



BAYER 04 – HAUS DER TALENTE

STRATEGISCHER ANSATZ ZUR UNTERBRINGUNG DER JUNGEN TALENTE VOM TSV & BAYER 04.

März 2023

HINTERGRÜNDE



- **Sicherstellung eines einheitlichen integrativen pädagogischen Betreuungskonzept**, welches Wert legt auf die sportliche, schulische und charakterliche Ausbildung.
- **Steigender Bedarf an Plätzen** für die Unterbringung und Betreuung junger Talente, **Kapazitäten in Gastfamilien erschöpft.**
- **Steigende Nachfrage** nach Professionalisierung und ein neues ganzheitliches Angebot.
 - ➔ **Erweiterung des Unterbringungskonzeptes** Gastfamilie und WG´s
- **Steigender Konkurrenzdruck** mit anderen Vereinen für die Verpflichtung von TOP-Talenten für Bayer 04 & TSV Bayer 04, Ermöglichung der Unterbringung von unter 16-Jährigen.

GEPRÜFTE LÖSUNGSANSÄTZE



Umbau Häuser Beamtenkolonie



- Hohe Investkosten, sehr schlechter Zustand
- Verkauf der Beamtenkolonie
- Seveso



Umbau eines alten Hotels in Leichlingen



- Hohe Investkosten, schlechter Zustand
- Zu große Entfernung zu Schulen und Trainingsorten



Umbau Etage 6 im Lindner Hotel



- Kostenintensiv
- Keine Unterbringung im „Familienverbund“
- Beeinträchtigung Hotelbetrieb



Anmietung von WG- Wohnungen in LEV



- Kurzfristig zu kündigen
- Gemäß Abstimmung mit Jugendamt
Betreuungsanforderungen erfüllbar



LANGFRISTIGE STRATEGIE



2000

ab 2021

offen

B04 Gastfamilien

Wohngemeinschaften

TSV Wohngemeinschaften

- Dezentrale Unterbringung in WGs und Gastfamilien
- Keine einheitliche pädagogische Betreuung

Bayer 04 - Haus der Talente (TSV & B04)

- Skalierbares System, Engpässe für TSV & Bayer 04 schnell auffangbar
- Modernes und konkurrenzfähiges System für eine wertorientierte Nachwuchsförderung

