

Per Fax an:

- Bezugnahme auf das Gespräch mit Herrn Emini –

Gesucht wird eine Finanzierung oder Investor für Gesamtkosten € 15 Mio. für

## Das AllStar-Hotel Leverkusen

**Das AllStar-Hotel ist das 1. AllStar-Hotel  
in dieser Art.  
Die Inhaber des Hotels werden Stars  
dieser Welt.**

***Die richtige Location  
am  
richtigen Ort !***

## Die Idee

Der VFL Leverkusen – ein Verein mit einer sehr grossen Jugendabteilung – wünscht eine komplette Sanierung / Neugestaltung seiner Vereinsanlage.

Das Vereinsgelände gehört der Stadt Leverkusen – Erbpacht.

Ein Bauantrag für Gebäudeausbau ist bereits gestellt und genehmigt worden.

Ein Vorgespräch mit den Verantwortlichen des Vereins führte zu der Übereinstimmung, dass wenn sich ein Investor fände - das Gelände vielfältig nutzbar gemacht werden könne.

Unser Vorschlag : Wir erneuern und bebauen das Areal dergestalt, dass für den Verein –nahezu das gesamte untere Stockwerk (+ Unterkellerung) Sportvereinstypische Räume und Liegenschaften hergibt:

Umkleidekabinen / Schiedsrichterkabinen / Sanitäre Anlagen / Wellness-Bereich / Fitness-Bereich  
Geschäftszimmer / Vereinslokal usw.

Darüber hinaus soll Platz geschaffen werden für „Shops-in-Shop“  
( Sportgeschäft , Beflockungsfirma,, Arzt-/Massagepraxen, Sportlernahrung)  
sowie eine öffentliche Gastronomieeinrichtung und eine „Hotel-Lobby“- da sich die Überzeugung durchgesetzt hat: wenn schon bauen, dann so „so hoch“ wie möglich. Es ist daran gedacht, zusätzlich 5. wenn nicht 6 Etagen aufzustocken, die dann komplett als Hotel genutzt werden sollen, sowie Raum für einen Verwaltungstrakt für die Investorfirma / bzw. Hotelbetreiber.







**Die Bebauung kann quasi in U-Form um die Spielfläche(n) erfolgen**

– kleine Tribüne inklusive –

## NEUBAU DES LEV - SPORT - HOUSE IN LEVERKUSEN

### Aufstellung der Funktionsbereiche/ Stand 04.03.2004

#### A - Hotelbereich

- |   |                         |  |
|---|-------------------------|--|
|    | <u>Tiefgarage</u>       | 84 Stück Stellplätze<br>für die Hotelgäste, die Nutzer des Restaurantbetriebes und der<br>Therapie- und Fitnessanlagen<br>24 Stellplätze für Kurzparkbetrieb im Eingangsbereich Sport<br>10 Stellplätze für Personal im Bereich Wirtschaftshof |
|  | <u>Verkehrsflächen</u>  | Flure, Aufzüge, allgemeine Frühstücks- und Aufenthaltszonen, Lobby   |
|  | <u>Nebennutzflächen</u> | à Hoteletage Putz- und Vorbereitungsräume  |
|  | <u>Hotelzimmer</u>      | 100 Stück Doppelzimmer<br>6 Stück Jugendzimmer<br>inkl. entsprechenden Badzellen   |
|  | <u>Appartement</u>      | 5 Stück Appartements inkl. zugehörige Dachterrassen als Staffelgeschoss  |
|  | <u>Läden</u>            | 2 Stück Geschäfte für sportliche Aktivitäten oder Medizintechnischer Art<br>z.B. Sportausrüster, Bekleidung, Sportgeräte, Therapiegeräte   |

## **B - Sportbereich**



Personalbereich/ WC- Anlagen, Duschen

Personalraum, evtl. Frauenruheraum, WC- Anlagen für Personal



Anlieferung/ Küchenbereich/ Lager

Anlieferung und Lagerung der Speisen für Restaurant- und Hotelbetrieb und Belieferung der Vereinsgaststätte



Therapie- und Fitneßbereich

Bereich sportlicher und therapeutischer Anwendungen, wie z.B.: Saunabereiche, Solarien, Fitnesscenter, Therapiemöglichkeiten, Massagecenter, Sportmedizinische Anwendungen etc.



Vereinszimmer

Jugendzimmer mit Mehrbettbelegung  
inkl. entsprechenden Badzellen



Multifunktionsbereich

Restauranterweiterung Erdgeschoss  
Aufenthalts- und Frühstücksraum für Jugendzimmer  
Konferenz- und Tagungsbereich,  
Barbetrieb für Hotel- und Restaurantgäste



Wohnung Hausmeister

Küche, Bad, Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer,  
Kinderzimmer inkl. Freibereich/ Loggia etc.



