

Vorlage Nr. 316/07

Betreff: **Euregio-Gesamtschule - Neubau einer Sporthalle**
Standortvarianten

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Schulausschuss					Berichterstattung durch:		Herrn Heupel Frau Ehrenberg Herrn Kuhlmann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Sportausschuss					Berichterstattung durch:		Herrn Heupel Frau Ehrenberg Herrn Kuhlmann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Bau- und Betriebsausschuss			23.08.2007		Berichterstattung durch:		Herrn Heupel Herrn Kuhlmann Frau Ehrenberg	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

1104

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge)
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
3.860.750 €	0 €	3.860.750 €	☐ keine €	siehe Ziffer der Begründung

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

☐ beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.

☒ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☐ Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Schulausschuss stellt den Bedarf von zwei zusätzlichen Anlageeinheiten (AE) einer Sporthalle für die schulische Nutzung der Euregio-Gesamtschule fest.
2. Der Sportausschuss stellt den derzeitigen Bedarf an gedeckten Sportstätten in Rheine von zwei zusätzlichen Anlageeinheiten in der Gesamtbilanzierung fest.
3. Der Bau- und Betriebsausschuss beschließt, dass die Planung zur Errichtung einer Sporthalle an der Euregio-Gesamtschule weiter fortgeführt werden soll.
4. Der Bau- und Betriebsausschuss, der Schulausschuss und der Sportausschuss beschließen, dass zur Errichtung einer Zweifachsporthalle an der Euregio-Gesamtschule die Entwurfsplanung auf der Basis der Variante A 1.1, Erhalt der Halle 1 und Halle 2 und Neubau einer Zweifachsporthalle als Anbau längs zur Halle 2 fortgesetzt wird.

Begründung:

1. Bedarf für den Neubau einer Sporthalle:
--

1.1: Aus schulischer Sicht:

Die Euregio-Gesamtschule ist in den Jahrgängen 5 bis 10 fünfstufig. Sie hat 30 Klassen in der Sekundarstufe I. Die gymnasiale Oberstufe ist zurzeit zweistufig mit 6 Klassen.

Den 36 Klassen stehen auf dem Schulgelände zwei Sporthallen eingeschränkt jeweils als Einfeldhalle zur Verfügung. Der Bedarfsschlüssel für Sporthallen besagt, dass für jeweils 10 Klassen eine Halleneinheit vorhanden sein soll.

Die beiden vorhandenen Hallen wurden aus der Zeit der Vorgängerschulen an diesem Standort, der Fürstenberg-Realschule und der Martin-Luther-Hauptschule übernommen. Halle 1 (neben der Mensa) aus dem Jahr 1961 entspricht mit den Abmessungen von 12,50 m x 25,00 m nicht den Anforderungen an eine Einfeldhalle (15,00 m x 27,00 m). Halle 2 (an der Elter Straße) stammt von 1970 und weist Abmessungen von 14,00 m x 27,00 m auf und entspricht damit ungefähr der Größe einer Einfeldhalle.

Setzt man dennoch beide Hallen als Einfeldhalle an, so fehlen an der Euregio-Gesamtschule 1,5 Sporthalleneinheiten. Das bedeutet, dass für 16 Klassen im

bereich Sport keine ausreichende Unterrichtsfläche zur Verfügung steht. Der Entwurf für einen Schulentwicklungsplan bestätigt nach einer Situationsanalyse zu den Raumkapazitäten die Notwendigkeit der Ausweitung vorhandener Hallenkapazitäten um 1,5 Halleneinheiten.

Bisher wurden die Schüler/Innen mit Bussen zu den Sporthallen im gesamten Stadtgebiet gefahren. Diese Lösung

- ist enorm zeitaufwändig; vielfältig gehen 50% der Unterrichtszeit für Warte- und Fahrzeiten verloren.
- erfordert einen hohen organisatorischen Aufwand, da Stundenpläne abgestimmt und Materialien transportiert oder zusätzlich vorgehalten werden müssen.
- kann lehrplangerechten Unterricht nicht ermöglichen, denn Grundschulhallen sind hinsichtlich Größe und Ausstattung nicht für den Unterricht von Schülern der Sekundarstufe I und II ausgelegt.
- verursacht erhebliche Kosten für den Schulträger
- wird zunehmend eingeschränkt durch Eigenbedarf von Grundschulen bei Ganztagsbetreuung.

Die Stundentafel der APO (Ausbildungs- und Prüfungsordnung) S I legt für das Unterrichtsfach Sport in der Sekundarstufe I einen Wert von 18 Wochenstunden fest. In der Euregio-Gesamtschule können zurzeit nur 13 Wochenstunden in der Sekundarstufe I erteilt werden. Darin sind bereits 2 Stunden Schwimmen im 5. Schuljahr enthalten. Weiter können Einzelstunden in auswärtigen Hallen nicht durchgeführt werden.

Allein die Vorschriften für Sport als Unterrichtsfach führen schon zur Notwendigkeit der Ausweitung der vorhandenen Hallenkapazitäten.

Die Euregio Gesamtschule ist eine Ganztagschule. Insbesondere im Bereich der sportlichen Betätigung werden Hallenkapazitäten benötigt für die Mittagspausen und die Arbeitsgemeinschaften. Zu den erforderlichen Unterrichtsstunden Sport werden als Ganztagszuschlag 20% hinzugerechnet. Somit ergibt sich die Notwendigkeit von weiteren 3 bis 4 Sportstunden in der Sekundarstufe I.

Die Erfordernisse einer Ganztagschule erhöhen den Bedarf an Sporthallen über den Unterricht hinaus.

