



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2014/12857**
Datum: 27.05.2014
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 5200.2000/58110220
Verfasser: FB Sport
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.06.2014	öffentlich Vorberatung
Sportausschuss	13.06.2014	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	17.06.2014	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	18.06.2014	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.06.2014	öffentlich Entscheidung

Betreff: Ersatzneubau einer Eissporthalle am Standort Gimritzer Damm

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt als Standort der neuen Eissporthalle den bisherigen alten Standort am Gimritzer Damm 1 in 06120 Halle (Saale).
2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der notwendigen Projektplanung und der Beantragung eines Ersatzneubaus der Eissporthalle gemäß der Richtlinie Hochwasserschäden Sachsen-Anhalt 2013 und den weiteren Bearbeitungsschritten.
3. Der Stadtrat stimmt einer überplanmäßigen Ausgabe für Planungs- und Projektvorbereitungskosten im Haushaltsjahr 2014 in Höhe von 475.000 Euro zu. Diese Ausgabe wird über die Erstattung der Hochwasserschäden gedeckt. Die Vergabe entsprechender Aufträge steht unter dem Vorbehalt der grundsätzlichen Bestätigung des Fördermittelgebers zur Förderfähigkeit und baufachlichen Beurteilung des Schadensgutachtens.

Dr. Judith Marquardt
Beigeordnete für Kultur und Sport

Finanzielle Auswirkung:

Die reine Standortfestlegung hat keine finanziellen Auswirkungen.

Für das gesamte Projekt ist eine einnahme- und ausgabeneutrale Finanzierung aus der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Beseitigung der Hochwasserschäden 2013 (Richtlinie Hochwasser 2013) geplant.

Zur Beantragung eines Ersatzneubaus der Eissporthalle sind qualifizierte Planungsunterlagen und Kostenschätzungen grundsätzlich gemäß Leistungsphase 3 HOAI beim Fördermittelgeber einzureichen. Hierzu werden folgende notwendigen Kosten geschätzt:

- Objektplanung 152.000 €
- Tragwerksplanung 61.000 €
- Haustechnikplanung 125.000 €
- Bauphysik 52.000 €
- Projektsteuerung 85.000 €

Dies ergibt in Summe 475.000 € Planungs- und Vorbereitungskosten, die noch im Jahr 2014 anfallen und zur qualifizierten Antragstellung und zur baufachlichen Prüfung durch den Fördermittelgeber erforderlich sind.

Projekt: 8.42401020 Eissporthalle

Auszahlungen: 8.42401020.700

Sachkonto 78517777 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen

475.000 EUR

Einzahlungen: 8.42401020.705

Sachkonto 68117777 Zuweisungen vom Land für Hochwasserschäden

475.000 EUR

Personelle Auswirkungen: keine

Begründung:

Präzisierte Standortanforderungen für eine Eissporthalle in maximaler Größe:

Neubau für 4000 Zuschauer

Hallengröße Eissporthalle: 90x70 m

Stellplatzbedarf mindestens 303 nur für Eissporthalle, das entspricht ca. 8200 m²

einschließlich Zufahrten und Begrünung

Die Standorte wurden unter der Maßgabe der Nutzung als reine Eissporthalle untersucht.

Standorteignung:

+ geeignet

0 bedingt geeignet

- ungeeignet

Standortvergleich auf der Grundlage der aktuellen Untersuchungen:

Standort	Gimritzer Damm Alter Standort/Umfeld	Nördlich Blücherstraße B-Plan 32.3	Nietlebener Straße 1 Ehemaliges DVZ Gelände
Eigentum	Stadt Halle	Stadt Halle Land Sachsen-Anhalt Privat	privat Volksbank, ein Eigentümer verkaufsbereit
Flächengröße	Fläche alte Halle (Abbruch) , periphere Gebäude und Teile des Festplatzes ca. 19.200 m²	26.725 m ² 2.169 m ² <u>1.740 m²</u> Gesamt: 30.634 m²	9.201 m ² <u>6.465 m²</u> Gesamt: 15.666 m²
Planungsrecht	nach § 34 BauGB vorhanden	B-Plan 32.3, Sondergebiet 1, keine Sportanlagen zulässig, B-Plan muss noch geändert werden	Zulässigkeit nach § 34 BauGB hängt von der konkreten Lärmemission der Halle und der Stellplätze ab
Auswirkungen auf das Umfeld		Wirkung auf Erholungsraum Weinbergwiesen, Wohnbebauung weiter entfernt	angrenzende Wohnbebauung im Westen
Stadttechnische Erschließung	Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Gas vorhanden	Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Gas in Blücherstraße anliegend	Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Gas vorhanden
Verkehrerschließung (ÖPNV, MIV, Radverkehr)	Tram: 4,5 (Haltestelle Gimritzer Damm) Bus	Tram: 4, 5 (HS: Gimritzer Damm & Weinbergcampus) Bus: 34, 36 (HS: Blücherstraße)	Tram: 2, 9, 10, 16 (HS: Mark-Twain-Str) Bus: 21, 42 (HS: Am Stadion) S-Bahn
Notwendige Stellflächen	Flächenverfügbarkeit Festplatz oder Flächen nördlich vorhandener Halle	Fläche vorhanden	Max. 35% auf dem Standort, keine Reserveflächen in vertretbarer Entfernung
Ökologische Konflikte	Überschwemmungsgefährdeter Bereich, mit Damm hochwassersicher	greift in den Waldstreifen an den Weinbergwiesen ein, ist als Baufläche im B-Plan festgesetzt, überschwemmungsgefährdeter Bereich, mit Damm hochwassersicher	keine
Höhensituation am Standort	keine Probleme	keine Probleme	keine Probleme
Vorhandene Bebauung	Bebauung vorhanden, muss beräumt werden	ehemaliger Bücherspeicher auf Grundstück des Landes Sachsen-Anhalt, muss	Archiv und Filiale der Volksbank, müssen abgerissen werden

		abgerissen werden	
Standort	Gimritzer Damm Alter Standort/Umfeld	Nördlich Blücherstraße B-Plan 32.3	Nietlebener Straße 1 Ehemaliges DVZ Gelände
Baugrund	mit hohem Grundwasserstand ist zu rechnen, Ausbildung durch Bodenplatte möglich	mit hohem Grundwasserstand ist zu rechnen, Ausbildung durch Bodenplatte möglich	Auffülle und Keller auf Grundfläche vom DVZ-Gelände
Immissionsschutz	da gleiche Nutzung schon vorhanden ist, kommt es zu keiner Veränderung für die Umgebung	Wohnbebauung ausreichend entfernt	durch angrenzende Wohnbebauung im Westen nicht genehmigungsfähig, Vorbelastung durch vorhandene Nutzungen
Sonstiges	eingeführter geeigneter Standort	Nähe zum alten Standort, Teilfläche zur Erweiterung des Technologieparks, wird deshalb kritisch gesehen, in Gesamtschau geeigneter Standort	Stadtbildreparatur, unmittelbare Nähe zum Sportkomplex Neustadt
Gesamtbewertung	+	o	-

Gemäß Stadtratsbeschluss V/2013/12362 wurden durch die Verwaltung für die drei Vorzugsstandorte vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Betrachtet wurden insbesondere Baugrund (einschließlich Grundwasser und Druckwasser), Schallimmissionsschutz, verkehrstechnische Einschätzungen zur Straßenanbindung, Grobkostenermittlung für Grunderwerb und Baufeldfreimachung und eine Einschätzung zur medientechnischen Erschließung. Es wurde dabei nur von der Einordnung einer Eissporthalle ausgegangen, nicht von der gleichzeitigen Einordnung einer Eissporthalle und der modularen Sporthalle.

Der Vergleich wurde so aufgebaut, dass die Mehrkosten ermittelt wurden, die durch die Besonderheiten eines jeden der drei Standorte entstehen. Für die Festlegung eines Vorzugsstandortes sind die Mehraufwendungen entscheidend, die aus der Spezifik der einzelnen Standorte (Baugrundverhältnisse, Immissionsschutz, Grunderwerb, Baufeldfreimachung usw.) herrühren. Die Grundkosten für eine Eissporthalle mit den o.g. Maximalparametern wurden dagegen nicht ermittelt, da davon ausgegangen wird, dass an jedem Standort das grundsätzlich gleiche technische und funktionale Produkt „Eissporthalle“ errichtet wird. Alle weiteren Entscheidungen zur Eissporthalle bleiben dem späteren Baubeschluss vorbehalten. Von den Maximalparametern kann im Rahmen der Entwurfsplanung ggf. zur Einhaltung des Kostenbudgets nach unten abgewichen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung dargestellt und finanziell bewertet. Bei den angegebenen Kosten handelt es sich um Grobkostenschätzungen. Die Kosten für den Flächenerwerb beruhen auf einer städtischen Einschätzung. Gespräche zur Verkaufsbereitschaft wurden mit den Grundstückseigentümern geführt.

