

Baufachliche Stellungnahme

Bauvorhaben:

Neubau Sportforum West

Bauherr:	TV-Jahn Rheine, Germanenallee 4, 48429 Rheine
Entwurfsverfasser:	Mrotzkowski Architektur, Bernd von Sass Schlagbaum 24, 26131 Oldenburg

1. Anlass der Planung:

Der TV-Jahn-Rheine 1885 e.V. möchte in Kooperation mit dem Kreis Steinfurt das Sportforum-West auf dem Grundstück Ecke „Sprickmannstraße/Alter Neuenkirchener Weg“ neu bauen. Für diese Maßnahme erhielt das Fachplanungsbüro für Sportstätten-und Schulbau Mrotzkowski, Inhaber Herr Bernd von Sass in Oldenburg den Auftrag, die Planung zu erstellen.

Der Kreis Steinfurt hat bei der Überprüfung der Pflichtaufgabe, einen ordnungsgemäßen Sportunterricht für den Schulbetrieb der Berufsbildenden Schulen und der Kaufmännischen Schulen anzubieten, aufgezeigt, dass nur 50 Prozent dieser Sportstunden erteilt werden können. Die erforderlichen Hallenkapazitäten stehen seit längerer Zeit nicht zur Verfügung.

Bereits in einem Testentwurf durch den Hochbau der Stadt Rheine im Mai 2010 wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück eine Dreifachhalle errichtet werden könnte.

Der TV-Jahn möchte seine Aktivitäten im Westen der Stadt Rheine ausweiten. Daraus hat sich eine Kooperation mit dem Kreis Steinfurt ergeben. Der TV-Jahn ist Bauherr der Sportanlage auf einem Grundstück, das der Kreis Steinfurt als Erbpachtgrundstück für 25 Jahre zur Verfügung stellt. Die Schulen des Kreises Steinfurt können als Mieter die Hallen für den Sportunterricht nutzen. Dies ist eine kompakte und wirtschaftliche Lösung.

Das Raumprogramm wurde laut Aussage des TV-Jahn mit den Schulen des Kreises und dem Kreis Steinfurt abgestimmt. Bislang liegt dem Hochbau das abgestimmte Raumprogramm jedoch noch nicht vor.

In einem Wettbewerb wurden drei Teilnehmer aufgefordert, Vorentwurfsstudien einzureichen. Das Fachplanungsbüro für Sportstätten, Büro Mrotzkowski, wurde mit der weiteren Planung beauftragt.

2. Vorliegende Unterlagen:

Für die baufachliche Prüfung dieses Bauvorhabens liegen dem Hochbauamt seit dem 03.02.2014 folgende Unterlagen vor:

- o Lageplan
- o Grundrisse
- o Ansichten
- o Schnitte
- o Flächen-und Rauminhaltsberechnungen nach DIN 277
- o Kostenermittlung (Kostenberechnung) nach DIN 276

Am 05.02.2014 fand ein baufachliches Klärungsgespräch statt mit folgenden Teilnehmern:

Herr von Sass, Büro Mrotzkowski
Frau Thielen, Büro Mrotzkowski
Herr Kamp, TV-Jahn
Herr de Groot-Dirks, Sportservice
Frau Kurzinsky, Hochbau
Frau Bauer, Hochbau

Terminplanung:

Zum Sommer Stellung des Bauantrages

Zum Herbst Gründung

Inbetriebnahme Frühjahr 2016; spätestens zum Schuljahreswechsel 2016/17

3. Notwendigkeit der Maßnahme

Die Nutzungsanforderung an das Sportforum West ist eine Sportanlage, die mit dem Kreis Steinfurt als Schulträger und dem Sportverein TV-Jahn abgestimmt ist und sowohl den Schulsport als Übungsbetrieb, als auch Sportangebote des Sportvereins TV-Jahn im Westen der Stadt Rheine ermöglicht.

Der TV-Jahn beauftragte für die weitere Planung das Fachplanungsbüro für Sportstätten-und Schulbau Bernd Mrotzkowski, Herrn von Sass aus Oldenburg.

Die Planung sieht den Neubau einer Einfachsporthalle mit weiteren Gymnastik-und Fitnessbereichen vor.