GEPRÜFTE FLÄCHEN



Vorplatz / Parkplatz der **Fritz-Jacobi-Anlage**



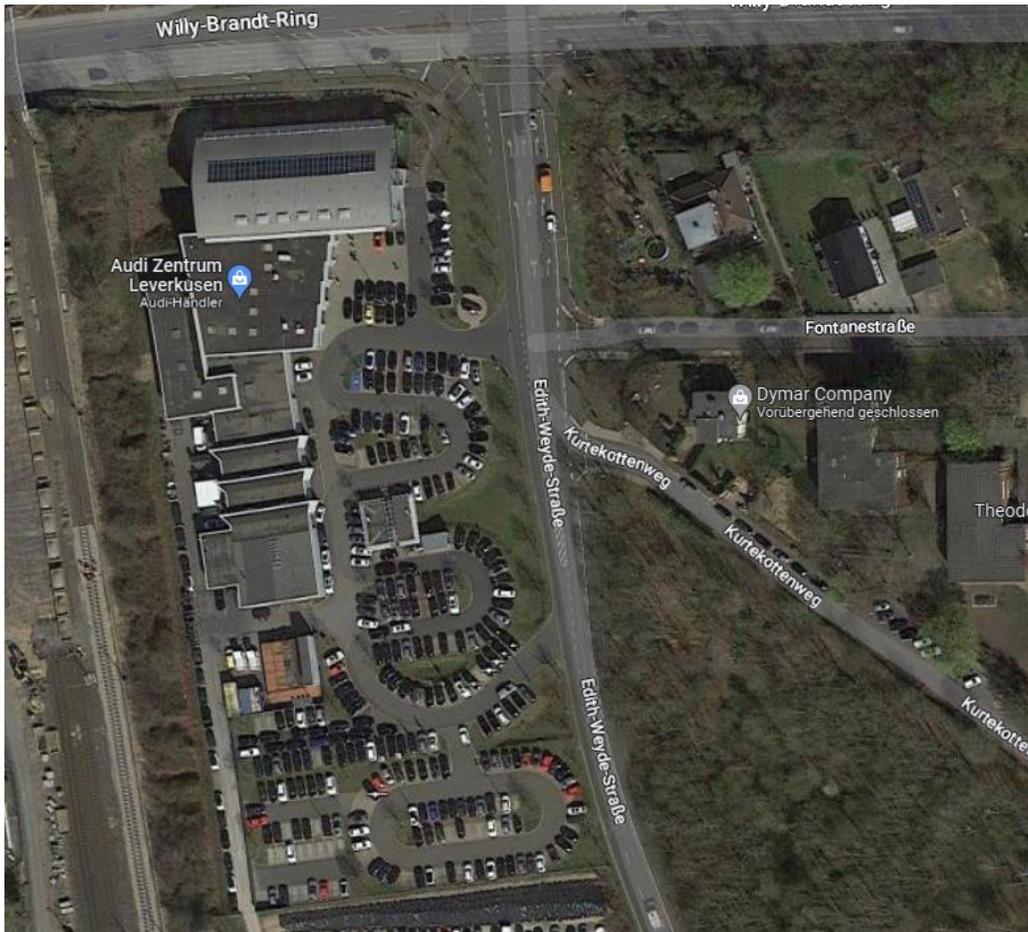
 **Nicht geeignet:**

- **Liegt in der Seveso-Planungszone von Dynamit Nobel**
- **Aufgabe von Erweiterungsflächen für die Leichtathletikanlage des TSV**
- **Lage nicht optimal für Wohnen im familienähnlichen Verbund**
- **Wegfall von Parkflächen**

GEPRÜFTE FLÄCHEN



Fläche am **Audi-Zentrum-Leverkusen**

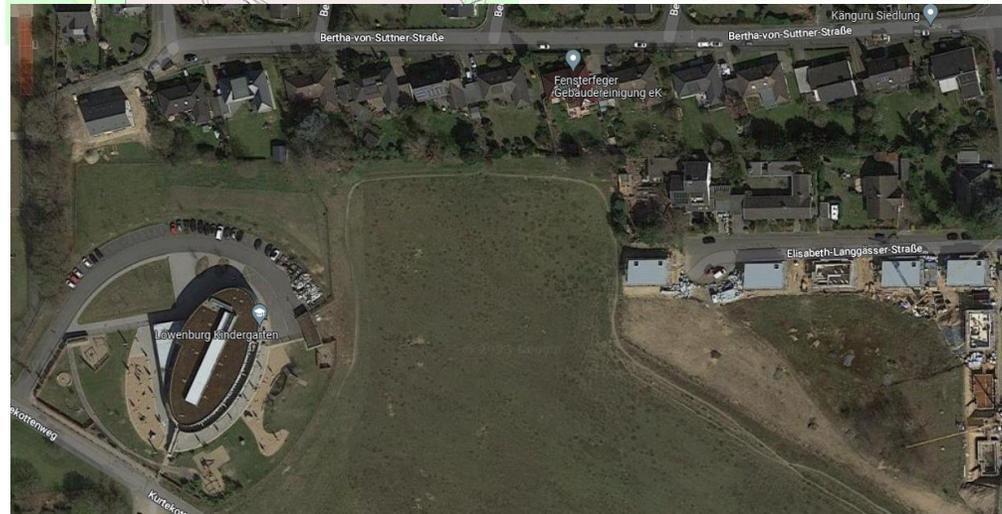


 **Nicht geeignet:**

- **Liegt in der Seveso-Planungszone vom Chempark**
- **Lage nicht optimal für Wohnen im familienähnlichen Verbund**

