

**Modellvorhaben „Mitte machen“**

**Sportanlage Kandinskyallee**

# **INTERESSENBEKUNDUNGS- VERFAHREN**

zum Betrieb eines  
Multifunktionsgebäudes auf der  
Sportanlage Kandinskyallee im Sozialraum  
Billstedt-Mümmelmannsberg

Mitte machen - Sport, Bewegung und soziale Infrastruktur  
im Hamburger Osten

Stand 02.11.2022



**Hamburg** | Bezirksamt  
Hamburg-Mitte

# Inhaltsverzeichnis

1. Das Modellvorhaben „Mitte machen“ .....	2
2. Das Projekt Sportanlage Kandinskyallee .....	2
3. Bau und Betrieb des Multifunktionsgebäudes.....	5
4. Potenzielle Nutzungen.....	6
5. Anlass und Ziel des Interessenbekundungsverfahrens.....	6
6. Teilnahmevoraussetzungen / Leistung von Interessent:innen .....	6
7. Auswahlverfahren und -kriterien .....	7
8. Termine.....	7
9. Ansprechpartner:innen .....	8
10. Rechtlicher Rahmen .....	8
Anlagen .....	8

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte hat sich im Rahmen des Modellvorhabens "Mitte machen" erfolgreich um eine Förderung für das Projekt "Sportanlage Kandinskyallee" im Stadtteil Billstedt beworben. Geplanter Bestandteil des Projektes ist u.a. der Bau eines neuen Multifunktionsgebäudes. Das Fachamt Sozialraummanagement fordert Träger:innen aus den Bereichen Sport, Sozial- oder Gemeinwesenarbeit o.ä. auf, sich auf den Betrieb dieses Multifunktionsgebäudes zu bewerben.

# 1. Das Modellvorhaben „Mitte machen“

Unter dem Motto „Mitte machen – Sport, Bewegung und soziale Infrastruktur im Hamburger Osten“ wollen die Bundesrepublik Deutschland und die Freie und Hansestadt Hamburg insgesamt fast 140 Millionen Euro in die Stadtteilentwicklung im Hamburger Osten investieren. Im Zuge des Projektes sollen unter dem Dach der Nationalen Städtebauförderung beispielhaft Modernisierungs- und Anpassungsstrategien für den klimagerechten Umbau, Infrastruktur für neue Mobilitätsformen, für Nachverdichtung und ein Nebeneinander von Sport, Wohnen, Freizeit und Gewerbe sowie den sozialen Zusammenhalt entwickelt werden.

Das Hamburger Modellgebiet erstreckt sich über den Hamburger Osten und umfasst die Stadtteile Billbrook, Billstedt, Borgfelde, Hamm, Hammerbrook, Horn und Rothenburgsort.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte sieht in dem Modellvorhaben eine große Chance, die soziale und sportliche Infrastruktur im Modellgebiet zeitgemäß und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei soll u.a. die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den beteiligten Akteur:innen vor Ort intensiviert werden, um gemeinsam Schritte hin zu einer zukunfts- und sozialraumorientierten Stadtentwicklung zu gehen.

Der Fokus der Projekte liegt auf innovativen Mischnutzungsideen sowie auf multifunktionalen Einrichtungen und Anlagen, die durch ein vielfältiges, zielgruppen- und generations- übergreifendes Angebot zur Lebendigkeit der Quartiere beitragen sollen. Die Einrichtungen und Anlagen sollen sich dabei zum Stadtteil hin öffnen und vielfältige Angebote für breite Bevölkerungsgruppen bündeln. Wesentlicher Bestandteil der Planungen ist es, der sich verändernden Rolle von Sportanlagen im Quartier gerecht zu werden. Die Anlagen sollen zu Begegnungsorten in den Quartieren werden, die auch zur Identifikation der Bewohner:innen mit ihrem Quartier beitragen. Neben den Interessen des Vereins- und Breitensports sind dabei folglich auch die Interessen des Quartiers zu berücksichtigen. Es sollen in bester Hinsicht multifunktionelle Anlagen und Einrichtungen entstehen, in denen bedarfsgerechte soziale, sportliche und Bewegungsangebote stattfinden. In diesem Zusammenhang wird auf das Gesamtkonzept des Modellvorhabens zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung „Mitte machen“ verwiesen (siehe Anlagen).