Verkehrsflächen

Foyer, Rezeption, Flure,  
Aufzüge und allgemeine Aufenthaltszonen  
Direktion, Sekretariat etc.



Vereinsgaststätte

Gastraum für Vereinsmitglieder mit Tresenbereich,  
sowie geschlossenem Freisitz



Restaurant

Restaurant für internen Hotel- und Vereinsbetrieb/ Sportereignisse etc.  
zuzüglich externer Besucherverkehr



Küchenbereich

Vorbereitungsküche für Besucher der Vereinsgaststätte,  
des Restaurant- und Hotelbetriebes



Kongresse/ VIP-Bereich

Bereich für Tagungen, Seminare und fachbezogene  
Veranstaltungen, Bankette



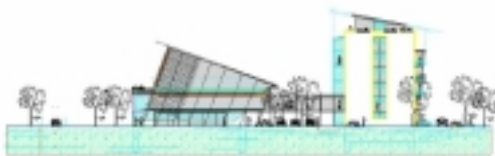
Außenterrasse

Freisitz mit Getränke- und Speisenservice



Besprechungsräume

Büro- und Besprechungsräume für hoteleigene Verwaltung etc.



Altenburg, 04.03.2004

## NEUBAU DES LEV - SPORT - HOUSE IN LEVERKUSEN

### Aufstellung des überschlägig geplanten Bruttorauminhaltes BRI / Stand 04.03.2004

#### A - Hotelbereich

##### Bebaute Fläche

UG/ Tiefgarage	33,99	x	62,78		
	- 12,00	x	20,00	=	1.893,89 m <sup>2</sup>
EG	13,99	x	46,70		
	- 2,00	x	16,00	=	621,33 m <sup>2</sup>
1.- 5.OG	13,99	x	46,70	=	653,33 m <sup>2</sup>
6.OG	9,99	x	42,99	=	429,47 m <sup>2</sup>
Lift	5,00	x	2,50	=	12,50 m <sup>2</sup>
Steg	2,50	x	19,50	=	48,75 m <sup>2</sup>

##### Höhen

UG	ca. 2,80 m
EG - 5.OG	ca. 3,00 m
6.OG	ca. 3,25 m
Lift	ca. 18,00 m
Steg	ca. 3,00 m

##### Umbauter Raum

UG	1.893,89	x	2,80	=	5.302,89 m <sup>3</sup>
EG	621,33	x	3,00	=	1.863,99 m <sup>3</sup>
1.-5.OG	653,33	x	3,00	x 5	= 9.799,95 m <sup>3</sup>
6.OG	429,47	x	3,25	=	1.395,78 m <sup>3</sup>
Lift	12,50	x	18,00	=	225,00 m <sup>3</sup>
Steg	48,75	x	3,00	=	146,25 m <sup>3</sup>
<b>BRI - Hotelbereich</b>				<b>=</b>	<b>18.733,86 m<sup>3</sup></b>

**B - Sportbereich**

Bebaute Fläche

UG - 1.OG	37,935	x	22,525	=	854,48 m <sup>2</sup>
Glaskörper EG	3,00	x	2,50	=	7,50 m <sup>2</sup>
1.OG	23,00	x	30,00	=	690,00 m <sup>2</sup>
2.OG	21,00	x	30,00	=	630,00 m <sup>2</sup>

Höhen

UG	ca. 3,50 m
EG - 1.OG	ca. 3,00 m
Glaskörper EG	ca. 3,00 m
1.OG	ca. 3,00 m
2.OG	ca. 6,75 m/ 2

Umbauter Raum

UG	854,48	x	3,50	=	2.990,68 m <sup>3</sup>
EG-1.OG	854,48	x	3,00	x 2	= 5.126,88 m <sup>3</sup>
Glaskörper EG	7,50	x	3,00	=	22,50 m <sup>3</sup>
1.OG	690,00	x	3,00	=	2.070,00 m <sup>3</sup>
2.OG	630,00	x	6,75	/ 2	= <u>2.126,25 m<sup>3</sup></u>