Bis vor einigen Jahren fanden Arbeitsgemeinschaften auch außerhalb der schuleigenen Sportstätten statt. Busfahrten zu auswärtigen Hallen für Arbeitsgemeinschaften werden jedoch nicht mehr finanziert. Deshalb werden die beiden hauseigenen Hallen bereits jetzt mit einer Minimalausstattung für Arbeitsgemeinschaften belegt.

Die Durchführung des Ganztagsunterrichtes erfordert zusätzliche Hallenkapazitäten.

Durch die Nutzung der Sporthallen im gesamten Stadtgebiet entstehen Transportkosten in Höhe von 27.500 € pro Jahr.

1.2. Sportfachliche Stellungnahme zum geplanten Neubau einer Sporthalle an der Euregio-Gesamtschule

Im Gutachten „Sportnachfrage und Sportbedarf in Rheine“, Hübner, Pfitzner, Wulf, Schriften zur Körperkultur, Band 37, LIT Verlag, 2002, wird bei der Bilanzierung der Turn- und Sporthallen ein Bedarf an gedeckten Sportstätten in Rheine von 2,5 Anlageeinheiten (eine AE entspricht einer Einfeldhalle mit den Maßen 15 x 27 m) ermittelt.

Durch diverse Baumaßnahmen, Bau der Gymnastikräume des TV Jahn und Instandsetzung einer Zweifeldturnhalle der Bundeswehr in Bentlage, errechnete sich zwischenzeitlich ein Überhang von 1 AE. Mit dem begonnenen Neubau der Turnhalle an der Franziskusschule erhöht sich der Überhang auf 2 AE.

In die Gesamtbilanzierung wurden auch die Sporthallen der Bundeswehr mit einberechnet. Unter Berücksichtigung der Aufgabe der Kaserne Gellendorf und der General-Wever-Kaserne gehen zwei Sporthallen mit insgesamt 4 AE verloren. Es berechnet sich ein derzeitiger Bedarf von 2 AE.

Die Euregio-Gesamtschule verfügt zz. über zwei getrennte AE, die beide nicht der Norm entsprechen. Beide sind untermaßig. Nach der einfachen Berechnung des schulischen Bedarfs anhand der vorhandenen Klassen besteht hier ein Bedarf von 2 zusätzlichen AE. Durch den Neubau einer Zweifeldhalle wäre auch der gesamtstädtische Bedarf an gedeckten Sportstätten rein rechnerisch gedeckt.

Die Normmaße einer Zweifeldhalle betragen 22 x 44 m, die einer Dreifeldhalle 27 x 45 m. Nur diese Hallen bieten die Möglichkeit, den Ligabetrieb (Meisterschaftsspiele in den unterschiedlichen Klassen) für folgende Sportarten zu gewährleisten:

- Handball
- Basketball
- Volleyball
- Badminton
- Hallenhockey

Für den Vereinssport stehen hier als Dreifeldhalle die

- Kopernikussporthalle mit ca. 800 Besucherplätzen
- Sporthalle des Emslandgymnasiums mit 200 Besucherplätzen
- Sporthalle der Kaufmännischen ohne Besucherplätze

und als Zweifeldhalle die

Sporthalle der Don-Bosco-Schule in Mesum mit rund 100 Plätzen als Stehrang

- Sporthalle des Dionysianums ohne Besucherplätze
- Sporthalle Fürstenberg-Realschule ohne Besucherplätze und
- Sporthalle der Eliasbethschule mit 200 Besucherplätzen

zur Verfügung.

Die Don-Bosco-Halle wird ausschließlich von den Mesumer SportlerInnen genutzt. Die Halle der Elisabethschule ist insbesondere im Sanitärbereich völlig veraltet und ist dem Meisterschaftsbetrieb kaum noch zuzumuten. Teilweise lehnen Vereine die Nutzung bereits ab.

Für die SportlerInnen aus Rheine stehen somit lediglich drei Hallen mit Plätzen für Zuschauer bereit. Gerade in den Wintermonaten, wenn neben den bekannten Hallensportarten auch noch die Freiluftsportarten wie Fußball, Tennis und Wassersport in die Hallen drängen, kommt es wiederholt zu Engpässen. Insbesondere die unterschiedlichen Fußballturniere auch im Meisterschaftsbetrieb sorgen dann für mehr als knappe Kapazitäten.

Eine weitere Dreifeldhalle mit einer Tribünenanlage mit maximalen 200 Zuschauerplätzen würde aus gesamtstädtischer Sicht zu einer deutlichen Entspannung führen. Um nicht unter die Versammlungsstättenverordnung zu fallen, sollte diese Zuschauerzahl nicht überschritten werden. Ein VersStättVO gerechter Ausbau würde zu deutlich höheren Kosten führen..

Für den Schulsport werden zz. 3 Pflichtstunden pro Woche vorgegeben. Aufgrund der gesundheitlichen Situation der Kinder und Jugendlichen (Adipositas, Kreislaufbeschwerden, fehlende Feinmotorik, etc.) rechnen Experten damit, dass die Schulpflichtstunden erhöht werden könnten. Durch den Bau einer Dreifeldhalle wird einer dann entstehenden Unterversorgung mit Sportstätten vorgebeugt.

Aus sportfachlicher Sicht wird daher dringend der Bau einer Dreifeldhalle empfohlen.

2. Vorentwurf und Varianten: Kurzfassung

In einer Arbeitsgruppe wurden zusammen mit dem Architekturbüro Heupel aus Münster die verschiedenen **Standortvarianten** untersucht (**siehe Anlage 1**):

- 1 Grundstück der Euregio-Gesamtschule an der Elter Straße: ca. 5.330 m².
- 2 Molkereigrundstück an der Basilikastraße: 2.050 m².
- 3 Grundstück der Johannes-Kirchengemeinde an der Wibbeltstr.: ca. 3.025 m².