## 2. Das Projekt Sportanlage Kandinskyallee

Das Projekt Sportanlage Kandinskyallee wurde durch Beschluss der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte im Juni 2020 in das Modellvorhaben „Mitte machen“ aufgenommen.

Die Sportanlage liegt nördlich der U-Bahnhaltestelle Mümmelmannsberg (Randlage im Quartier), in Nachbarschaft zur Stadtteilschule und ist, im südlichen Bereich der Parkanlage Glinder Au, an weitere Freiflächenstrukturen angebunden. Zudem ist die Sportanlage ein DFB-Stützpunkt im Nachwuchsbereich und besitzt damit eine überregionale Bedeutung. Durch das geplante Wohnungsbauvorhaben (Projekt BI 09 des Wobau-Programms 2022) Östlicher Siedlungsrand Mümmelmannsberg mit ca. 360 weiteren Wohneinheiten, wird sich zukünftig der Nutzungsdruck auf die Sportanlage erhöhen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, ist u.a. eine Sanierung zweier Sportfreiflächen sowie des Sportfunktionsgebäudes auf dieser bezirklichen Sportanlage notwendig.

Die Anlage besteht aktuell aus drei Großspielfeldern: 2x Naturrasen, 1x Kunstrasen

sowie einigen Kleinspielfeldern und ein Sportfunktionsgebäude, welche im Zuge des Modellvorhabens modernisiert werden. Zudem stehen auf der Anlage eine Calisthenicsanlage und eine „City SportBox“ zur Nutzung auch durch den vereinsungebundenen Sport in unmittelbarer Nähe zum geplanten MFG. Angrenzend zur Anlage steht eine Rampe zur Nutzung durch das Skateboarding zur Verfügung. Weiterhin entstehen ein Kleinspielfeld sowie eine Fluchlichtanlage. Die Sportanlage verfügt zudem über Flächenreserven für den Bau eines Multifunktionsgebäudes wodurch die sportlichen Aktivitäten um zusätzliche soziale und bildende Angebote ergänzt werden können und Räumlichkeiten für die Nutzung beispielsweise durch Vereine, Schulen, soziale Träger:innen und Verwaltung entstehen. Durch die geplanten Maßnahmen kann die Rolle der Anlage als wichtiger Begegnungsort im Quartier ausgebaut werden.

Der Betrieb der Sportanlage und des Sportfunktionsgebäudes sind nicht Bestandteil dieses Interessenbekundungsverfahrens. Dennoch sind Synergien mit den Nutzungen und Angeboten des Multifunktionsgebäudes denkbar und wünschenswert.

Das Multifunktionsgebäude selbst, für das im Rahmen dieses Verfahrens ein:e Betreiber:in gesucht wird, soll als zweigeschossiger Baukörper mit einer Bruttogrundfläche von maximal 635 m<sup>2</sup> errichtet werden. Der Mehrzweckbau soll verschiedene Nutzungen kombinieren. Ein Vorschlag für ein konkretes Raumprogramm gibt es bisher nicht. Aufgrund einer Nutzungsabfrage, im Sommer 2021, konnte aber festgestellt werden, dass der Bedarf an Räumlichkeiten im Sozialraum vorhanden ist. Das Fachamt Sozialraummanagement hat erste Überlegungen angestellt und schlägt für das geplante Multifunktionsgebäude beispielsweise einen etwa 200 m<sup>2</sup> großen Multifunktionsraum und drei kleinere Kursräume vor, um verschiedene Nutzungs- und Raumbedürfnisse zudecken, zum Beispiel für Sport, Veranstaltungen, Spielen oder als Versammlungsraum und für niedrigschwellige Bewegungsangebote. Zwei Umkleieräume sowie Lagerflächen ermöglichen sowohl den Sportbetrieb als auch die Mehrzwecknutzung der Räumlichkeiten. **Die genannten Räumlichkeiten sind lediglich Ideen, die durch den künftigen Betreiber/die künftige Betreiberin des geplanten Multifunktionsgebäudes angepasst, weiterentwickelt und ausgearbeitet werden dürfen.** Sollte sich der/die Betreiber:in, im angedachten Multifunktionsgebäude, für einen Multifunktionsraum inklusive Sportnutzung entscheiden, dann muss nachfolgendes beachtet werden: wenn ein Multifunktionsraum entsteht, dann müssen zwei Umkleieräume (M/F/D) sowie entsprechende sanitäre Anlagen (Dusche, WC) mitgedacht werden. Zudem müssen Lagerräume für kleinere Sportgeräte (wie z. B. Matten) vorgehalten werden. Auch sind Trennwände für eine multifunktionale/gleichzeitige Nutzung (z.B. Sport und Tagungen) mitzudenken. Medienversorgung sollte ebenfalls gewährleistet sein (Musik für Bewegungsangebote wie Tanz & Co., aber auch für Tagungen/Sitzungen).

