Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03036**
Datum: 15.09.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.04/58110220
Verfasser: FB Immobilien
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Sportausschuss	13.09.2017	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	19.09.2017	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	21.09.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.09.2017	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Baubeschluss für Fluthilfemaßnahme HW 195 - Ersatzneubau
Nachwuchsleistungszentrum HFC am Standort Silberhöhe, Karlsruher
Allee**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Planung und Realisierung der Fluthilfemaßnahme HW 195, Ersatzneubau Nachwuchsleistungszentrum HFC am Standort Silberhöhe, Karlsruher Allee, entsprechend der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Beseitigung der Hochwasserschäden 2013 (Richtlinie Hochwasserschäden Sachsen-Anhalt 2013). **Der Nutzungsvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Halleschen FC e. V. wird dem Stadtrat vor Unterzeichnung vorgelegt.**

Dr. Judith Marquardt
Beigeordnete für Kultur und Sport
Finanzielle Auswirkung

PSP-Element:	8.42101014
Auszahlungen 2014 - 2020 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen (Hochwasser)	11.235.125,00 €
Einzahlungen 2014 - 2020 Zuweisungen vom Land - Hochwasserhilfen	11.235.125,00 €

Begründung:

Die Saaleflut 2013 und die daraus resultierenden Überschwemmungen im Bereich Sandanger führten zu einem Totalschaden an der dort gelegenen Sportstätte. Dieser Umstand wird im Schadensgutachten (01.09.2015) vom Bausachverständigenbüro Ludwig dargestellt. In diesem Gutachten werden die entstandenen Schäden aufgelistet und dokumentiert. Es wird empfohlen, einen Ersatzneubau an anderer Stelle zu errichten, da sich der Standort Sandanger unmittelbar im Hochwassergebiet befindet.

Dementsprechend wurde ein neuer Standort gesucht. Auf der Grundlage einer 2013 erstellten Studie wurde ein Flächenbedarf für Gebäude, Sport- und Nebenflächen für einen Ersatzneubau von ca. 60.000 m² ermittelt.

Unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs und im Hinblick auf eine gute Verbindung zu den Sportschulen in der Robert-Koch-Straße wurden die Rückbauflächen im 7. Wohnkomplex westlich der Karlsruher Allee im Stadtteil Silberhöhe als neuer Standort vorgeschlagen. Dies bestätigte der Stadtrat am 28.05.2014 (Vorlage Nr. V/2014/12541).

Das als Ersatzstandort vorgesehene Gebiet im 7. Wohnkomplex umfasst eine Fläche von ca. 8,5 Hektar. Es ist von Wohnbauflächen im Süden und Osten sowie von Kleingartenanlagen im Norden und Westen umgeben und wird im Osten von der Karlsruher Allee, im Süden von der Erich-Kästner-Straße und im Osten und Norden vom Bertolt-Brecht-Weg begrenzt. Die in dem Gebiet errichteten Wohngebäude wurden mittlerweile zurückgebaut, sodass die Fläche bis auf die noch vorhandenen Erschließungsstraßen und Parkplätze nur einen geringen Versiegelungsgrad aufweist.

Die Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 29 „Sonderbaufläche Sportpark Karlsruher Allee“ ist im Mai 2017 in Kraft getreten und der Bebauungsplan Nr. 167, Sportpark Karlsruher Allee“ ist rechtsverbindlich geworden. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben gegeben.

1. Baubeschreibung:

Ziel der Planung war es, den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern ein Umfeld zu schaffen, welches genau auf die Bedürfnisse des Fußballsports zugeschnitten ist. Die Planungen des Ersatzneubaus orientieren sich dabei an den am alten Standort Sandanger vorhandenen Flächen und Anlagen, berücksichtigen hierbei aber auch Anforderungen aus den aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften sowie aktuelle brandschutztechnische Vorgaben (Anlagen 1 - 11).

Die funktionale und räumliche Gestaltung des Nachwuchsleistungszentrums ist mit dem Halleschen FC e. V. abgestimmt worden.

1.1 Funktionsgebäude

Die für das Funktionsgebäude geplanten Raumgrößen wurden nach DIN 277 berechnet. Insgesamt weist das Gebäude eine Netto-Raumfläche von 1.269 m² und eine Brutto-Grundfläche von 1.575 m² aus.