GELÄNDE ÜBERSICHT

Fläche an der **Elisabeth-Langgässer Straße**

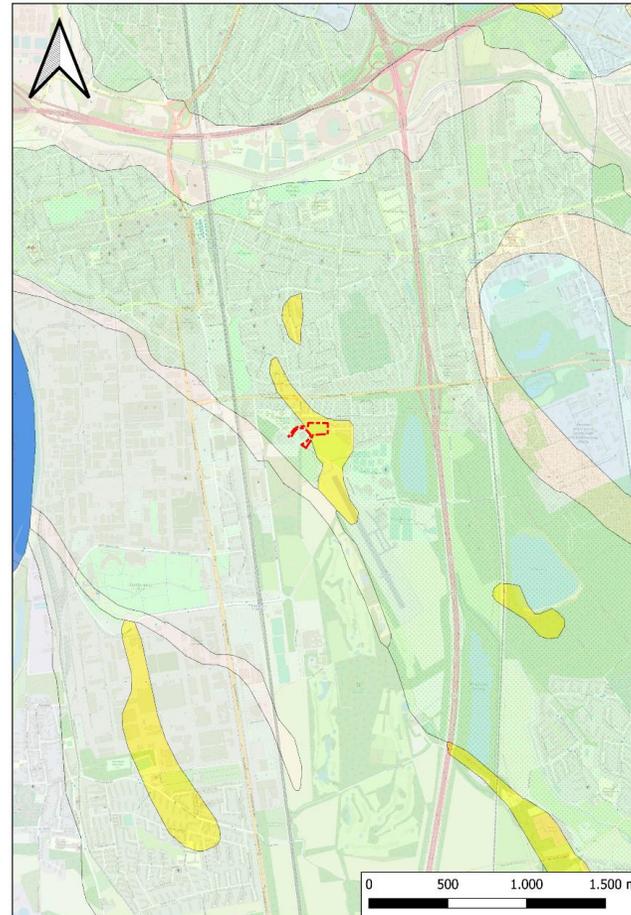
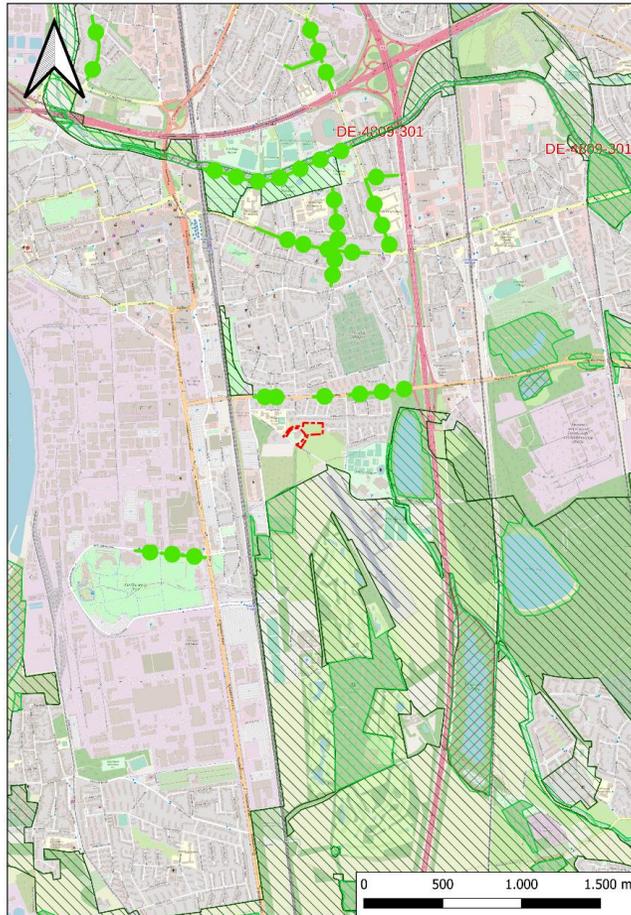


gut geeignet:

- Liegt außerhalb von Seveso-Planungszonen
- Umfeld, das Wohnen im familienähnlichem Verbund ermöglicht
- Gute Anbindung an Fuß- und Radwege, an den ÖPNV, Erschließung für PKW ohne Einschränkung für die Nachbarschaft möglich

UMWELT

Schutzausweisungen und Geologie



Themenfelder Umwelt

- **Abgrenzung und Lage des Gebiets**
- **Derzeit bekannte naturschutzfachliche Schutzausweisungen und die geologische Zuordnung zur Düne**
- **Ein kurzer Abriss der zurückliegenden landwirtschaftlichen Nutzung**
- **Darstellung der heutigen Nutzung**
- **Einordnung des aktuellen Biotop- / Nutzungstyps als Ackerbrache**

UMWELT

Historische Nutzung



1988-1994



2013



2016



2019



UMWELT

Aktuelle Nutzung

Wilde Trampelpfade



Blick vom Kurtekottenweg auf die Ackerbrache nach Norden in das Plangebiet



Blick vom Trampelpfad auf die Ackerbrache nach Norden in das Plangebiet



Blick von der Bebauungsgrenze Bertha-von-Suttner-Straße auf die Ackerbrache nach Süden in das Plangebiet