4. Beurteilung der Maßnahme

4.1 Lage auf dem Grundstück

Der TV-Jahn beauftragte für die weitere Planung das Fachplanungsbüro Mrotzkowski. Dessen Planung sieht eine Einfachsporthalle mit weiteren Gymnastik- und Fitnessräumen vor. Der Neubau soll auf dem Grundstück Ecke „Sprickmannstraße/Alter Neuenkirchener Weg“ errichtet werden.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 172, 7.Änderung, Kennwort: „Lindenstraße-West“ werden eingehalten. Die Ausrichtung des Gebäudes entwickelt sich auf dem rückwärtigen Grundstück mit dem notwendigen Abstand parallel zu der Nachbargrenze im Osten und zur Straße „Alter Neuenkirchener Weg“. Die Stellplätze orientieren sich westlich und nördlich der Halle zu den Straßen.

Der Freiraum/Schulhof des Schulbereiches wird durch die Ausrichtung des Neubaus der Halle deutlich verkleinert.

Der Haupteingang der Sporthalle und die Parkplatzanlage mit 83 Stellplätzen, inklusive der Zu- und Abfahrt, werden über die Sprickmannstraße erschlossen.

Das Gelände weist in der Nord-Süd-Ausrichtung ein Gefälle von knapp 2 Metern auf. Diese topographischen Gegebenheiten des Grundstückes wurden in der bisherigen Planung noch nicht beachtet.

4.2 Gebäude

Der Neubau Sportforum-West beinhaltet eine Einfeldsporthalle mit den DIN-Abmessungen 15 m x 27 m. Sie ist mit einer lichten Höhe von 5,50 m geplant. Das Sportangebot im Erdgeschoss wird mit zwei Fitnessbereichen und einem Gymnastikbereich erweitert. Sammelumkleidemöglichkeiten für Mädchen und Jungen, Lehrerumkleideräume mit WC und Dusche und barrierefreie Umkleidemöglichkeiten mit WC-Bereichen werden ausreichend angeboten.

Ein Nebeneingang zur Sporthalle soll den Schul- und Vereinsbetrieb in den Eingangsbereichen weitestgehend voneinander trennen.

Der Haupteingang empfängt die Sportler mit einem Thekenbereich, einem Aufenthaltsbereich mit Bristo und einer kleinen Küche.

Die Eingangssituation mit den angrenzenden Sportbereichen und dem Erschließungssystem ins Obergeschoss müssen noch überarbeitet werden, damit das Raumprogramm und der organisatorische Ablauf für Schüler und Vereinsmitglieder optimiert werden können.

Im Obergeschoss sind zwei weitere Gymnastikräume mit zusammen 326 m² angeordnet. Sie sind nach Norden ausgerichtet. Die dazugehörigen Nebenräume wie Umkleidemöglichkeiten und WC-Bereiche sind vorhanden. Eine Treppe und ein Aufzug verbinden die beiden Geschosse miteinander.

Der Neubau weist eine Staffelung von drei Gebäudehöhen auf: den eingeschossigen Sporthallenbereich mit einer Höhe von 5,50 m im Lichten. Daran schließt der eingeschossige Nebenraumbereich mit Umkleiden, WC-Bereichen und dem Erschließungsflur an. Ein zweigeschossiger Baukörper mit Fitnessräumen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss liegt entlang der Straße „Alter Neuenkirchener Weg“. Die Hauptansicht zur Sprickmannstraße zeigt sich in nur eingeschossiger Bauweise, zurückgelegt zur Straße und ist damit städtebaulich nur bedingt wirksam.

Die Ansichten müssen überarbeitet werden. Die Topographie des Geländes wurde auch hier noch nicht eingearbeitet: das Gelände fällt ca. 2,00 m von der Straße „Alter Neuenkirchener Weg“ bis zum Schulhofbereich ab. Daher ist es im Vorfeld wichtig, die Bezugshöhen des Gebäudes festzulegen.