**BRI - Sportbereich = 12.336,31 m<sup>3</sup>**

**Gesamt BRI 31.070,17 m<sup>3</sup>**

Altenburg, 04.03.2004

## NEUBAU DES LEV - SPORT - HOUSE IN LEVERKUSEN

### Aufstellung der überschlägig geplanten Nutzflächen/ Stand 04.03.2004

#### A - Hotelbereich

<u>Untergeschoss</u>	Tiefgarage/ Stellplätze	878,29 m <sup>2</sup>	
	Tiefgarage/ Ersatzfläche	1.014,35 m <sup>2</sup>	
			<b>1.892,64m<sup>2</sup></b>

<u>Erdgeschoss</u>	Laden 1 inkl. Naßbereich	87,49 m <sup>2</sup>	
	Laden 2 inkl. Naßbereich	104,19 m <sup>2</sup>	
	Jugendzimmer 1 inkl. Naßbereich	53,24 m <sup>2</sup>	
	2 Jugendzimmer 2 inkl. Naßbereich	à 46,32 m <sup>2</sup>	92,64 m <sup>2</sup>
	Aufenthaltsbereich	69,51 m <sup>2</sup>	
	Flur 2	47,90 m <sup>2</sup>	
	NNF	12,76 m <sup>2</sup>	
	VF	20,24 m <sup>2</sup>	
			<b>487,97 m<sup>2</sup></b>
	<u>Externer Freisitzbereich</u>	110,88 m <sup>2</sup>	
			<b>110,88 m<sup>2</sup></b>

<u>1. Obergeschoss</u>	16 Doppelzimmer inkl. Naßbereich	23,03 m <sup>2</sup>	368,48 m <sup>2</sup>
	4 Doppelzimmer inkl. Naßbereich	23,38 m <sup>2</sup>	93,52 m <sup>2</sup>
	Aufenthaltsbereich	69,51 m <sup>2</sup>	
	Flur 1	32,89 m <sup>2</sup>	
	Flur 2	49,12 m <sup>2</sup>	
	NNF	12,76 m <sup>2</sup>	
	VF	20,24 m <sup>2</sup>	
	VF 1	34,49 m <sup>2</sup>	
			<b>681,01 m<sup>2</sup></b>

<u>2. Obergeschoss</u>	16 Doppelzimmer inkl. Naßbereich	23,03 m <sup>2</sup>	368,48 m <sup>2</sup>
	4 Doppelzimmer inkl. Naßbereich	23,38 m <sup>2</sup>	93,52 m <sup>2</sup>
	Aufenthaltsbereich	69,51 m <sup>2</sup>	
	Flur 1	32,89 m <sup>2</sup>	
	Flur 2	49,12 m <sup>2</sup>	
	NNF	12,76 m <sup>2</sup>	
	VF	20,24 m <sup>2</sup>	

<u>3. Obergeschoss</u>	16 Doppelzimmer inkl. Naßbereich	23,03 m <sup>2</sup>	368,48 m <sup>2</sup>
	4 Doppelzimmer inkl. Naßbereich	23,38 m <sup>2</sup>	93,52 m <sup>2</sup>
	Aufenthaltsbereich	69,51 m <sup>2</sup>	
	Flur 1	32,89 m <sup>2</sup>	
	Flur 2	49,12 m <sup>2</sup>	
	NNF	12,76 m <sup>2</sup>	
	VF	20,24 m <sup>2</sup>	
			<b>646,52 m<sup>2</sup></b>

<u>4. Obergeschoss</u>	16 Doppelzimmer inkl. Naßbereich	23,03 m <sup>2</sup>	368,48 m <sup>2</sup>
	4 Doppelzimmer inkl. Naßbereich	23,38 m <sup>2</sup>	93,52 m <sup>2</sup>
	Aufenthaltsbereich	69,51 m <sup>2</sup>	
	Flur 1	32,89 m <sup>2</sup>	
	Flur 2	49,12 m <sup>2</sup>	
	NNF	12,76 m <sup>2</sup>	
	VF	20,24 m <sup>2</sup>	
			<b>646,52 m<sup>2</sup></b>

<u>5. Obergeschoss</u>	16 Doppelzimmer inkl. Naßbereich	23,03 m <sup>2</sup>	368,48 m <sup>2</sup>
	4 Doppelzimmer inkl. Naßbereich	23,38 m <sup>2</sup>	93,52 m <sup>2</sup>
	Aufenthaltsbereich	69,51 m <sup>2</sup>	
	Flur 1	32,89 m <sup>2</sup>	
	Flur 2	49,12 m <sup>2</sup>	
	NNF	12,76 m <sup>2</sup>	
	VF	20,24 m <sup>2</sup>	
			<b>646,52 m<sup>2</sup></b>