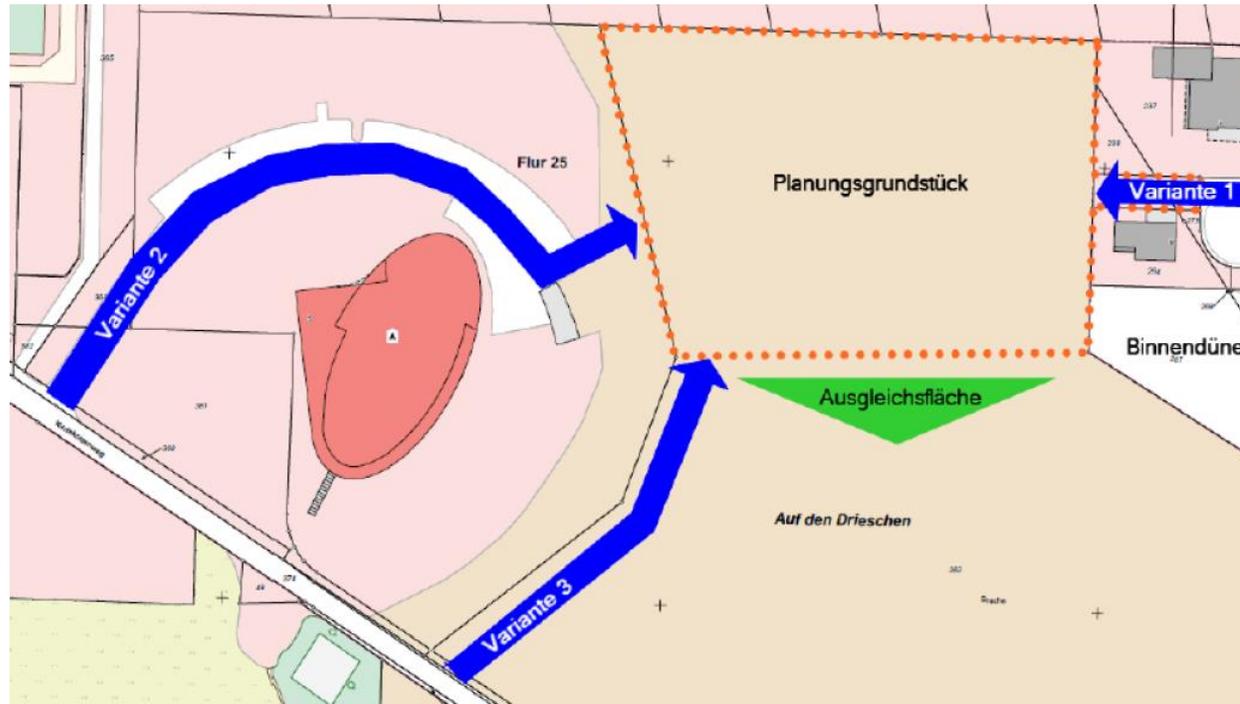
ERSCHLIEßUNG



Für die Erschließung des Grundstücks gibt es drei Varianten, bei denen auf die Belange der Nachbarschaft Rücksicht genommen wird:

- **Variante 2:** Erschließung über den Kurtekottenweg und die Erschließungsanlagen der Kita Löwenburg.

Die Parkplätze werden am Wendehammer an der nördlichen Ecke des Neubau-gebietes angegliedert.



- **Variante 1:** Erschließung über die Elisabeth-Langgässer-Str. für Fußgänger und Radfahrer.

- **Variante 3:** Erschließung über den Kurtekottenweg und einen separaten Erschließungsweg östlich der Kita Löwenburg.

NACHHALTIGKEIT

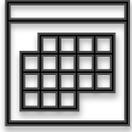


Nachhaltigkeit spielt bei dem Neubau eine zentrale Rolle. Die Nutzung von fossilen Brennstoffen ist nicht vorgesehen, die Versorgung soll maßgeblich durch erneuerbare Energien sichergestellt werden.