An diesen drei Standorten kann jeweils entweder eine Zweifachhalle (22m x 44m) oder eine Dreifachhalle (27m x 45m) gebaut werden:

Die **A-Varianten** beschreiben die Lösungen für eine Zweifachhalle.

Die **B-Varianten** sind entfallen.

Die **C-Varianten** beschreiben die Lösungen für eine Dreifachhalle.

Kurzbeschreibung der Varianten:

Variante A 1.1:

Anordnung einer Zweifachhalle längs zur vorhandenen Halle 2 an der Elter Straße. Eingriff in vorhandene Halle.

Variante A 1.2:

Anordnung einer Zweifachhalle quer zur vorhandenen Halle 2 vor Kopf. Schwierige Zuordnung der Geräte- und Umkleidebereiche; Abstandsflächen.

Variante A 1.3:

Wie Variante A 1.1, jedoch mit Abstand zur vorhandenen Halle 2 durch 2 Verbindungsgänge.

Variante A 2:

Neubau einer Zweifachhalle auf dem Molkereigrundstück.

Variante A 3:

Neubau einer Zweifachhalle auf dem Grundstück der Johannes-Kirchengemeinde. Die Kirchengemeinde würde ein neues Gemeindehaus an der Johannes-Kirche bauen (Grundstückstausch).

Variante C 1.1:

Neubau einer Dreifachhalle an der Elter Straße als Ersatz der vorhandenen Halle 2.

Variante C 1.2:

Wie Variante C 1.1, jedoch neue Dreifachhalle näher zur Schule gerückt.

Variante C 2:

Neubau einer Dreifachhalle auf dem Molkereigrundstück.

Variante C 3:

Neubau einer Dreifachhalle auf dem Grundstück der Johannes-Kirchengemeinde. Die Kirchengemeinde würde ein neues Gemeindehaus an der Johannes-Kirche bauen (Grundstückstausch).

Die Varianten wurden in einer Matrix eingearbeitet, mit der sowohl eine Nutzwertanalyse erstellt wurde, als auch die Kosten berücksichtigt wurden (**siehe Anlage 3**). Die eingehende Beschreibung der Matrix erfolgt unter Punkt 5: Bewertung der Standorte und Varianten.

3. Vorentwurf und Varianten: <u>Langfassung</u> (sonst weiter ab Punkt 4: Kosten)
--

Im Haushalt 2007 wurden Mittel als Planungskosten bereitgestellt. Das Architekturbüro Andreas Heupel aus Münster wurde mit der Erstellung einer Vorentwurfsplanung beauftragt, bei der auch die verschiedenen Standortvarianten untersucht werden sollten (**siehe Anlage 1**). In einer Arbeitsgruppe unter Beteiligung der Schule wurde in mehreren Terminen das folgende Ergebnis erarbeitet.

Es wurden **drei Szenarien** untersucht:

- A Erhalt Halle 1 + 2 und Neubau einer Zweifachhalle
- B Entfall Halle 1 und Neubau einer Dreifachhalle
- C Entfall Halle 2 und Neubau einer Dreifachhalle

Innerhalb dieser Szenarien wurden jeweils die **drei möglichen Standorte** im Umfeld der Euregio Gesamtschule untersucht:

1 Grundstück der Euregio-Gesamtschule an der Elter Straße:

Das Grundstück umfasst einschließlich der Hausmeisterwohnung ca. 5.330 m².

2 Molkereigrundstück an der Basilikastraße:

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 2.050 m².

3 Grundstück der Johannes-Kirchengemeinde an der Wibbeltstraße:

Das Grundstück, das zum Neubau einer Sporthalle benötigt wird, umfasst ca. 3.025 m².

Zu dem **Szenarium A** (Erhalt Halle 1 + 2 und Neubau einer Zweifachhalle) wurden **zwei Varianten** mit unterschiedlichem Hallentypus entwickelt:

- 1 Zweifachhalle mit einer Größe von 27m x 30m
- 2 Zweifachhalle mit einer Größe von 22m x 44m

Von Seiten der späteren Nutzer, sowohl der Schule, als auch des Sportbereiches wurde die Variante 2 favorisiert und die Variante 1 verworfen, da dieser Hallentypus von 27m x 30m zwar als Zweifachhalle zu nutzen ist, eine Aufteilung in zwei Bereiche durch einen Trennvorhang aber keine sinnvolle Hallengröße ergibt.

Im **Szenarium A 1** (Erhalt Halle 1 + 2 und Neubau einer Zweifachhalle an der Elter Straße) wurden drei Varianten vorgestellt:

A 1.1 Stellung der neuen Zweifachhalle längs zur vorhandenen Halle 2

A 1.2 Stellung der neuen Zweifachhalle quer zur vorhandenen Halle 2

A 1.3 Stellung der neuen Halle mit Abstand zur vorhandenen Halle 2, verbunden durch zwei Gänge.

Das **Szenarium B** (Entfall Halle 1 und Neubau einer Dreifachhalle von 27m x 45m) wurde bald verworfen, da durch den Abbruch der Halle 1 zwar die ältere der beiden vorhandenen Hallen aufgegeben würde, das frei gewordene Grundstück aber nicht für den Bau einer neuen Halle zu nutzen wäre und auch der Verkauf der Grundstücke als Wohnbauland in der Nähe zur Schule / Mensa nicht sinnvoll wäre. Durch den Abbruch der Halle 1 würde außerdem der im Rahmen des NKF erfasste Gebäudewert vernichtet werden.