<u>6. Obergeschoss</u>	Appartement 1 + Terrasse 1	75,67 m <sup>2</sup>	
	Appartement 2 + Terrasse 2	87,92 m <sup>2</sup>	
	Appartement 3 + Terrasse 3	87,92 m <sup>2</sup>	
	Appartement 4 + Terrasse 4	118,16 m <sup>2</sup>	
	Appartement 5 + Terrasse 5	127,13 m <sup>2</sup>	
	VF	11,88 m <sup>2</sup>	
			<b>508,68 m<sup>2</sup></b>

<u>Dachbegrünung</u>	110,88 m <sup>2</sup>	
		<b>153,87 m<sup>2</sup></b>

<b>Nutzfläche</b>	<b>6.156,38 m<sup>2</sup></b>
<b>Freisitz vor Ladenzone</b>	<b>110,88 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Dachbegrünung</u></b>	<b>153,87 m<sup>2</sup></b>

**Gesamtnutzfläche NFL 6.421,13 m<sup>2</sup>**

## NEUBAU DES LEV - SPORT - HOUSE IN LEVERKUSEN

Aufstellung der überschlägig geplanten Nutzflächen/ Stand 04.03.2004

### B - Sportbereich

<u>Untergeschoss</u>	Therapie-/ Fitnessbereich	582,20 m <sup>2</sup>	
	Anlieferung/ Lager/ Küche	218,85 m <sup>2</sup>	
	VF	56,33 m <sup>2</sup>	
			<b>857,38 m<sup>2</sup></b>

<u>Erdgeschoss</u>	Vereinsgaststätte	321,92 m <sup>2</sup>	
	Küche	81,27 m <sup>2</sup>	
	Foyer/ Rezeption	104,08 m <sup>2</sup>	
	Restaurant	281,76 m <sup>2</sup>	
	WC- Anlagen	34,14 m <sup>2</sup>	
			<b>1.104,93 m<sup>2</sup></b>

<u>1. Obergeschoss</u>	Multifunktionsbereich	320,30 m <sup>2</sup>	
	Jugendzimmer inkl. Bäder	464,46 m <sup>2</sup>	
	Hausmeisterwohnung	110,55 m <sup>2</sup>	
	VF	60,05 m <sup>2</sup>	
	NNF	43,95 m <sup>2</sup>	
			<b>999,31 m<sup>2</sup></b>

<u>2. Obergeschoss</u>	Kongressbereich	555,15 m <sup>2</sup>	
	NNF	29,83 m <sup>2</sup>	
	VF	37,50 m <sup>2</sup>	
			<b>622,48 m<sup>2</sup></b>
	Außenbereich/ Dachterrasse	375,91 m <sup>2</sup>	
			<b>375,91 m<sup>2</sup></b>

<u>3. Obergeschoss</u>	Besprechungsräume	120,18 m <sup>2</sup>	
	VF	37,50 m <sup>2</sup>	
			<b>157,68 m<sup>2</sup></b>

<b>Nutzfläche</b>	<b>3.741,78 m<sup>2</sup></b>
<b>Außenbereich/ Dachterrasse</b>	<b>375,91 m<sup>2</sup></b>

<b>Gesamtnutzfläche NFL</b>	<b>4.117,69 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------	-------------------------------





**Das AllStar-Hotel ist das 1. AllStar-Hotel in dieser Art.  
Die Inhaber des Hotels werden Stars dieser Welt sein.**

<http://www.allstar-hotel.de>

Sportler:

Manfred Burgsmüller Rhein Fire  
<http://www.rheinfireworld.de/rheinfire/spieler/burgsm.htm>

Daniel Schumann 1. Bundesliga SC Freiburg  
[http://www.scfreiburg.com/handler/teams/profis/player/02\\_Schumann](http://www.scfreiburg.com/handler/teams/profis/player/02_Schumann)

Ferydoon Zandi 1. Bundesliga FC Kaiserslautern  
[http://www.fck.de/team/profi\\_s/zandi\\_port.php](http://www.fck.de/team/profi_s/zandi_port.php)

Jürgen Gajsula 1. Bundesliga FC Kaiserslautern  
[http://www.fck.de/team/profi\\_s/gjasula\\_port.php](http://www.fck.de/team/profi_s/gjasula_port.php)

Afrim Latifi National & International Karate Champion  
<http://www.afrim-latifi.de>

Vorab Informationen der LEV-Sport House GmbH i. G. über :

**BREGLER GmbH**  
Bohninger Weg 1B  
D-79206 Breisach  
Tel.: 07668 950 785  
Fax 94 291  
[info@bregler-gmbh.de](mailto:info@bregler-gmbh.de)