Vertiefende Untersuchung und Mehrkostengegenüberstellung

Standort	Gimritzer Damm Alter Standort/Umfeld	Nördlich Blücherstraße B-Plan 32.3	Nietlebener Straße 1 Ehemaliges DVZ Gelände
Flächengröße	Grundstücksgröße abhängig von Präzisierung Linienführung Deich ca. 19.200 m ²	26.725 m ² 2.169 m ² , verkaufsbereit 1.740 m ² , verkaufsbereit Gesamt: 30.634 m ²	9.201 m ² , verkaufsbereit <u>6.465 m²</u> Gesamt: 15.666 m ²
Grobkosten für Flächenerwerb	Zur Beendigung des Erbbaurechtes mit dem Eissporthalle Halle-(Saale) e.V. sind zwei im Erbbaugrundbuch eingetragene Rechte zugunsten Dritter zur Löschung zu bringen: 1. Gegen Zahlung von 58.000 € wird die Sparkasse eine Löschungsbewilligung für die zu ihren Gunsten im Erbbaugrundbuch eingetragene Grundschuld erteilen. Die Verwaltung hat die erforderlichen Schritte dazu eingeleitet. 2. Die Modalitäten für die Löschung des zugunsten der FIBA eingetragenen Kältelieferrechtes werden derzeit im Wege des Vergleichs geklärt.	168.000 € Die Kosten für den Erwerb der Flächen des Landes von 109.000 € sind nicht dem Vorhaben anzulasten, da die Stadt im Rahmen eines Grundstückstausches in Heide-Süd den Erwerb schon eingeleitet hat und dieser auch ohne den Bau der Eissporthalle vollzogen wird. Die Blücherstraße wurde zur Erschließung des Weinbergcampus im Jahr 2001 mit Fördermitteln hergestellt. Die Zustimmung des Fördermittelgebers zur teilweisen Abweichung von dieser Zweckbestimmung wurde beantragt.	1.257.000 €
Anmerkungen	Grundstücksfläche ausreichend, Lage nahe Hochwasserdamm, Festlegung OKFF mindestens auf Altniveau	Größtes Grundstück, Tangiert das Erholungsgebiet „Weinbergwiesen“	Grundstücksfläche zu klein, d.h. Stellplätze nur über ein Parkdeck nachweisbar
Grobkosten Baufeldfreimachung	Abbruch alte Eissporthalle und angrenzende Gebäude, diese sind auch ohne Neuerrichtung der Eissporthalle an dem Standort erforderlich und förderfähig, deshalb nicht dem Vorhaben anzulasten	Abbruch vorhandenes Gebäude auf Grundstück des Landes 145.000,00 €	Abbruch vorhandenes Gebäude und Tiefenentrümmerung im Bereich des schon rückgebauten DVZ erforderlich 434.000,00 €
Immissionsschutz- Bericht	Standort ist aus schalltechnischer Sicht gut geeignet	Standort ist aus schalltechnischer Sicht geeignet, wenn ab 22.00 Uhr eine besondere Rückführung der Zuschauer zu den Haltestellen erfolgt	Standort ist aus schalltechnischer Sicht nicht geeignet. Die begrenzte Flächenverfügbarkeit in unmittelbarer Nähe von Wohnbebauung führt zu erheblichem Mehraufwand.
Baugrund-Bericht	Baufeld liegt im Auebereich. Dadurch Tiefgründung notwendig. Entsprechend gründungstechnischer Aufwand.	Gründungstechnischer Aufwand (Tiefgründung), auf Grund Lage im Auegebiet.	Kein erhöhter gründungstechnischer Aufwand
Grobkosten für Zusatzaufwendungen Baugrund	Sondergründung mit duktilen Kleinrammpfählen gemäß Baugrundgutachten; Bodenplatte in WU-Beton, auftriebssicher; Auffüllung; ohne Kosten für Altlasten; Aushub und Verdichtung beim Abbruch reduziert Kosten.	Sondergründung mit duktilen Kleinrammpfählen gemäß Baugrundgutachten; Bodenplatte in WU-Beton, auftriebssicher; Dämmung Foamglas; Auffüllung; ohne Kosten für Altlasten	Mehrkosten für Gründung, Bodenaustausch, Verfüllung gemäß Baugrundgutachten; geschlossene Wasserhaltung; ohne Kosten für Altlasten