Zu dem **Szenarium C** (Entfall Halle 2 und Neubau einer Dreifachhalle) wurden **zwei Varianten** mit unterschiedlicher Lage der Halle auf dem Grundstück entwickelt:

1 Neubau einer Dreifachhalle direkt an der Elter Straße

2 Neubau einer Dreifachhalle auf dem Grundstück zurückversetzt in Richtung Schuleingang.

In der Diskussion weiter verfolgt wurden somit folgende Varianten:

Neubau einer Zweifachhalle:

Der Neubau einer Zweifachhalle bedeutet nach dem o. g. Bedarf von ca. 3,6 Halleneinheiten, dass die beiden vorhandenen Hallen 1 und 2 bestehen bleiben und saniert werden müssen. Die Zweifachhalle kann entweder auf bereits städtischem Grundstück als Anbau an die Halle 2 (Variante A 1.1. und A 1.2 und A 1.3) umgesetzt werden oder als freistehende Halle auf einem noch anzukaufenden Grundstück am Standort der ehemaligen Molkerei (Variante A 2) oder am Standort des Johannes Kirchengemeindehauses (Variante 3).

Variante A 1.1:

Die vorhandene Halle 1 neben der Mensa bleibt bestehen. Ebenso bleibt die vorhandene Halle 2 an der Elter Straße erhalten. Eine Zweifachhalle wird als Anbau an die Halle 2 längs zu dieser angeordnet.

Die vorhandene Halle und die neue Halle können sinnvoll zueinander angeordnet werden. Die Belichtung der vorhandenen Halle wird jedoch durch den Anbau an der Nordseite stark reduziert. Der Eingriff in den Bestand der vorhandenen Halle ist relativ groß.

Geräte- und Umkleidebereiche können auf der vollen Längsseite angeordnet werden.

Das Grundstück der Hausmeisterwohnung wird stark beeinträchtigt.

Ein Bolzplatz kann an der Elter Straße neu angelegt werden, ist aber vom Schulplatz aus schlecht einsehbar.

Variante A 1.2:

Die vorhandene Halle 1 neben der Mensa bleibt bestehen. Ebenso bleibt die vorhandene Halle 2 an der Elter Straße erhalten. Eine Zweifachhalle wird als Anbau an die Halle 2, in dieser Variante jedoch quer zu dieser vor Kopf angeordnet. Die Nähe zum benachbarten Grundstück und die erforderlichen Abstandsflächen würden die Notwendigkeit der Eintragung einer Baulast auf dem Nachbargrundstück bedeuten.

Die seitliche Belichtung der vorhandenen Halle ist bei dieser Variante trotz des Anbaus der neuen Halle möglich. Nachteilig wirkt sich die Lage auf die Zuordnung der Geräteräume und Umkleidebereiche aus. Eine Tribüne ist in dieser Variante nur schwierig einzubauen.

Das Grundstück des Hausmeisterwohnung wird kaum tangiert.

Variante A 1.3:

In dieser Variante wird wie in Variante A 1.1 eine neue Zweifachhalle längs zur Halle 2, jedoch mit Abstand erstellt. Die Verbindung der beiden Hallen erfolgt durch zwei Verbindungsgänge, die einen kleinen Hof umschließen. Durch das Abrücken von der vorhandenen Halle werden die Eingriffe in den Bestand sehr klein gehalten; die Belichtung der Halle 2 bleibt erhalten.

Die Hausmeisterwohnung muss in dieser Variante abgebrochen werden.

Ein Bolzplatz kann an der Elter Straße neu angelegt werden, ist aber vom Schulplatz aus schlecht einsehbar.

Variante A 2:

Die vorhandenen Hallen 1 und 2 bleiben bestehen und auf dem Grundstück der Molkerei entsteht eine Zweifachhalle, die ein vorhandenes Trafogebäude und das WC-Gebäude auf der Schulfläche in den Baukörper integriert, bzw. ersetzt. Auch hier zeigt sich die Grundrissorganisation für die neue Sporthalle als schwierig, so müsste z.B. ein Geräteraum stirnseitig angeordnet werden.

Die Situation an der Elter Straße bliebe in dieser Variante unverändert.

Variante A 3:

Wiederum bleiben die vorhandenen Hallen 1 und 2 bestehen. Das Gemeindehaus der Johannes-Kirche wird abgebrochen und es entsteht eine neue Zweifachhalle auf dem bisherigen Grundstück der Kirchengemeinde Johannes. Das zurzeit dort stehende Gemeindehaus weist laut Kirchengemeinde einen starken Sanierungsstau auf und ist für den Bedarf der Kirchengemeinde zu groß. Das Gebäude stammt aus den 30-er Jahren und zeigt eine durchaus bemerkenswerte Architektur. Die Kirchengemeinde wäre bereit zu einem Grundstückstausch: das Grundstück, auf dem das jetzige Gemeindehaus steht würde getauscht werden mit ei-

nem Teil des Schulgrundstückes an der Johannesschule/Alte Luisenschule an der Sternstraße. Der Wunsch der Gemeinde nach einem näher an der Kirche gelegenen Gemeindehaus würde mit dem Neubau eines kleineren Gemeindehauses zwischen Johanneskirche und Alter Luisenschule umgesetzt werden können.

Das Restgrundstück an der Basilikastraße könnte als Wohnbauland durch die Kirchengemeinde veräußert werden. Die Wibbeltstraße bis zur neuen Grenze Sporthalle würde zur Schulhoffläche umgenutzt. Die Schulhoffläche würde durch den Neubau der Sporthalle städtebaulich gut gefasst.

Die Sporthalle ist als freistehende Zweifachhalle unproblematisch in Bezug auf Geräteräume, Umkleidebereiche, Tribüne, etc. umzusetzen.

Bei Umsetzung der Variante A 1.1 oder A 1.2 könnte die Kirchengemeinde ihr Grundstück komplett als Wohnbauland auf den Markt geben. Die Erschließung der Grundstücke würde über die Basilikastraße und den Wietkamp erfolgen. Es sollte dann aber angestrebt werden, einen Grundstücksteil aus der Fläche, der direkt an den Schulhof anschließt als Erweiterung der Schulhoffläche zu erwerben.