Das geplante Multifunktionsgebäude mit der Prägung Sport und Bewegung steht dabei im Zusammenhang mit dem ebenfalls in Planung befindlichen Quartiers- und Dienstleistungszentrum Mümmelmannsberg, in dem soziale, gesundheitsbezogene und kommunikative Angebote gebündelt werden sollen und aus dessen Entwicklung sich möglicherweise Bedarfe für die Nutzung insbesondere der multifunktionalen Räume des Multifunktionsgebäudes ergeben.

<b>VORSCHLAG Raumprogramm Multifunktionsgebäude Kandinskyallee</b>		
Ausgangslage: Gebäudegröße: maximal 635 m <sup>2</sup> (BGF)		
<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Raum / Bezeichnung</b>	<b>Nutzung</b>
20	Kursraum / Büro / Beratung	z.B. Verwaltung und Hauskoordination
25	Kursraum / Büro / Beratung	z.B. Besprechungen und Hausaufgabenhilfe
25	Kursraum / Büro / Beratung	z.B. Sport, Spiel, Beratung
30	Küche	Versorgerküche
50	Foyer als multifunktionaler Raum	z.B. Vereins- und Anwohner:innenaktivitäten
200	Multifunktionsraum	z.B. Sport, Kinder, Schulungen, Veranstaltungen
50	Lagerräume	
40	Umkleiden / Duschen	
30	WC (unisex)	
10	Putzraum	
20	Technik	
25	Flur	
25	Treppenhaus und Aufzugsschacht	
85	Konstruktionsfläche	
<b>635</b>	<b>GESAMTFLÄCHE</b>	

Tabelle 1: Exemplarisches Raumprogramm für das Multifunktionsgebäude

Das Gebäude wird den Anforderungen an die Barrierefreiheit gerecht und verfügt deswegen über ein Treppenhaus und einen Aufzug. **Eine Anpassung bzw. Weiterentwicklung des Raumprogramms entsprechend der Bedarfe und der geplanten Angebote der / des zukünftigen Betreiber:in ist möglich und gewünscht.** Die maximale Größe und Geschossigkeit des Gebäudes sind hingegen gesetzt. Die angesetzte Maximalgröße von 635m<sup>2</sup> BGF kann, wenn der Raumbedarf geringer ausfällt, auch reduziert werden.