	1.040.000,00 €	1.365.000,00 €	478.000,00 €
Standort	Gimritzer Damm Alter Standort/Umfeld	Nördlich Blücherstraße B-Plan 32.3	Nietlebener Straße 1 Ehemaliges DVZ Gelände
Straßenerschließung	Vorhanden und im Rahmen des geplanten Ausbaus Gimritzer Damm optimierbar	Blücherstraße kann den Zusatzverkehr aufnehmen, Anpassung Ampelschaltung Knoten Blücherstraße/Gimritzer Damm erforderlich	Ein- und Ausfahrt in das Parkhaus nur als Rechtsabbieger möglich, damit Umwegefahrten für Besucher erforderlich, Abfluss aus Parkhaus unter Nutzung der zweiten Spur Magistrale möglich, dafür ggf. Änderung Markierung / Beschilderung / Ampelschaltung
Medienversorgung	Es liegen alle erforderlichen Medien am Grundstück (u. a. Trafostation) an. Die Anschlusswerte wurden vor zwei Jahren erweitert.	Versorgungs- und Entsorgungsschnittstellen müssen errichtet werden (u. a. Trafostation)	Versorgungs- und Entsorgungsschnittstellen müssen errichtet werden (u. a. Trafostation)
Räumlich-funktioneller Bezug zum Standort der modularen Sporthalle (Interim Eissport)	Ist mit ca. 500 m gegeben, Umsetzung der modularen Sporthalle nicht erforderlich	Wegen unmittelbarer Nähe gegeben, Umsetzung der modularen Sporthalle nicht erforderlich	Kein Bezug zum Standort (Entfernung 2700 m), Umsetzung wäre erforderlich, es steht keine zugriffsbereite Fläche in vertretbarer Entfernung zur Verfügung
Grobkosten für zusätzliche Zusatzaufwendungen		Verlegung Bushaltestelle durch Überschneidung mit erforderlicher Zufahrt 21.000,00 €	Mehrkosten für 3-geschossiges Parkhaus mit 303 Stellplätzen gegenüber ebenerdigen Stellplätzen; Schallschutzmaßnahmen 5.991.000,00 €
Gesamtmehrkosten des Standortes	1.040.000 €	1.699.000 €	8.160.000 €
Gesamtergebnis	+	o	-

Fazit

Standort Gimritzer Damm Alter Standort/Umfeld

Dieser Standort ist für die Eissporthalle ein „eingeführter“ Standort und damit potentiellen Nutzern und Besuchern bekannt und vertraut. Der Standort zeichnet sich durch eine extrem hohe Lagegunst im gesamtstädtischen Gefüge aus. Aufgrund der Lage an der Nahtstelle zwischen Neustadt und Innenstadt und der guten Anbindung aller Stadtteile durch den öffentlichen Personennahverkehr und leistungsfähige Straßen ist der Standort für den Nutzungszweck sehr gut geeignet und fördert das Zusammenwachsen beider Stadtteile.

Der gesamte Bereich ist städtisches Eigentum, damit ist der Zugriff auf die Flächen gesichert. Dadurch und da für den Standort kein Planverfahren erforderlich ist, ist eine zeitnahe Realisierung möglich. Das Grundstück kann das Gebäude, die notwendigen Erschließungsflächen sowie die erforderlichen Parkplätze aufnehmen.

Immissionskonflikte treten wegen des relativ großen Abstands zu schutzwürdigen Nutzungen nicht auf.

Grundsätzlich nachteilig wirken sich die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung aus. Der Standort in der Aue erfordert eine kostenintensive Tiefgründung mit Kleinrammpfählen sowie die Herstellung einer wasserdichten Bodenplatte. Dies wird jedoch durch den förderfähigen Abbruch der alten Halle mit Aushub und Verdichtung teilweise kompensiert.

Insgesamt verursacht der alte Standort Eissporthalle bei einem Neubau die geringsten Mehrkosten.

Erforderlich ist die Beendigung des bestehenden Erbbaurechtes mit dem Eissporthalle Halle (Saale) e.V.. Voraussetzung dafür ist die Lastenfreistellung des Erbbaugrundbuches. Der Eissporthalle Halle (Saale) e.V. führt zurzeit mit Unterstützung der Stadtverwaltung die entsprechenden Verhandlungen mit den Gläubigern (siehe Tabelle 2 – Grobkosten für Flächenerwerb).

Standort nördlich Blücherstraße B-Plan 32.3

Da der Standort in unmittelbarer Nähe des Altstandortes liegt, ist er potentiellen Nutzern und Besuchern leicht vermittelbar. Der Standort zeichnet sich durch eine hohe Lagegunst im gesamtstädtischen Gefüge aus. Auf Grund der guten Anbindung aller Stadtteile durch den öffentlichen Personennahverkehr und leistungsfähige Straßen ist der Standort für den Nutzungszweck geeignet.