Neubau einer Dreifachhalle:

Durch den Bau einer Dreifachhalle kann auf den Erhalt der Halle 2 verzichtet werden. Damit wird aber der im Rahmen des NKF erfasste Gebäudewert für die Halle 2 vernichtet. Die Dreifachhalle kann entweder auf bereits städtischem Grundstück an der Elter Straße (Variante C 1.1) oder an der Ludwigstraße/Basilikastraße (Variante C 1.2) umgesetzt werden. Weitere Varianten sind der Neubau einer Dreifachhalle auf einem noch anzukaufenden Grundstück am Standort der ehemaligen Molkerei (Variante C 2) oder am Standort des Johannes Kirchengemeindehauses (Variante 3). Der Vorteil einer Dreifachhalle im Gegensatz zu einer angebauten oder freistehenden Zweifachhalle liegt zum Großteil in der flexibleren Nutzungsmöglichkeit.

Variante C 1.1:

Der Neubau einer Dreifachhalle als Randbebauung der Elter Straße ermöglicht eine gute Positionierung auf dem Grundstück. Die Grundrissorganisation ist unproblematisch in den Bereichen Zuordnung der Geräteräume, der Umkleidebereiche, der Tribüne, etc..

Das Hausmeistergrundstück wird nicht berührt. Es verbleibt eine zum Schulgebäude orientierte Schulhoffläche, die gut zu beaufsichtigen ist. Abstandsflächen können auf eigenen Grundstücken gewährleistet werden.

Der Schule ständen bei dieser Lösung eine flexibel zu nutzende, teilbare Dreifachhalle und die durch die Größe eingeschränkte Halle 1 zur Verfügung, was dem Gesamtbedarf der Schule entspricht.

Variante C 1.2:

In dieser Variante wird der gleiche Gebäudetypus der Dreifachhalle wie in der vorgenannten Variante, jedoch näher an die Schule bis an die Ludwigstraße/Basilikastraße herangerückt gebaut. Der Eingang der Sporthalle befindet sich

direkt gegenüber dem Schuleingang. Eine Schulhoffläche steht in dieser Variante an der Südseite der Schule nicht mehr zur Verfügung. Der Bolzplatz entfällt. Die Hausmeisterwohnung wird bei dieser Variante ersatzlos abgebrochen. Der Bereich an der Elter Straße kann als Wohnbauland verkauft werden.

Variante C 2:

Die vorhandene Halle 1 bleibt bestehen und auf dem Grundstück der Molkerei entsteht eine Dreifachhalle, die ein vorhandenes Trafogebäude und das WC-Gebäude auf der Schulfläche in den Baukörper integriert, bzw. ersetzt. Die Grundrissorganisation für die neue Sporthalle zeigt sich in dieser Variante als schwierig in der Zuordnung der Nebenräume (Geräteraum stirnseitig, Umkleiden). Die Größe der Halle erfordert eine Bebauung der Fläche direkt vor Kopf des bestehenden Schulgebäudes. Abstandsflächen und erforderliche Belichtung sind kaum lösbar.

Durch den Abbruch der Halle 2 an der Elter Straße könnte entweder die Zeile an der Elter Straße als Wohnbebauung geschlossen werden, so dass eine Restschulhoffläche verbleiben würde, oder eine zweite Zeile Wohnbebauung entstünde an der Ludwigstraße/Basilikastraße unmittelbar gegenüber dem Schuleingang. Ob Grundstücke in dieser Lage zu vermarkten sind, ist abzuklären.

Variante C 3:

Wieder bleibt die vorhandene Halle 1 bestehen. Das Gemeindehaus der Johannes-Kirche wird abgebrochen und es entsteht eine neue Dreifachhalle auf dem bisherigen Grundstück der Kirchengemeinde Johannes (Grundstückstausch siehe Variante A 3).

Das Restgrundstück an der Basilikastraße, durch die Dreifachhalle mit etwas geringerer Grundstückstiefe als beim Bau einer Zweifachhalle an dieser Stelle könnte als Wohnbauland durch die Kirchengemeinde veräußert werden. Die Wibbeltstraße bis zur neuen Grenze Sporthalle würde auch hier zur Schulhoffläche umgenutzt. Die Schulhoffläche würde durch den Neubau der Sporthalle städtebaulich gut gefasst.

Die Sporthalle ist als freistehende Dreifachhalle unproblematisch in Bezug auf Geräteräume, Umkleidebereiche, Tribüne, etc. umzusetzen.

Auch in dieser Variante könnten die Flächen an der Elter Straße nach Abbruch der Halle 2 als Wohnbauland entweder einzeilig oder zweizeilig bebaut werden (siehe Variante C 2).

4. Kosten (als Erläuterung zu der Kostenaufstellung in Anlage 2)

(alle genannten. Kosten sind Netto-Kosten):

Zu den einzelnen Varianten wurden in einer Kostenschätzung die Kosten ermittelt.

Kostengruppe 100: Grundstück

1. Grundstückswert:

In der Kostengruppe 100 (Grundstück) werden die Grundstückskäufe und -verkäufe berücksichtigt. Der Grundstückspreis wurde mit 150 €/m² für alle Lagen angesetzt.

In den Varianten A 2 und C 2 wurde jeweils der Ankauf des Molkereigrundstückes mit 307.800 € angesetzt.

In den Varianten A 3 und C 3 schlägt der Ankauf des Grundstückes der Johannes-Kirchengemeinde einmal mit 453.900 €, bzw. mit 498.900 € zu Buche, gleichzeitig kann aber hier der Erlös aus dem Verkauf des Teilgrundstückes an der Johannesschule, Sternstraße für den Neubau eines Gemeindezentrums in Höhe von 143.250 € angesetzt werden.