Die Nordansicht verliert ihre zweigeschossige Ansicht, wenn die Bezugshöhe des Neubaus auf die heutige Schulhofhöhe festgelegt wird. Dann liegen die Stellplatzreihe entlang der Straße „Alter Neuenkirchener Weg“ und das Gebäude ungefähr 2,00 m unterhalb der Straßenhöhe.

Zu den Materialien der Außenhaut des Gebäudes wurden noch keine Aussagen getroffen. In der Diskussion sind wohl Putz und Trespa oder eine Vorhangsfassade.

4.3 Innenraum

Geschosshöhen:

Die lichte Höhe der Halle wird 5,50 m betragen. Damit ist ein Übungsbetrieb möglich. Die Sportarten sind aber nur eingeschränkt möglich. Die meisten Ballsportarten und Wettkämpfe generell können bei dieser Höhe nicht stattfinden.

Da sich die Fitnessräume in dem 2-geschossigen Baukörper befinden, sind hier in allen Fitnessräumen nur die Geschosshöhen von ca. 4,0 m möglich. Das entspricht einer lichten Höhe von nur 3,42 m. Das ist für größere Räume wie die Fitnessräume sehr niedrig und wirkt „drückend“. Der Architekt beabsichtigt eventuell, keine abgehängten Decken in diesen Räumen einzubauen, sondern die Installation sichtbar unter der Decke verlaufen zu lassen.

Einfeldhalle:

Das Schwingtor in der Einfeldhalle befindet sich an der Stirnseite. Dieses entspricht nicht den Schutzvorschriften.

Die Einfeldhalle ist zum komplett vor der Längsseite der Halle verlaufenden Gang hin geöffnet durch große, nicht geschlossene Fensterbereiche. Lärm, Geruch, etc. aus der Halle können in die Zuwegungsbereiche der Halle gelangen.

In der Halle befindet sich ein Podest für den Vereinssport, das die Grundfläche der Halle weiter einschränkt. Es wird vom Planer geprüft, ob dieses Podest an die Wand klappbar gebaut werden kann.

Die Bereiche für die Schule und den Vereinssport vermischen sich in der Halle, im Gangbereich und in den Gymnastik-/Fitnessräumen.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss beinhaltet weiter einen Eingangsbereich mit Aufenthaltsbereich und einem Thekenbereich, der weiter zu 3 Fitnessbereichen führt. Diese sind zum Teil gefangene Räume.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss im zweigeschossigen Baukörper beinhaltet neben 2 Fitnessräumen davor gelagerte Umkleidebereiche, um die im Erdgeschoss liegenden Umkleiden zu entlasten. Die Vereinssportler sollen sich in den Umkleiden im Obergeschoss umziehen, um nach dem Sport die im Erdgeschoss liegenden Duschen und Umkleiden zu nutzen. Ein eigener WC-Bereich ist im Obergeschoss ebenfalls angegliedert. Das Obergeschoss ist barrierefrei über eine Aufzugsanlage zu erreichen.

Die Zugänge zu den beiden Fitnessräumen sind relativ beengt. Die Fassade zur Sprickmannstraße zeigt aber eine großzügige Belichtung. Innenraum und Fassade stimmen hier inhaltlich nicht überein. Diese Bereiche sind noch zu überarbeiten.

Belichtung:

Die Lage und großzügige Befensterung der Fitnessräume nach Norden ist für die Belichtung und Beschattung sehr sinnvoll.

Die Belichtung der Einfeldhalle erfolgt über ein großzügiges Lichtband in der Decke.

Die Befensterung der Südseite entspricht nicht der Nutzung dahinter. Großzügige, bodentiefe Fenster belichten hier WC-Bereiche und einen fensterbreiten Abstellraum, der dadurch kaum nutzbar ist. Es wäre zu überlegen, den vor Kopf des Erschließungsflures gelegenen Abstellraum zur Flurfläche und dessen Belichtung zu ziehen und einen Abstellraum an anderer, weniger exponierter Lage unterzubringen.

5. Baukosten

Die Verbindung Schulsport und Vereinsport bringt Synergieeffekte. Da die Schulen bisher nur eingeschränkt den Schulsport ausüben können, würde der Neubau die Hallenkapazitäten erhöhen. Es sind nur kurze Wege für Schüler und Lehrer notwendig. Die Nutzungsfrequenzen der Schulen müssen mit dem Vereinsport des TV-Jahn optimiert werden. Damit kann eine funktionale, kompakte und wirtschaftliche Lösung entstehen.

