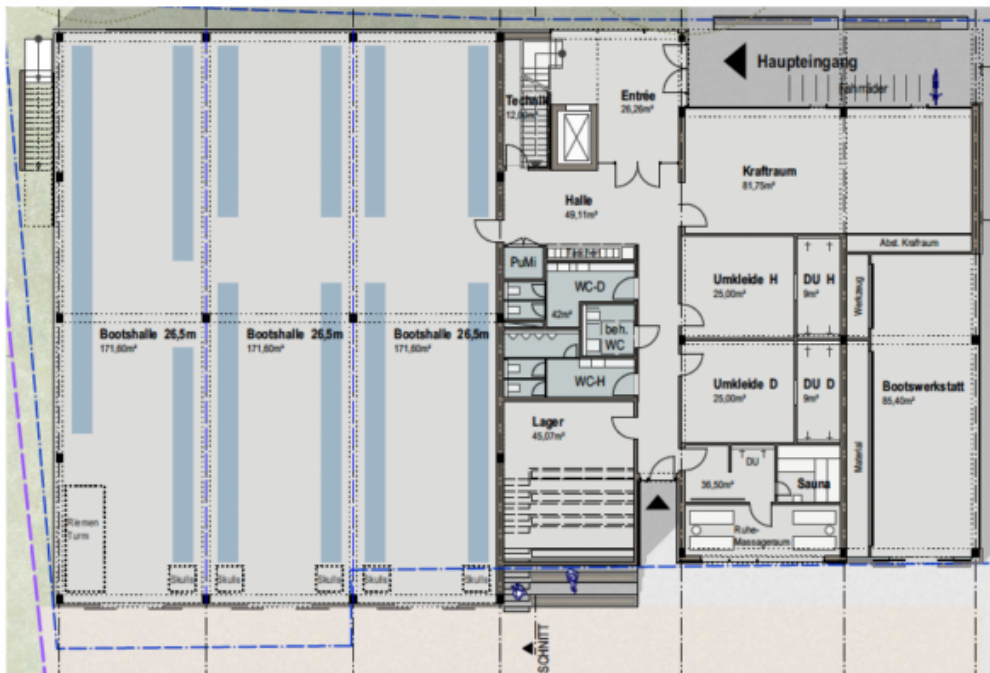
**Beauftragte Leistungsphasen:**

Leistungsphase	in %	in Euro netto	Summe Teilaufträge in Euro netto
1. Grundlagenermittlung	2	5.142,41 €	
2. Vorplanung	7	17.998,43 €	
3. Entwurfsplanung	15	38.568,07 €	
4. Genehmigungsplanung	3	7.713,61 €	<u>69.422,52 €</u> LP 1-4
5. Ausführungsplanung	25	64.280,12 €	
6. Vorbereitung der Vergabe	10	25.712,05 €	<u>89.992,16 €</u> LP 5+6
7. Mitwirkung bei der Vergabe	4	10.284,82 €	
8. Objektüberwachung - Bauüberwachung -	32	82.278,55 €	<u>92.563,37 €</u> LP 7+8
9. Objektbetreuung und Dokumentation	2	5.142,41 €	<u>5.142,41 €</u> LP 9

<b>Honorar für die Leistungsphasen</b>	100	<b>257.120,46 €</b>
Zuschlag für Restaurierung	0%	<u>0,00 €</u>
<b>Zwischensumme</b>		<b>257.120,46 €</b>
Nebenkosten	5%	<u>12.856,02 €</u>
<b>Gesamthonorar netto</b>		<b>269.976,48 €</b>

MwSt. 19% 51.295,53 €

**Gesamthonorar brutto 321.272,01 €**



## RAUMPROGRAMM

Nr.	Raumbezeichnung	Größe Anforderung [m <sup>2</sup> ]	Größe Entwurf [m <sup>2</sup> ]	
1.01	Bootschallen	130 <sup>1</sup>	351	156 m
1.02	Bootswerkstatt	70 <sup>2</sup>	70	
1.03	Werkzeugraum	15	15	
1.04	Kraftraum EG!	80	85	
1.05	Ergometerraum Seeblick	60	63	
1.06	Sauna	f. 6 Personen	37	
1.07	Umkleiden	2 x 25	50	
1.08	Duschen	2 x 10	18	
1.09	WC's	<sup>3</sup>	35	
1.10	Schließfächer	50 Fächer	in Eingangshalle	
1.11	Gästezimmer	4 Zi./ 12 Betten <sup>4</sup>	72	
1.12	Küche mit Lager	45	41	
1.13	Clubraum groß	160	161	
1.13a	Stuhllager/Gymnastikgeräteraum	15	16	
1.14	Clubraum klein	45	63	
1.14a	Bar	20		
1.15	Terrasse	vorgesehen	300	
1.16	Büro	20	38	
1.17	Trainermaterialraum	12		
1.18	Archiv	8		
1.19	Jugendraum	45	45	
1.20	Lager Regatta	15	15	
1.21	Lager Zelte, Tische	15	15	
1.22	Lager Gartengeräte	15	15	
1.23	Technikraum	12	12	
1.24	Putzraum	4	5	
1.17	Regatta-Zielturm	12	20	

<sup>1</sup> Länge 14 m (für Bootslänge 13 m), Breite 5 m, Höhe 3,3 m, beheizbar

<sup>2</sup> 144 laufende Meter effektive Bootslagerlänge, also 72 m nutzbare Hallenlänge bei beidseitiger Bootslagerung.

Fächer mindestens 14 m (Bootslänge 13 m). Weitere lange Fächer (19 m oder länger) zur Lagerung von zwei oder drei Booten hintereinander (Bootslänge typischerweise 8, 10 oder 13 m) sind denkbar. Hallenbreite 6,5 m, Hallenhöhe 3,3 m,

Ruderlagerung: 13 laufende m für Skulls vertikal (teilbar auf mehrere Bereiche)

und 4 m für Riemen horizontal (am Stück) in den Bootschallen, Tiefe jeweils ca. 1,20 m

<sup>3</sup> getrennt für Sport- und Gesellschaftsbereich, + Behinderten-WC (mind. je 12 für m + f Sport)

<sup>4</sup> kein eigener Sanitärbereich



**PARK 48** WULF & SALOMON  
Architekten PartGmbH