Bei der Planung sollen folgende Punkte betrachtet werden:

- **Baumaterialienauswahl**
- **Regenwassernutzung**
- **Wasseranlagen**
- **Wärmeerzeugung**
- **Raumluftechnische Anlagen**
- **Starkstromanlagen**
- **PV-Anlagen mit Batteriespeicher**
- **Beleuchtungsanlagen**
- **Elektromobilität**

KONZEPT BAYER 04 – HAUS DER TALENTE



WOCHENTAGS

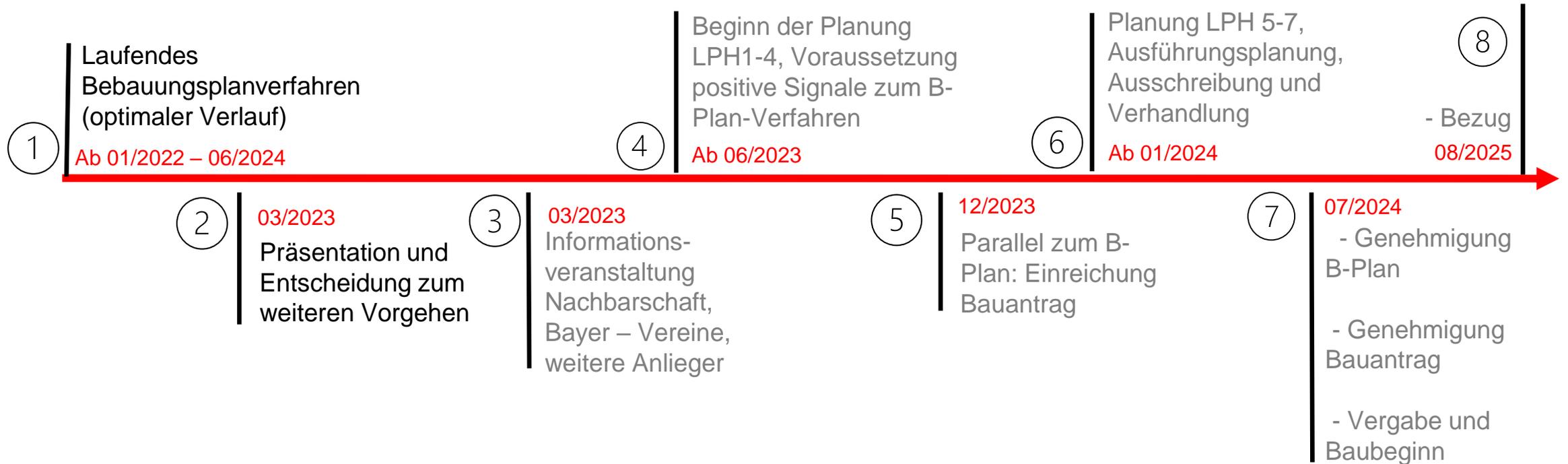
- **Frühstück in den Wohngruppen**
- 07:00 - 13:00 h, 2-6 PKWs Wechsel Betreuer, Hauspost, Technik, Versorgungsfahrten, Küche, Lehrer
- ab 7:15 h selbstständiger Schulweg
- Rückfahrt selbstständig zur Wohngruppe
- **13:00 -15:00 h Mittagessen in zentralen Gemeinschaftsfläche**
- **anschließend Hausaufgaben und Freizeit bis zum Training**
- 16:00 - 17:30, 3-6 Sprinter Trainingsshuttle
- 13:00 - 19:00 h, 2-6 PKWs Wechsel Betreuer, Technik, Küche, Lehrer, Versorgungsfahrten
- 18:00 - 21:00h, 3-6 Sprinter Shuttle zurück Haus der Talente
- **Abendessen in der zentralen Gemeinschaftsfläche**



WOCHENENDE

- **Frühstück in den Wohngruppen**
- 08:00 - 14:00 h, 2-3 PKWs Wechsel Betreuer, Versorgungsfahrten Küche
- 09:00-13:00 h, 2-3 Sprinter Shuttle Spielbetrieb
- **13:00 -15:00 h Mittagessen in zentralen Gemeinschaftsfläche**
- 13:00 - 16:00 h, 2-3 Sprinter Shuttle Spielbetrieb
- 14:00 - 19:00 h, 2-3 PKWs Wechsel Betreuer, Versorgungsfahrten Küche
- 15:00 - 21:00h, 2-6 Sprinter Shuttle zurück zum Haus der Talente,
- **Abendessen in der zentralen Gemeinschaftsfläche anschließend bis circa 22.00 Uhr individuelle Freizeitgestaltung**

WEITERE SCHRITTE



VIELEN DANK