Die Planungstiefe durch das Büro Mrotzkowski entspricht einer Vorplanung. Die ermittelten Kosten entsprechen dem Stand einer Entwurfsplanung und weisen damit eine größere Kostengenauigkeit auf, die in dem Planungsstand noch nicht zu finden ist.

Für die Durchführung der Baumaßnahme veranschlagt das Architekturbüro Mrotzkowski 2.690.000,00 €.

Diese Kostenberechnung nach DIN 276 basiert auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung.

Die Kostengruppe 100 Grundstück kommt hier nicht zum Tragen.

Die Kostengruppe 200 wurde mit 40.000 € eingerechnet. Zurzeit liegen jedoch noch keine Kenntnisse des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse vor. Die Einrichtung Gastro/Küche und Kursräume einschließlich fest eingebauter Sportgeräte sind in der Kostenberechnung unter Kostengruppe 400, bzw. Kostengruppe 600 enthalten. Jedoch sind z. B. für die Aufzugsanlage nur 16.000,00 € und für die Küche 2.000,00 € angesetzt.

Kosten für lose Geräte sind nicht angesetzt.

Konkrete Angebote liegen nicht vor.

Eine Kostenschätzung über €/m³-Ansatz aufgrund von Vergleichsobjekten (Datenbank BKI, statistische Kostenkennwerte 2013) mit Ansatz unterer Standard würde bei 3.000.000,00 € liegen. Die vom Planungsbüro Mrotzkowski veranschlagten Kosten liegen damit um etwa 310.000,00 € unter dem BKI-Wert. Hieraus wird ersichtlich, dass das Objekt sich unter der herkömmlichen Kostenschätzung einer individuellen Sporthalle bewegt. Erfahrungswerte und Spezialisierung des Büros, Sporthallen zu errichten, lassen darauf schließen, dass durch eine gewisse Standardisierung und eine Reduzierung des Standards niedrigere Baukosten möglich sein können. Unvorhergesehene oder nicht berücksichtigte Maßnahmen bergen dann ein Risiko in der Kostenschätzung.

Die vorliegende Kostenschätzung wurde stichprobenhaft geprüft. Die Kostenansätze erscheinen zum Teil angemessen, liegen aber im unteren ortsüblichen Rahmen.

Kostenaufstellung des Büros Mrotzkowski:

Nr.	Kostengruppe	Kosten €/netto	Gesamtkosten € incl. MWST
100	Grundstück	0,00€	
200	Herrichten+Erschließen	40.000,00€	
300	Bauwerk-Baukonstruktion	1.126.000,00€	
400	Bauwerk-Technische Anlagen	482.550,00€	
500	Außenanlagen	216.000,00€	
600	Ausstattung	45.000,00€	
700	Baunebenkosten	357.000,00€	
	Gesamtkosten	2.266.550,00€	2.697.194,00€
	Gesamtkosten -Abrundung		2.690.000,00€

6. Barrierefreiheit

Das Sportforum-West ist ein öffentlich zugängliches Gebäude. Deswegen ist darauf zu achten, dass die Neubaumaßnahme barrierefrei ausgeführt wird (z. B. ausreichende Türbreiten, etc.). Ein Aufzug, behindertengerechte Umkleidemöglichkeiten und WC-Bereiche werden lt. Vorentwurfsplanungen eingebaut. Diese Maßnahmen kommen auch Personen mit Kindern zu Gute.

7. Baugenehmigung/Genehmigungsfähigkeit

Diese baufachliche Stellungnahme ersetzt nicht eine notwendige Baugenehmigung nach BauONRW. Fragen der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit bleiben hier unberücksichtigt. Dies gilt auch für den Bereich Brandschutz und die Fluchtwegesituation.

aufgestellt:
Rheine, den 19.02.2014
Im Auftrag

gesehen:
Rheine, den 20.02.2014
Im Auftrag

Bauer
Hochbau

Kurzinsky
Hochbau