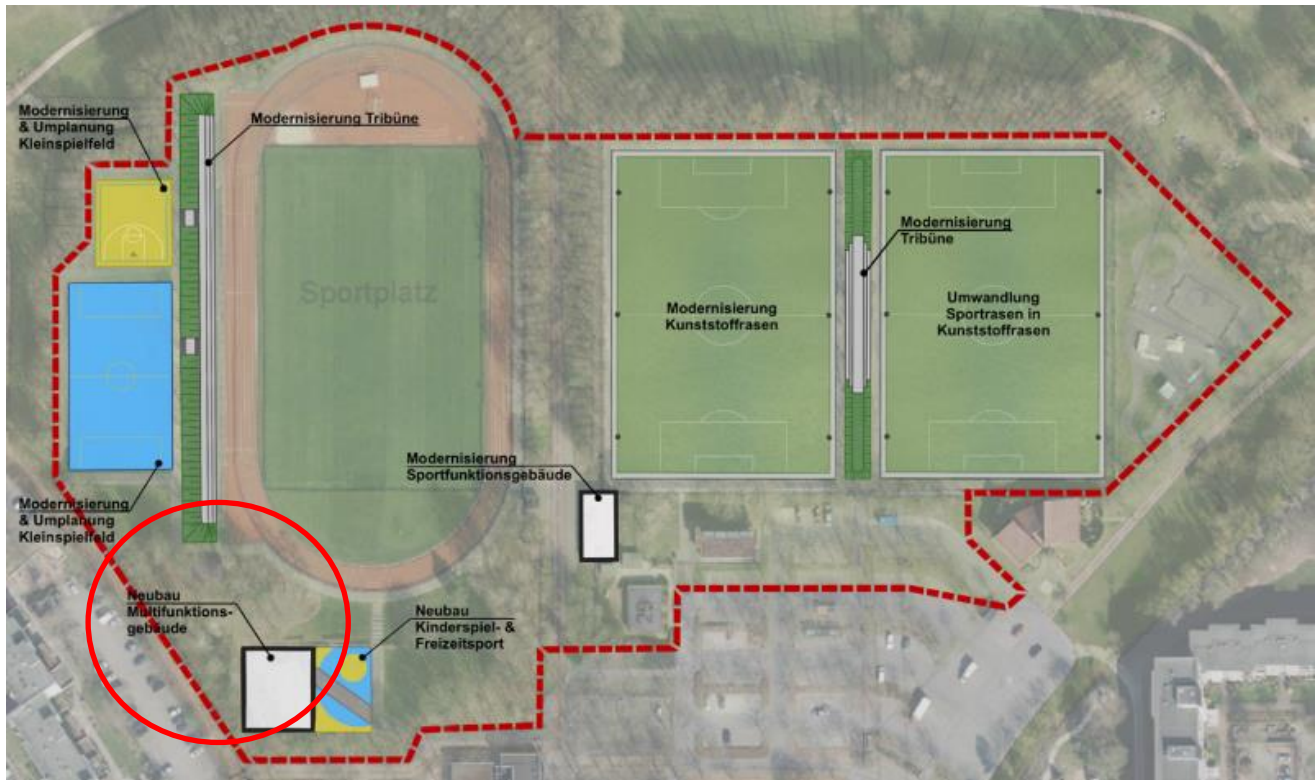


Abbildung 1: aktuelle Planung und Lage des Multifunktionsgebäudes auf der Sportanlage Kandinskyallee

### 3. Bau und Betrieb des Multifunktionsgebäudes

Mit der Planung des Multifunktionsgebäudes kann voraussichtlich ab dem 3. Quartal 2023 begonnen werden. Für den Baustart ist die zweite Jahreshälfte 2024 vorgesehen. Ein Betrieb des Gebäudes ist nach aktuellem Stand, ausgehend von einer Bauzeit von 9 Monaten, voraussichtlich ab dem 3. Quartal 2025 möglich.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte wird das Multifunktionsgebäude errichten und wird Eigentümerin des Gebäudes bleiben. Dem / der Betreiber:in wird das Gebäude unentgeltlich/ohne Mietzins zur Verfügung gestellt. Alle „Dach- und Fachleistungen“ sowie Eigentümergebüden und sämtliche Aufgaben des üblichen Facilitymanagements werden von dem / der zukünftigen Betreiber:in übernommen. Dies gilt vor allem auch für alle Instand- und Unterhaltungsmaßnahmen. Ein Betreibermodell für den Betrieb des Multifunktionsgebäudes ist nicht gesetzt. Vielmehr sind verschiedene Trägerschafts-Modelle denkbar, z.B. ein loser Träger-Zusammenschluss, eine Dachträgerschaft, eine Sozialgenossenschaft, eine gGmbH o.a. Die Betriebs- und Organisationsstruktur ist auf die Rechtsform des Betreibers / der Betreiberin sowie auf die spezifischen Anforderungen der geplanten Nutzungen abzustimmen.

