

Der Bürgermeister

Hilden, den 24.11.2008

AZ.: I/26-rs



Hilden

WP 04-09 SV 26/065

Mitteilungsvorlage

öffentlich

Neubau einer 3-fach-Sporthalle - Vorstellung der Machbarkeitsstudie -

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Bemerkungen
Ausschuss für Schule, Sport und Soziales	11.12.2008	

Beschlussvorschlag:

„Der Ausschuss für Schule, Sport und Soziales nimmt die Machbarkeitsstudie zur Erstellung einer 3-fach-Sporthalle als in Betracht kommenden Ersatz für die Fabricius-Sporthalle zur Kenntnis.“

Erläuterungen und Begründungen:

Die Verwaltung hatte für die Aufnahme in den Haushaltsplan des Jahres 2008 u.a. vorgeschlagen, die bestehende Fabricius-Sporthalle an der Lindenstraße umfassend zu sanieren.

Grund war, dass es sich bei der Fabricius-Sporthalle um einen typischen Bau der 50-er Jahre handelt, die Fassade somit über einen nach heutigen Maßstäben nur unzureichenden Wärmeschutz verfügt. Die Fensteranlagen bestehen aus Einfachverglasungen in nicht thermisch getrennten Stahlprofilen. Das Klinkermauerwerk ist ohne jegliche Wärmedämmung ausgeführt. Die Dachfläche besteht aus Asbestzementplatten und ist ebenfalls nicht gedämmt.

Bei den sich anschließenden Haushaltsplanberatungen wurde angesichts des Alters der Sporthalle auf Grund zweier von der CDU-Fraktion und der Fraktion dUH gestellten Anträge der Bürgermeister mit der Prüfung beauftragt, ob an Stelle der Sanierung der Fabricius-Sporthalle ein Neubau an anderer Stelle die langfristig wirtschaftlichere und zweckmäßigere Lösung darstellt. Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bat darum, auch die Errichtung eines Neubaus am bestehenden Standort als Alternative zu prüfen.

In der Folge wurde zunächst innerhalb einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Schul- und Sportverwaltung, des Planungs- und Vermessungsamtes, der Bauaufsicht, der Tiefbau- und Grünflächenverwaltung, des Liegenschaftsamtes sowie des Amtes für Gebäudewirtschaft die grundsätzlich in Betracht kommenden Grundstücke innerhalb des Gebietes der Stadt Hilden ermittelt und auf ihre Eignung hin beurteilt. Seitens der Schul- und Sportverwaltung wurde dabei darauf hingewiesen, dass durch die Schließung der Albert-Schweitzer-Schule der Standort an der Lindenstraße als verzichtbar angesehen werde. Für eine optimale Auslastung einer neuen Sporthalle auch am Vormittag sei ein Standort in der Nähe eines Schulobjektes zu bevorzugen. Daher wäre ein Standort im Bereich des Holterhöfchens ideal.

Nach ausführlicher Abwägung der Vor- und Nachteile wurden folgende mögliche Standorte sodann nicht mehr in die engere Wahl gezogen:

Hochdahler Straße (nördlich des Abenteuerspielplatzes)

Enorme Infrastrukturkosten zur Erschließung; sehr abgelegen im Hildener Norden.

Gerresheimer Straße (Hintergelände des Weiterbildungszentrums)

Grundstücksfläche zu gering; gemeinsam mit einer abendlichen Nutzung des Weiterbildungszentrums sind Stellplatzprobleme abzusehen.

Lortzingstraße/Beethovenstraße (Grünfläche zwischen der Adolf-Kolping-Schule und der Ferdinand-Lieven-Schule)

Fortfall einer sehr großen Grünfläche; verkehrstechnisch schlecht erreichbar; Darstellung der erforderlichen Stellplätze kaum möglich; Erschließung kostenintensiv; Baukörper städtebaulich schlecht integrierbar.

Krabbenburg (ehem. Erweiterungsfläche des Südfriedhofes)

Aufwendige und kostenintensive Erschließung; Nachkaufpreisregelung mit Voreigentümer bei Baulandausweisung; sehr abgelegen im Hildener Süden.

Gerresheimer Straße/Ecke Westring

Gerade erst als Grünwegeverbindung umgebaut; sehr abgelegen im Hildener Norden.

Karnap (zwischen Hofstraße und Bahnlinie)

Aufwändige und kostenintensive Erschließung; zusätzlich Verringerung eines möglichen Erlöses aus Vermarktung für rd. 6000 qm.