Die kommunalen und noch landeseigenen Grundstücke können das Gebäude, die notwendigen Erschließungsflächen sowie die erforderlichen Parkplätze aufnehmen. Die private Grundstücksfläche wird nur zur funktionalen Abrundung des Standortes benötigt. Allerdings kommt es bei der Bebauung dieser Grundstücke durch die Eissporthalle zu einem Verlust von zur Veräußerung vorgesehenen Entwicklungsflächen für den Technologiepark Weinbergcampus.

Die Blücherstraße wurde zur Erschließung des Weinbergcampus im Jahr 2001 mit Fördermitteln hergestellt. Die Zustimmung des Fördermittelgebers zur teilweisen Abweichung von dieser Zweckbestimmung wurde beantragt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erforderlich, die zu zeitlichen Verzögerungen von 6 Monaten führt.

Nachteilig wirken sich die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung aus. Der Standort in der Aue erfordert eine kostenintensive Tiefgründung mit Kleinrammpfählen sowie die Herstellung einer wasserdichten Bodenplatte.

Darüber hinaus treten in den Ruhezeiten (ab 22.00 Uhr) bei den Punktspielen und anderen Veranstaltungen Lärmkonflikte mit der umliegenden Wohnbebauung auf. Mit einer gezielten Rückführung der Zuschauer über die östliche Straßenseite des Gimritzer Dammes zur Haltestelle kann das Problem ausgeräumt werden.

Standort Nietlebener Straße 1 Ehemaliges DVZ Gelände

Der Standort erfüllt die Forderung der sportpolitischen Leitsätze, Punkt 5 an die Konzentration von Sportstätten, da er in unmittelbarer Nähe zum Sportkomplex Halle-Neustadt liegt.

Obwohl der Standort nicht im Schwerpunkt der Gesamtstadt liegt, ist er auf Grund seiner guten ÖPNV- und Straßenanbindung für diesen Nutzungszweck gut geeignet.

Die benötigten Flächen sind nicht im städtischen Eigentum und teilweise bebaut. Der Erwerb und die erforderliche Baufreimachung sind ein kostensteigernder Faktor gegenüber den anderen Standorten.

Die geringe verfügbare Grundstücksgröße verursacht Mehraufwendungen, da auf Grund der beengten Platzverhältnisse die benötigten Stellplätze nur durch den Bau eines 3-geschossigen Parkdecks realisiert werden können. Die im Umfeld vorhandenen Stellflächen werden bereits durch die anderen Sporteinrichtungen belegt, stehen somit für die Eissporthalle nicht zur Verfügung.

Darüber hinaus kommt es wegen der schon vorhandenen Vorbelastung und der Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen zu erheblichen Immissionskonflikten, so dass das Parkdeck in geschlossener Bauweise auszuführen wäre, wodurch weitere Kosten entstehen.

Positiv wirken sich die guten Baugrundverhältnisse aus, die eine normale Gründung der Baukörper ermöglichen.

Der Standort verursacht auf Grund seiner Lage im Wohngebiet, der geringen Grundstücksgröße und der notwendigen Aufwendungen für Grunderwerb und Baufeldfreimachung erhebliche Mehrkosten und schneidet deshalb im Standortvergleich am schlechtesten ab.

Sportfachliche Stellungnahme:

Die Standorte Gimritzer Damm und nördliche Blücherstraße haben den Vorteil der räumlichen Nähe zur modularen Sporthalle, so dass Übergänge, Nachnutzungen und Parallelnutzungen einfach realisierbar sind.

Die geplante Eishalle am Standort Gimritzer Damm bietet sehr gute verkehrstechnische Anbindungen für die Nutzer(innen) der Sportanlage auch außerhalb der Eislaufsaison. Die Parkplatzsituation kann komfortabel gestaltet werden. Somit sind die Rahmenbedingungen für öffentliche Sportveranstaltungen, aber auch für andere Veranstaltungen gut zu handhaben.

Auch für den Sportschulbetrieb ist der Standort Gimritzer Damm als etablierter Standort und durch seine Erreichbarkeit mit der HAVAG und mit dem Fahrrad, über die Hafensbahntrasse sowie die Radwege Mansfelder Straße und Gimritzer Damm gut erreichbar.

Familienverträglichkeitsprüfung:

Am 5.12.2013 tagte der Jour fixe Familienverträglichkeit. Der Planungsstand wurde als familienverträglich eingestuft.

Anlage

Lagepläne der drei Standorte