Wird eine Dreifachhalle auf einem Fremdgrundstück errichtet, so könnte das Gelände an der Elter Straße in der Variante C 1.2 als einzeilige Wohnbebauung mit 307.050 €, in den Varianten C 2 und C 3 evtl. als zweizeilige Wohnbebauung mit 680.250 € veräußert werden.

2. Gebäudewert:

In allen Varianten des Neubaus einer Dreifachhalle wird der Abbruch der Halle 2 durchgeführt, so dass der im Rahmen des NKF erfasste Gebäudewert in Höhe von 340.336 € vernichtet wird und als Kosten in die Kostenermittlung einfließt.

In der Variante C 1.2 wird durch den Neubau der Dreifachhalle die Hausmeisterwohnung mit einem NKF-Wert von 85.714 € überbaut und fließt als Wertevernichtung in die Kosten mit ein. Dies gilt auch für die Variante A 1.3, in der durch den Bau einer neuen Zweifachhalle die Hausmeisterwohnung überplant wird.

Dieses gilt ebenso für den Ersatz der WC s in den Varianten A 2 und C 2, die durch den Neubau einer Zweifach-, bzw. Dreifachhalle auf dem Molkereigrundstück überplant werden und in der Werteerfassung mit 42.017 € angesetzt sind.

Kostengruppe 200: Herrichten und Erschließen

In der Kostengruppe 200 werden die Kosten für das Herrichten und Erschließen des Grundstückes erfasst.

Die Abbruchkosten für den Abbruch der Halle 2 in Höhe von 24.500 € fallen in allen Varianten C (Neubau einer Dreifachhalle) an.

In der Variante C 1.2 wird die Hausmeisterwohnung mit Kosten von 7.750 € abgebrochen, an deren Stelle die neue Dreifachhalle entsteht. Die Hausmeisterwohnung wird ebenfalls in der Variante A 1.3 für den Neubau einer Zweifachhalle überplant.

Wird eine Zwei- oder Dreifachhalle auf dem Molkereigrundstück erstellt, so fallen Abbruchkosten für die WC s in Höhe von 3.500 € an

Die Errichtung einer Zwei- oder Dreifachhalle auf dem Kirchengemeindegrundstück bedeutet jeweils den Abbruch des Gemeindehauses mit Kosten in Höhe von 31.000 €

Die Kosten für die öffentliche Erschließung umfassen für eine Zweifachhalle pauschalisiert 14.000 €, für eine Dreifachhalle 16.000 €.

Kostengruppe 300/400: Bauwerk

1. Umbaukosten Bestand

Da die Halle 1 in allen Varianten erhalten bleibt und saniert werden muss, werden für alle Varianten Kosten in Höhe von 36.134 € angesetzt.

Die Halle 2 muss sowohl bei einem Anbau einer Zweifachhalle an die Halle 2, als auch bei der Erstellung eines Solitärgebäudes auf dem Molkerei- oder Gemeindegrundstück saniert werden. Die hierfür angesetzten Kosten betragen 46.639 € für alle Varianten A.

In den Varianten A 1.1 und A 1.2 wird eine Zweifachhalle an die vorhandene Halle 2 angebaut. Hierdurch ergeben sich Umbaumaßnahmen in der Halle 2, so muss z.B. die Belichtung neu organisiert werden. Diese Maßnahme ist zu dem jetzigen Planungsstand nur schwer zu greifen. Es werden aber ca. 60.000 € dafür angesetzt. Diese Kosten lassen sich auf 10.000 € reduzieren, wenn die Halle mit Abstand längs zur Halle 2 gebaut und die Verbindung durch zwei Gänge hergestellt wird.

2. Neubaukosten

Für die Kostengruppe 300 (Baukonstruktion) und die Kostengruppe 400 (Technische Anlagen) werden für eine Zweifachhalle 2.150.000 € angesetzt, für die Errichtung einer Dreifachhalle 2.590.000 €.

Diese Ansätze entsprechen in etwa den Richtsatzkosten (gibt es offiziell nicht mehr) oder auch den Vergleichswerten einer Baupreisdatenbank. Die weitere Planung wird eine genauere Kostenermittlung ermöglichen. In diesem Planungs-

stand einer Standortuntersuchung werden daher die Kosten für alle Standorte jeweils einer Zweifachhalle und einer Dreifachhalle gleich angesetzt.

3. Zulagen Neubau

Die Standortunterschiede werden in den Zulagen erfasst: so werden durch den direkten Anbau an die bestehende Halle 2 (Variante A 1.1 und A 1.2) Kosten von 50.000 € veranschlagt, während der Anbau über zwei Verbindungsgänge (Variante A 1.3) mit 45.000 € angesetzt wurde. Genauere Aussagen zu diesen Arbeiten werden erst bei einer tieferen Planung möglich sein.

Die Integration der vorhandenen WC-Anlage bei dem Neubau einer Halle auf dem Molkereigrundstück wurde mit 70.000 € angesetzt, während die Einfassung des Trafogebäudes mit 20.000 € erfasst wurde.

4. Tribüne

Der Einbau einer Tribüne in der weiter unten beschriebenen reduzierten Version wird bei allen Varianten mit 85.000 € angesetzt.

Kostengruppe 500: Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden je nach zu beplanender Fläche zwischen 100.000 € und 248.000 € veranschlagt.

Kostengruppe 600: Ausstattung

Für die lose Einrichtung der Sporthalle wurden pro Hallenteil 40.000 € angesetzt. Das bedeutet, dass bei den Varianten A, der Errichtung einer Zweifachhalle als Anbau oder freistehendes Gebäude 80.000 € anfallen werden.

Für eine Dreifachhalle werden zunächst 120.000 € für die lose Einrichtung veranschlagt, es bleibt aber zu prüfen, in welchem Umfang die vorhandene lose Einrichtung aus der Halle 2 Wiederverwendung finden kann.