Das Gebäude muss langfristig nutzbar sein. Die Zweckbindungsfrist beträgt 20 Jahre. Von Seiten des Betreibers / der Betreiberin wird ein schlüssiges, nachhaltiges Nutzungs- und Betreiberkonzept erwartet, das die langfristige Nutzung des Multifunktionsgebäudes gewährleistet. Für die bisherigen Planungen wurde mit einem Durchschnittswert der Betriebskosten (Strom, Heizung, Wasser, öffentliche Abgaben) von rd. 6,00 €<sup>1</sup> pro qm gerechnet (Stand: 2020), welcher im Hinblick auf die aktuelle Preisentwicklung angepasst werden muss. Darüber hinaus sind noch Mittel für die Gebäudeunterhaltung und Instandsetzung zu erwirtschaften.

<sup>1</sup> Der angegebene Durchschnittswert der Betriebskosten von 6,00€ pro qm wurde, im Jahre 2020, auf Grundlage des ehemaligen Haus der Jugend im Rothenhäuser Damm 58 kalkuliert.

## 4. Potenzielle Nutzungen

Dem / der Betreiber:in wird das Gebäude nicht exklusiv übergeben. Vielmehr wird eine Öffnung zum Stadtteil erwartet und die Bereitschaft, vielfältige Nutzungen zuzulassen. Dabei sollte mindestens ein Drittel der Nutzungszeiten den lokalen Akteur:innen zur Verfügung stehen.

Mitnutzungsbedarfe, etwa von sozialen Träger:innen und Einrichtungen aus der Nachbarschaft, sind von Seiten des Betreibers / der Betreiberin zu ermitteln und ins Nutzungskonzept einzubinden. Dahingehend haben bereits einige Vereine und Träger:innen, wie der MSV Hamburg, der SC Europa, Einrichtungen aus dem Bereich OKJA (HDJ Mümmelmannsberg), die Türkische Gemeinde sowie die Alevitische Gemeinde, Mitnutzungswünsche geäußert. Kommerzielle Nutzungen sind ebenfalls denkbar, dürfen 20 % der Gebäudenutzung (bezogen auf die Gebäudefläche) jedoch nicht übersteigen.

Die Satzungsziele des Trägers / der Trägerin müssen mit den Zielen des Modellvorhabens „Mitte machen“ in Einklang stehen. Weder die Satzung noch das Konzept dürfen gegen die freiheitliche demokratische Grundordnung verstoßen. Sofern eine Bewerbung eines Trägerverbundes eingereicht wird, muss dargelegt werden, wer die rechtskräftige Vertretung übernimmt und wie die Struktur aussehen soll (bestenfalls durch Einreichung der geplanten Vereinbarung / des Vertrages als Anhang).

## 5. Anlass und Ziel des Interessenbekundungsverfahrens

Das Fachamt Sozialraumentwicklung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte ist mit der Durchführung des Interessenbekundungsverfahrens (IBV) beauftragt.

Ziel des IBV ist es, einen umfassenden Überblick über potenzielle Träger:innen für das geplante Multifunktionsgebäude zu erlangen. Im Rahmen des IBV soll geprüft werden, ob es Interessent:innen gibt, die Räumlichkeiten im Gebäude selbst nutzen, eine Mitnutzung durch Dritte ermöglichen möchten und jegliche betriebliche Aufgaben übernehmen können. Darüber hinaus müssen die potenziellen Träger:innen darlegen, dass sie über finanzielle Mittel verfügen, um das Gebäude künftig eigenständig bewirtschaften zu können. Gesucht wird ein:e professionelle/r, leistungsstarke/r Vertragspartner:in, der / die den langfristigen Betrieb des Gebäudes sicherstellen kann. Kooperationsformen sind im IBV bzw. im zukünftigen Betrieb möglich.

## 6. Teilnahmevoraussetzungen / Leistung von Interessent:innen

Folgende Leistungen sind **bis zum 31. 01. 2023** zu erbringen:

- Aussagekräftige Vorstellung des / der Träger:in / Vereins
- Aussagen zur Motivation der Bewerbung
- Angaben zur Liquidität (Mitgliedsbeiträge, Besucheraufkommen, usw.) sowie Wirtschafts- und Rentabilitätsplan zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen Betriebs des Gebäudes