Auf dem Gelände werden unterschiedliche Altersgruppen gleichzeitig trainieren. Die Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen wurden im Zuge der Planungen entsprechend berücksichtigt. Das Funktionsgebäude ist daher so geplant, dass die Wege der Aktiven innerhalb ihrer Bereiche möglichst kurz sind und Kreuzungen von Wegen so weit wie möglich reduziert werden. Aufgrund dessen sind für die Umkleiden jeweils eigene Außenzugänge vorgesehen. Um eine optimale Nutzung der Flächen zu erreichen, werden die Sanitärbereiche doppelt genutzt, sodass die Bereiche der Umkleiden und Sanitäreinheiten zu einem kompakten Gebäudevolumen führen. Dahinter angeordnet, mit direkter Sicht auf die Spielfelder, liegen alle weiteren notwendigen Funktionsräume wie die Büros der Trainer, Raum für die ärztliche Versorgung sowie Verwaltungsbereiche. Darüber hinaus wurden nutzungsspezifische Anforderungen wie Physiotherapie, Kraftraum, Sauna und Cafeteria berücksichtigt.

Das Funktionsgebäude wird auf Stahlbetonbodenplatten gegründet, und die Wände werden in Mauerwerks- oder Stahlbetonbauweise hergestellt. Die Decken sind ebenfalls in Stahlbetonbauweise geplant. Die äußere Fassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet, die Fenster erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz. Die Fassade wird mittels Ballfangzaun gegen Schäden gesichert.

Neben einem Aufzug verfügt das Gebäude auch über die notwendigen technischen Anlagen. Heizung und Warmwasserversorgung werden über Fernwärme realisiert.

1.2 Freianlagen

Die Größe der Freianlagen beträgt insgesamt ca. 85.000 m². Hiervon entfallen ca. 60.000 m² auf den Ersatzneubau des Funktionsgebäudes und der Freisportanlagen. Weitere 25.000 m² sind notwendig, um die Zufahrt, Parkplätze und die Grünflächen, die gemäß Bebauungsplan gefordert werden, zu gewährleisten.

Von den fünf geplanten großen Spielfeldern sind vier mit Naturrasen, zudem ist ein Kunstrasenplatz vorgesehen. Eine Flutlichtanlage für zwei Plätze soll den Trainingsbetrieb in den Abendstunden sicherstellen. Um eine ausgewogene Trainingsgestaltung zu ermöglichen, gibt es in Anlehnung an den alten Standort eine Beachvolleyballanlage sowie zwei kleine Platzanlagen als zusätzliche Ballsportrainingssparcours auf Naturrasen. Alle Plätze sind mit Drainage sowie Bewässerung ausgestattet. Das geplante Regenrückhaltebecken dient der Drosselung von Einleitmengen ins öffentliche Kanalnetz und wird für Spielfeldbewässerung genutzt.

Direkt am Funktionsgebäude werden ausreichend Stellplätze für Fahrräder und Pkw geplant. Zudem sind Stellplätze für Polizei, Rettungskräfte sowie Medien und Busse vorgesehen. Die laut Bebauungsplan geforderten Maßnahmen wie Pflanzungen von Bäumen, Erhalt von Habitaten etc. wurden berücksichtigt. Das gesamte Gelände wird eingezäunt.

2. Zeitschiene der Maßnahme:

Ein vorläufiger Zuwendungsbescheid vom 30.06.2016 in Höhe von 11.126.408,00 € liegt der Stadt Halle (Saale) vor. Der endgültige Fördermittelbescheid der Investitionsbank Sachsen-Anhalt wird im III. Quartal 2017 erwartet.

Nach Zustimmung des Stadtrats zum Baubeschluss und nach der Erteilung der Baugenehmigung sind die Planungsleistungen auszuschreiben und zu beauftragen. Danach müssen die Planungsunterlagen erarbeitet werden, um die Bauleistungen ausschreiben und vergeben zu können. Die Bauphase soll im April 2019 beginnen. Geplant sind 18 Monate Bauzeit. Übergabe und Eröffnung sollen im Oktober 2020 stattfinden.

Der genaue Beginn der Maßnahme steht erst nach Erhalt des endgültigen Zuwendungsbescheids fest.

Nach Bewilligung und Freigabe der notwendigen finanziellen Mittel kann folgender Zeitplan realisiert werden:

Einreichung Bauantrag:	I. Quartal 2018
Vorbereitung der Vergaben:	IV. Quartal 2018
Baubeginn:	II. Quartal 2019
Bauende:	IV. Quartal 2020

3. Aussage zur Barrierefreiheit:

Das zu errichtende Funktionsgebäude wurde unter Berücksichtigung der DIN 18040-1 (Barrierefreies Bauen) geplant (Anlage 12). Der Zugang zum Gebäude erfolgt ebenerdig über das Foyer zum Erdgeschoss. Vom Foyer aus ist die behindertengerechte Toilette zu erreichen. Um für Menschen mit Einschränkungen auch die anderen Etagen zugänglich zu gestalten, gibt es einen Aufzug.