Für weiteres Mobiliar werden 15.000 € in der Zweifachhalle und 22.500 € in der Dreifachhalle angesetzt.

Kostengruppe 700: Baunebenkosten

Als Baunebenkosten werden zunächst pauschal 20 % der Baukosten angesetzt. Dieser Erfahrungswert hat sich bei vergangenen Projekten bestätigt.

Mehrwertsteuer:

Die oben genannten Kosten sind Netto-Preise. 19 % Mehrwertsteuer sind auf alle Kosten aufzuschlagen.

5. Bewertung der Standorte und Varianten:

Neben den ökonomischen Kriterien spielen auch qualitative Kriterien eine wesentliche Rolle. Deswegen wird zu dieser ökonomischen Betrachtung eine Nutzwertanalyse durchgeführt (**siehe Anlage 3**). Die Nutzwertanalyse gliedert komplexe Sachverhalte in einzelne, beurteilungsfähige Teilsegmente. So können Entscheidungen, die unterschiedliche –in Konkurrenz stehende- Ziele verfolgen aufgegliedert, analysiert und bewertet werden. Die Summe aller bewerteten Teilsegmente ergeben den Gesamtnutzen eines Projektes.

Die Nutzwertanalyse ermittelt somit weniger die Effizienz (Wirtschaftlichkeit) eines Projektes, als vielmehr die Effektivität, das heißt den Gesamtbetrag des Projektes zu den gegebenen Zielen. Sie umfasst somit mehr als eine reine Wirtschaftlichkeitsanalyse, da sie auch nicht-monetäre Bewertungsfaktoren verwenden kann.

Die Nutzwertanalyse wird in die nachfolgenden Schritte gegliedert:

1. Aufbau eines Zielsystems und Gewichtung der Unterpunkte
2. Die Varianten hinsichtlich ihrer Ausrichtung auf das Zielsystem mit Punkten bewerten.
3. Die Punktwertungen mit den Gewichtungsfaktoren multiplizieren
4. Gewichtete Teilnutzwerte addieren und den Gesamtnutzen des Projektes ermitteln.

Folgende Bereiche/Ziele wurden bewertet, die in einzelne Unterziele aufgeschlüsselt wurden. Den Bereichen wurde eine Gewichtung von jeweils 10 zugeordnet, während der Bereich Kosten mit der Gewichtung 30 angesetzt wurde. Die Unterziele wurden wieder mit unterschiedlicher Gewichtung angesetzt.

Für die Erreichung der einzelnen Unterziele (Wertung) wurden Punkte von 1 (schlechtester Wert) bis 5 (bester Wert) vergeben. Die vergebene Punktzahl der Unterziele wurde anschließend mit der Gewichtung multipliziert.

Grundstück

Grundstückankauf
Grundstücksverkauf

Städtebau	10
Situation an der Elter Straße	
Situation an der Basilikastraße/Ludwigstraße	
Situation an der Basilikastraße	
Situation Gemeindegrundstück	
Grundstücksorganisation	10
Freiräume	
Schulhoffläche	
Einsehbarkeit	
Bolzplatz	
Fahrradstellplätze	
Vorhandene Bausubstanz	10
Abstandsflächen	
Intrgration Trafo/WC-Anlage	
Hausmeisterwohnung	
Grundriss	10
Grundrissorganisation	
Zugang Hallen	
Verbindung Bestand – Neubau	
Geräteräume	
Tribüne	
Eingriff in Bestand	
Belichtung Bestand	
Kosten	50
Kostenvergleich	

5.1 Bereich Grundstück:

In den Varianten A 1 und C 1 kann auf städtischem Grundstück gebaut werden, Planung und Umsetzung können direkt anlaufen.

Soll auf dem Molkereigrundstück gebaut werden, so sind Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer zu führen.

Eine Bebauung des Gemeindegrundstückes kann erst erfolgen, wenn die Verhandlungen mit der Kirchengemeinde erfolgreich abgeschlossen sind. Hierzu muss die Kirchengemeinde zunächst die Planung und Finanzierung aufstellen, ehe am neuen Standort Johanneskirche gebaut werden kann. Wenn das jetzige Gemeindehaus frei gezogen wurde, kann erst mit den Abbrucharbeiten des Gemeindehauses die Baumaßnahme Sporthalle beginnen. Der Zeitfaktor spielt daher in die Grundstücksbewertung mit hinein.

5.2 Städtebau:

Bei der Bewertung der städtebaulichen Situation sind die verschiedenen Varianten in ihrer Auswirkung auf die verschiedenen Grundstücksbereiche zu untersuchen.

Die Situation an der Elter Straße erfordert eine geschlossene Bebauung, Diese wird sowohl durch den Neubau einer Sporthalle entlang der Elter Straße, aber auch durch das Belassen der Halle 2 erreicht. Eine Wohnbebauung als Fortführung der bestehenden Bebauung wäre wünschenswert. Dieses könnte durch den Bau einer Dreifachhalle auf dem Molkereigrundstück oder dem Gemeindegrundstück erreicht werden.

Die städtebauliche Situation an der Basilikastraße/Ludwigstraße wird durch eine zweite Zeile einer Wohnbebauung sehr eingeengt. Die Wohnbebauung würde direkt vor dem Schuleingang beginnen. Die anderen Varianten lassen hier mehr Freiräume.

Die geplante Wohnbebauung an der Basilikastraße ist städtebaulich sinnvoll. Sollte die Sporthalle nicht auf dem Gemeindegrundstück gebaut werden, hätte die Kirchengemeinde die Möglichkeit, das Gemeindehaus zu sanieren und Wohnbaugrundstücke an der Basilikastraße zu vermarkten. Eine Verlegung des Gemeindehauses an die Johanneskirche und der Bau der Sporthalle an der Elter Straße oder auf dem Molkereigrundstück würde für die Kirchengemeinde eine größere Fläche an zu verkaufendem Wohnbauland bedeuten. In diesem Falle sollte versucht werden, evtl. einen Teil des Gemeindegrundstückes als zusätzliche Schulhoffläche zu erwerben.