*(Hierfür kann die angehängte Mustervorlage genutzt werden.)*

- detailliertes Betriebs- und Nutzungskonzept für das

Multifunktionsgebäude

- idealerweise Muster-Raumbelegungspläne / Raumbelegung im Wochenverlauf (Hierfür kann die angehängte Mustervorlage genutzt werden.)
- ggf. Aussagen zu Kooperationen mit (lokalen) Drittnutzer:innen
- ggf. Steckbriefe aussagekräftiger Referenzprojekte

Umfang: mind. 10- max. 20 Din A4 Seiten, Schriftgröße 10, Arial, 1,15-facher Zeilenabstand

## 7. Auswahlverfahren und -kriterien

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte sichtet alle eingehenden Interessensbekundungen anhand einer Bewertungsmatrix (siehe Anhang). Geeignete Bewerber:innen werden dann gebeten, ihre Betreiberidee vorzustellen. Je nach Pandemiegeschehen, werden die Gespräche persönlich oder digital stattfinden

Die Bewertungen der eingehenden Interessensbekundungen werden gewichtet und nach folgenden Kriterien bewertet:

- **Motivation**
- **Inhaltliche Konzeptidee (Betriebs- und Nutzungskonzept)**  
(Gewichtung zusammen 45 %)
- **Leistungsfähigkeit, Finanzplanung**
- **Referenzprojekte und Erfahrungen mit vergleichbaren Aufgaben**  
(Gewichtung zusammen 45 %)
- **Lokale Vernetzung**  
(Gewichtung 10 %)

## 8. Termine

- Abgabe: Die Beiträge zur Interessensbekundung sind ausschließlich per E-Mail **bis zum 31. 01. 2023, 23:59 Uhr** zu senden an: [ibv-modellvorhaben@hamburg-mitte.hamburg.de](mailto:ibv-modellvorhaben@hamburg-mitte.hamburg.de)

(Diese E-Mail-Adresse bitte ausschließlich für die Bewerbungen verwenden. Dieses Postfach wird erst nach Ende der Bewerbungsfrist gesichtet.)

- Rückfragen: Für alle potenziellen Bewerber:innen besteht die Möglichkeit, bis zum **20. 01. 2023, Dienstschluss** Rückfragen zur Bewerbung und den einzureichenden Unterlagen zu stellen.

Zudem besteht die Möglichkeit eines einmaligen, einstündigen Beratungsgesprächs vor Abgabe der Interessensbekundungen.



## 9. Ansprechpartner:innen

Für Rückfragen zur Ausschreibung sowie Anfragen für Beratungsgespräche wenden Sie sich bitte bis zum **20. 01. 2023** an das Fachamt Sozialraummanagement:

Frau Janine Tietgen / Frau Gabriele Hausmann

Email: [modellvorhaben@hamburg-mitte.hamburg.de](mailto:modellvorhaben@hamburg-mitte.hamburg.de)

Telefon: 040 / 42854-2585 oder 040 / 42854-2697

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungen!

## 10. Rechtlicher Rahmen

Diese Veröffentlichung ist eine öffentliche, für das Bezirksamt Hamburg-Mitte unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Konzeptskizze für den Betrieb eines Multifunktionsgebäudes.

Bei dem Interessenbekundungsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des öffentlichen Vergaberechts. Das Bezirksamt Hamburg-Mitte behält sich die volle Entscheidung vor, ob, wann, an wen sowie zu welchen Bedingungen ein Betreibervertrag abgeschlossen wird. Aus der Teilnahme an dem Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen des Bezirksamtes Hamburg-Mitte oder der Freien und Hansestadt Hamburg herleiten. Ansprüche gegen das Bezirksamt Mitte oder die Freie und Hansestadt Hamburg, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Interessensbekundungen oder der Änderung oder Beendigung des Verfahrens, sind ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass auch die Interessent:innen nicht an Ihre Interessenbekundungen rechtlich gebunden sind.

Etwaige Kosten, die Ihnen durch die Teilnahme an diesem IBV entstehen sollten, können nicht erstattet werden.

Die im Rahmen dieses Verfahrens ausgetauschten Unterlagen sowie mündlichen Abstimmungen sind für alle Seiten vertraulich und zunächst unverbindlich.

## Anlagen

Gesamtkonzept Modellvorhaben

Bewertungsmatrix

Vorlage Raum- und Wochenplan

Vorlage Finanzierung