4. Kostenberechnung und Finanzierung der Maßnahme:

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden durch die Kostenberechnung Gesamtkosten in Höhe von 11.235.125 € ermittelt und der Investitionsbank Sachsen-Anhalt zur Bewilligung vorgelegt.

Kostengruppe	Kosten gesamt brutto
200 Herrichten und Erschließen	2.124.955 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	1.822.158 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	806.387 €
500 Außenanlagen	4.615.149 €
600 Ausstattung	85.313 €
700 Baunebenkosten	1.781.162 €
Gesamtkosten brutto	11.235.125 €

Finanzdarstellung auf Grundlage der Kostenberechnung Entwurfsplanung (28.09.2016)

Bezeichnung	Haushalts- jahre 2014/ 2015	Haushalts- jahr 2016	Haushalts- jahr 2017	Haushalts- jahr 2018
<u>Einzahlungen:</u> Zuweisungen vom Land Hochwasserhilfen	529.999 €	144.625 €	141.028 €	475.000 €
<u>Auszahlungen:</u> für Hochbaumaßnahmen (Hochwasser)	400.930 €	214.722 €	200.000 €	475.000 €

Bezeichnung	Haushalts- jahr 2019	Haushalts- jahr 2020	Summe
<u>Einzahlungen:</u> Zuweisung vom Land Hochwasserhilfen	4.500.000 €	5.444.473 €	11.235.125 €
<u>Auszahlungen:</u> für Hochbaumaßnahmen (Hochwasser)	4.500.000 €	5.444.473 €	11.235.125 €

Die Haushaltsplanung 2018 - 2020 wird entsprechend angepasst.

5. Folgekosten:

Die Folge- und Betriebskosten für die Sportstätte werden auf etwa 340.000 € geschätzt, wovon ca. 50.000 € auf die Instandhaltung an Dach und Fach, ca. 104.000 € auf Objektmanagementkosten und weitere ca. 186.000 € auf die Betriebskosten entfallen.

Mit dem Halleschen FC e. V. soll ein Nutzungsvertrag nach dem Sportfördergesetz des Landes Sachsen-Anhalt abgeschlossen werden, der eine überwiegende Übernahme der jährlich anfallenden Kosten durch den Halleschen FC e. V. vorsieht. Die Instandhaltung an Dach und Fach übernimmt die Stadt Halle (Saale) als Eigentümerin der Anlage; im Gegenzug steht die Sportstätte auch zur Nutzung durch Dritte zur Verfügung. Das Nutzungskonzept des Halleschen FC e. V. liegt vor (Anlage 13).

Für die Stadt Halle (Saale) entstehen damit, neben der Ausreichung von Zuschüssen auf Grundlage der Richtlinie für die Förderung des Sports in der Stadt Halle (Saale), jährlich Folgekosten für die Instandhaltung i. H. v. ca. 50.000 €.

Energetische Optimierungen wurden bei der Planung berücksichtigt.

6. Familienverträglichkeitsprüfung:

Die Errichtung des Nachwuchsleistungszentrums HFC dient der Stärkung des Sport- und Freizeitangebots der Stadt Halle (Saale).

Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen dient generell dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung. In Verbindung mit den angrenzenden Kleingartenanlagen und der nicht weit entfernten Saale- und Elsteraue entsteht hier ein Schwerpunktstandort für Freizeitgestaltung am südlichen Stadtrand von Halle.

Das Nachwuchsleistungszentrum HFC wird auch für andere Vereine sowie Schulen nutzbar gemacht.

Das Vorhaben wird als familienverträglich eingeschätzt.

Anlagen:

Anlage 01: Lageplan

Anlage 02: Grundriss E_02_01_GP

Anlage 03: Grundriss E_02_02_GP

Anlage 04: Grundriss E_02_03_GP

Anlage 05: Grundriss E_02_04_GP

Anlage 06: Schnitt E_03_01_GP-A-A

Anlage 07: Schnitt E_03_02_GP-B-B

Anlage 08: Ansicht E_04_01_GP-N

Anlage 09: Ansicht E_04_02_GP-O

Anlage 10: Ansicht E_04_02_GP-S

Anlage 11: Ansicht E_04_02_GP-W

Anlage 12: Checkliste Barrierefreies Bauen DIN 18040

Anlage 13: Nutzungskonzept Nachwuchsleistungszentrum HFC