5.3 Grundstücksorganisation:

Alle Varianten, die das Grundstück an der Elter Straße zur Hallenerweiterung oder zum Hallenneubau nutzen bedeuten für diesen Bereich eine weitgehende Einschränkung der Freiräume. Die Schulhoffläche wird zum Teil stark verkleinert und ein neu anzulegender Bolzplatz ist zum Teil nur schlecht einsehbar und zu beaufsichtigen. Die Variante C 1.2, in der die neue Dreifachsporthalle direkt vor den Schuleingang rückt, weist die größten räumlichen Einschränkungen für diesen Bereich auf.

Die zweizeilige Wohnbebauung an der Elter Straße engt den Freiraum für die Schule in diesem Bereich ebenfalls stark ein. Eine einzeilige Bebauung wäre hier sinnvoller, auch im Hinblick auf die Vermarktbarkeit der Grundstücke und die verbleibende Freifläche.

Die Bebauung der Molkereifläche mit einer Dreifachhalle bedeutet für diesen Bereich eine große räumliche Einschränkung, da die Halle sehr nah vor das vorhandene Schulgebäude rückt und dessen Funktion beeinträchtigt. An dieser Stelle ist eine Zweifachhalle unproblematischer.

Bei allen Varianten verbleiben jedoch für die Schule ausreichend große Schulhofflächen, so dass pro Schüler mind. 5 m² zur Verfügung stehen.

5.4 Vorhandene Bausubstanz:

Die vorhandene Bausubstanz muss an den verschiedenen Standorten entweder abgebrochen oder integriert werden. So wird am Standort Molkereigrundstück das vorhandene WC-Gebäude abgebrochen und erneuert, während das Trafogebäude umbaut wird.

Die Hausmeisterwohnung wird in der Variante C 1.2 ersatzlos abgebrochen, in der Variante A 1.1 wird das Grundstück zum Teil genutzt, in den anderen Varianten kann die Hausmeisterwohnung bestehen bleiben.

5.5 Grundriss:

In der Grundrissorganisation wird die Zuordnung der Eingänge, die Anordnung der Geräteräume und der Umkleidebereiche bewertet. Die Verbindung von alter zu neuer Halle wird beurteilt, ebenso wie die Eingriffe in die bestehende Halle. Die Variante A 1.2 als quer gestellte Halle zur Halle 2 und die Variante C 2 als Dreifachhalle auf dem Molkereigrundstück weisen in der Grundrissbewertung die schlechtesten Bewertungen auf, da hier die Geräteräume, bzw. Umkleidebereiche zum Teil vor Kopf angeordnet werden müssen. In diesen beiden Varianten ist die Anordnung einer Tribüne nur schwierig unterzubringen.

Die Tribüne wird von der Sportverwaltung als erforderlich angesehen, da der Hallenboden nicht von Besuchern betreten werden soll. Die Tribüne soll in einfacher Form mit drei Reihen a 33 m erstellt werden und wird auf den niedrigen Bereich der Nebenräume übergreifend errichtet. Die Versammlungsstättenverordnung würde bei dieser Größenordnung noch nicht greifen.

Zwischenbewertung:

Betrachtet man die bisher bewerteten Kriterien, so zeigt sich, dass die Variante C 1.1, der Neubau einer Dreifachhalle an der Elter Straße mit 236 Punkten die inhaltlich sinnvollste Variante darstellt.

5.6 Kosten:

In einem weiteren Schritt wurde die Gewichtung der Kosten mit 30 angesetzt, das heißt, die Gewichtung der Kosten wurde ins Verhältnis gesetzt zu den bisher betrachteten Punkten, die zusammen 50 ergaben.

Die Differenzbeträge zwischen den einzelnen Kostenansätzen für die Varianten wurden zueinander ins Verhältnis gesetzt und in Wertungspunkte zwischen 1 und 5 umgesetzt. Diese wurden mit der Gewichtung von 30 multipliziert und in die Bewertungsmatrix eingearbeitet.

Variante	Standort	Gesamtsumme	Differenz	Punkte
	Zweifachhallen:			
A 1.1	Elter Straße längs zur Halle 2	3.860.750 €	0	5,0
A 1.2	Elter Straße quer zur Halle 2	3.900.020 €	39.270 €	4,8
A 1.3	Elter Straße längs mit Abstand	3.933.892 €	73.142 €	4,7
A 2	Molkereigrundstück	4.177.667 €	316.917 €	3,6
A 3	Kirchengemeindegrundstück	3.988.853 €	128.103 €	4,4
	Dreifachhallen:			
C 1.1	Elter Straße an Elter Straße	4.756.069 €	895.319 €	1,0
C 1.2	Elter Straße an Basilikastraße	4.376.952 €	516.202 €	2,7
C 2	Molkereigrundstück	4.422.949 €	562.199 €	2,5
C 3	Kirchengemeindegrundstück	4.268.645 €	407.895 €	3,2

Da der Neubau einer Zweifachhalle vom Grundsatz her in einem günstigeren Kostenrahmen als der Neubau einer Dreifachhalle liegen muss, rückt der Neubau einer Zweifachhalle durch die Berücksichtigung der Kostenansätze in der Matrix an die erste Stelle.

Gesamtberwertung:

Betrachtet man alle Bewertungskriterien, so liegt die Variante A 1.1, der Anbau einer Zweifachhalle längs zur Halle 2 an der Elter Straße mit 344 Punkten an erster Stelle.