Grundstück Ecke Düsseldorfer Straße/Niederstraße

Nicht im Eigentum der Stadt Hilden (müsste zum Baulandpreis erworben werden); sehr abgelegen im Hildener Westen. Nur für eine geringe Anzahl von Schüler/innen der Walter-Wiederhold-Schule gut erreichbar.

Gelände südlich Agnes-Pockels-Straße

Aufwändige und kostenintensive Erschließung; schlechte Erreichbarkeit.

Gelände der K14 N (Westumgehung)

Aufwändige und kostenintensive Erschließung; schlechte Erreichbarkeit.

Favorisiert wurden nach einstimmiger Auffassung aller Beteiligten die folgenden Standorte:

Breddert/Beckersheide

Der ehemalige Standort der Asylbewerberunterkunft ist bereits voll erschlossen. Allerdings gehören die vor dem Baufenster vorhandenen Parkplätze vollständig zum Stellplatznachweis der Bezirkssportanlage. Eine Doppelnutzung dieser Parkfläche sowohl für die Bezirkssportanlage als auch für eine neu zu errichtende Turnhalle scheidet nach Prüfung aus. Die Erreichbarkeit des Standortes ist zwar für den Schulsport nicht optimal, doch die Halle wäre vom Schulzentrum Holterhöfchen immer noch fußläufig zu erreichen.

Lindenstraße/Am Wiedenhof

Dieser Standort kommt grundsätzlich für einen Neubau in Betracht. Erforderlich würde allerdings die Einrichtung von Buspendelverkehren zu einzelnen Schulstandorten. Eine neue Sporthalle an dieser Stelle läge gerade noch in der Nähe der Astrid-Lindgren-Schule und der Wilhelm-Busch-Schule. Diese Schulen sind jedoch nach Angabe der Schulverwaltung mit ausreichender Turnhallenkapazität versehen.

Auch hier würde sich ein Vermarktungserlös durch die benötigten Flächen entsprechend vermindern.

Schulzentrum Holterhöfchen

Das Schulzentrum Holterhöfchen bietet für die Errichtung einer Dreifach-Sporthalle auf dem dort vorhandenen Bolzplatz an der Grünstraße eine geeignete Fläche. Dieser Bolzplatz in zentraler Lage der Stadt Hilden würde allerdings dem Bauvorhaben „zum Opfer fallen“. Verkehrstechnisch wäre der Standort gut zu erreichen, er liegt außerdem unmittelbar in der Nachbarschaft zum städt. Helmholtz-Gymnasium und der Wilhelm-Fabry-Realschule.

Für die Einordnung und Ermittlung der sportfachlichen Bedürfnisse wurden neben der Schul- und

Sportverwaltung auch die von einer Neukonzeptionierung betroffenen Sportvereine TuS 1896 Hilden und Boxring e.V. sowie der Stadtsportverband eingebunden.

Dabei stellte sich auch heraus, dass das Vereinsheim des TuS 1896 nicht zwangsläufig in direkter Nachbarschaft zu einer Sporthalle liegen muss. So könnte das TuS-Vereinsheim durchaus am heutigen Standort bleiben, die Sporthalle jedoch an einer anderen Örtlichkeit errichtet werden.

Hinsichtlich eines möglichen Standortes wurde die Fläche Breddert/Beckersheide angesichts der Abgeschiedenheit als ungünstig beurteilt. Die beiden anderen Standorte wären in Anbetracht ihrer relativ zentralen Lage als geeignet anzusehen. Diese Auffassung wurde auch vom Boxring e.V. geteilt.

Bezüglich der Ausstattung einer neu zu errichtenden Sporthalle brachten sich sowohl TuS 96 als auch Boxring und Stadtsportverband mit entsprechenden Vorschlägen ein. Als wesentlich wurde von den Vereinsvertretern dabei die Ausstattung der Sporthalle mit entsprechend großen Geräteräumen bezeichnet, die über das reguläre Maß der DIN hinausgehen müssten, und die Errichtung einer zusätzlichen kleineren Gymnastikhalle.

In der Folge wurde verwaltungsseitig ein Auswahlverfahren mit dem Ziel durchgeführt, ein zuverlässiges und sachkundiges Architekturbüro zu ermitteln, das zunächst mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt würde. Allerdings sollte dieses Architekturbüro für den Fall der Erstellung einer neuen Sporthalle auch mit der Durchführung der weiteren HOAI-Leistungen beauftragt werden. Insofern war dieses Auswahlverfahren durch 2 Schwerpunkte geprägt.

Als wesentlich für die Entscheidungsfindung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Erfahrung im Bau von Sporthallen
- Erfahrung im Umgang mit den Nutzern (Moderation)
- Kosten- und Termintreue
- Entfernung zwischen Hilden und dem Architekturbüro

Letztlich wurde der Auftrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie an das Büro KLMT Architekten aus Düsseldorf vergeben. Dieses Büro überzeugte durch solide Planungen unter Einbeziehung nutzerspezifischer Belange und die gute Einbindung der Gebäude in die städtebaulichen Vorgaben. Die Architektur ist ansprechend und zeitlos. Den Vorzug bei den Planungen bekommen langlebige Materialien und wo immer möglich und wirtschaftlich kommen regenerative Energien zum Einsatz. Die Referenzen dieses Büros waren nach den Äußerungen ehemaliger Auftraggeber durchweg positiv.

Die 1. Version der von KLMT Architekten vorgelegten Machbarkeitsstudie ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Bestandteil der Machbarkeitsstudie ist auch eine Standortbeurteilung des Büros KLMT (siehe Blatt 35). Für diese Beurteilung wurden folgende Kriterien herangezogen:

Nähe zu Schulen
Lage in Bezug auf die Stadtmitte
Erreichbarkeit mit öffentl. Nachverkehr
Erreichbarkeit mit PKW
Stellplatzmöglichkeiten
Bewertung von Hindernissen für eine zügige Realisierung
Größe des Grundstücks
Baukosten

Die abschließend ermittelten Punktwerte gaben dem Standort Am Holterhöfchen/Grünstraße (Bolzplatz) den Vorzug vor den beiden anderen Standorten.

Die weiterhin per Schätzung ermittelten Baukosten sowie die jeweiligen Bruttogrundflächen an den drei zuvor in Betracht gezogenen Standorten stellten sich dabei wie folgt dar:

1. Standort Kunibert-/Lindenstraße:	5.931.755,30 €	3.000,99 m ² BGF
2. Standort Breddert/Beckersheide:	7.650.127,54 €	5.317,08 m ² BGF
3. Standort Am Holterhöfchen/Grünstraße:	7.093.210,16 €	3.683,84 m ² BGF

Verwaltungsintern wurden die Gesamtkosten allerdings übereinstimmend als zu hoch beurteilt. Es wurde daher festgelegt, dass die Kosten eines Neubaus am Standort Am Holterhöfchen/Grünstraße einer ersten Optimierung unterzogen werden sollten. Die Baukosten am Standort Breddert/Beckersheide sind wegen der Herrichtung von zusätzlichen Stellplätzen und der dafür erforderlichen Aufständigung der Sporthalle nicht wesentlich optimierbar, so dass hier auf genauere Kostenbetrachtungen verzichtet wurde.

Unter Reduzierung der vorhandenen Flächen einerseits wie auch der Qualitätsstandards bei den einzusetzenden Baustoffen verblieben allerdings immer noch Kosten von 5.667.848,00 €

In diesem Betrag waren natürlich auch jene Bauteile der Halle enthalten, die auf die Ausstattungswünsche der Sportvereine und des Stadtsportverbandes zurückzuführen waren. In gemeinsamen Erörterungen mit dem TuS 1896 Hilden, dem Boxring und mit dem Stadtsportverband wurde diese Ausstattungserfordernisse noch einmal hinterfragt, dadurch weitere Flächenreduzierungen vorgenommen und anschließend mit den verbliebenen Kostenansätzen bewertet. Nach Alledem verbleiben nunmehr Gesamtkosten in Höhe von 4.985.000 €, die auch Ansätze für größere Geräteräume, ein erweitertes Foyer, einen Mehrzweckraum sowie eine Gymnastikraum enthalten. Die Bruttogrundfläche der Sporthalle beträgt nunmehr 2.710,50 m², der Bruttorauminhalt 18.462,69 m³. Die jeweiligen Berechnungen und Grundrisskonzepte sind dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

Diese Sitzungsvorlage, die Machbarkeitsstudie und die beigelegten neueren Berechnungen sollen als Informationsgrundlage für eine Entscheidung des Rates der Stadt dienen. Sollte sich eine positive Grundhaltung zum Bau einer neuen Dreifach-Sporthalle ergeben, wären zunächst die für eine Veranschlagung erforderlichen § 14-Unterlagen einschl. einer entsprechenden Kostenberechnung zu erstellen.

Abschließend soll nochmals auf die von der Verwaltung ursprünglich vorgeschlagene Sanierung der bisherigen Fabricius-Sporthalle hingewiesen werden. Der hierfür erforderliche Kostenrahmen beträgt weiterhin 1.865.500 €, der Betrag ist in der Haushaltsplanung enthalten.