

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/269/2020/III-65
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	11.08.2020		
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	27.08.2020	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 1	
Ausschuss für Finanzen	01.09.2020	Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0	
Ausschuss für Kultur, Bildung und Sport	02.09.2020	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0	
Stadtbezirksbeirat Süd, Haideburg, Törten	03.09.2020	Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1	
Stadtrat	16.09.2020	Ja 41 Nein 00 Enthaltung 00	

Titel:

Gesamtmaßnahmebeschluss

Neubau einer 2-Feld-Sporthalle in der Damaschkestraße

Beschlussvorschlag:

1. Der Neubau einer Zweifeldsporthalle in der Damaschkestraße mit einer geschätzten Gesamtausgabe von 6,6 Mio. € wird beschlossen.
2. Zur Ausführung kommt die in den Anlagen beschriebene Variante an der Grundstücksgrenze, die um ca. 4,80 m eingegraben ist.

Gesetzliche Grundlagen:	KVG LSA, KomHVO LSA, Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des kommunalen Sportstättenbaus und des Vereinssportstättenbaus (Ministerium für Inneres und Sport des Landes Sachsen-Anhalt)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/350/2015/CDU - Grundsatzbeschluss BV/264/2018/IV-52 – Novellierung des Grundsatzbeschlusses
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Schreiben des Landesverwaltungsamtes vom 17.02.2020 zur vorgesehenen Förderung der geplanten Baumaßnahme
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W08
Kultur, Freizeit und Sport	<input checked="" type="checkbox"/>	K03, K06
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	M09, M02, M06

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	--------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>	05.08.2020 – Information Amt 20
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input type="checkbox"/>
----------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Finanzbedarf:

Die aktuelle Kostenschätzung für die Sporthalle liegt bei ca. 5,765 Mio € brutto zzgl. der geschätzten Mehraufwendungen für die eingetragene Variante in Höhe von ca. 835 T€ brutto, somit gerundet 6,6 Mio. €

Gesamtausgabebedarf Bauvorhaben:

alt:	4.802.500 € brutto incl. 19 % Mwst.
neu:	6.600.817 € brutto incl. 19 % Mwst.
Erhöhung um:	1.798.317 €

Davon

HH-Stelle Bau PK	Neubau Sporthalle Damaschkestraße 42419.7851000.0961000_424196504000001/2
---------------------	--

Gesamtausgabebedarf	
alt:	4.682.500 €
neu:	6.430.557 €
Erhöhung um:	1.748.057 €

HH-Jahr 2018

Rechnungsergebnis: 2.957 €

HH-Jahr 2019

Rechnungsergebnis: 40.997 €

HH-Jahr 2020

HH-Ansatz 2020 670.500 €

VE 2020 für 2021

alt: 2.000.000 €

neu: 1.000.000 €

Reduzierung um: 1.000.000 €

HH-Jahr 2021

HH-Ansatz 2021

alt: 2.000.000 €

neu: 1.000.000 €

Reduzierung um: 1.000.000 €

VE 2021 für 2022/2023

alt: 0 €

neu: 5.186.603 €

Erhöhung um: 5.186.603 €

HH-Jahr 2022

HH-Ansatz 2022

alt: 1.968.046 €

neu: 3.186.603 €

Erhöhung um 1.218.557 €

HH-Jahr 2023

HH-Ansatz 2023

alt: 0 €

neu: 2.000.000 €

Erhöhung um: 2.000.000 €

und

HH-Stelle Ausstattung
PK

Neubau Sporthalle Damaschkestraße Ausstattung
42419.7891001.0911001_424196504000001/6

Gesamtausgabebedarf

alt: 120.000 €

neu: 170.260 €

Erhöhung um: 50.260 €

HH-Jahr 2018

Rechnungsergebnis: 0 €

HH-Jahr 2019

Rechnungsergebnis: 0 €

HH-Jahr 2020

HH-Ansatz 0 €

HH-Jahr 2021

HH-Ansatz

alt:	0 €
neu:	30.000 €
Erhöhung um:	30.000 €

VE 2021 für 2022/2023

alt:	0 €
neu:	140.260 €
Erhöhung um:	140.260 €

HH-Jahr 2022HH-Ansatz

alt:	120.000 €
neu:	140.260 €
Erhöhung um:	20.260 €

Finanzierung:

Für das Bauvorhaben wurde in 2019 erneut ein Fördermittelantrag eingereicht. Das Landesverwaltungsamt hat mit Schreiben vom 17.02.2020 bestätigt, dass für die Maßnahme in den Haushaltsjahren 2020ff. eine Förderung gem. Förderrichtlinie Sportstättenbau vorgesehen ist. Die mögliche Förderhöhe liegt bei 50 %, max. jedoch bis 2,4 Mio €.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

Anlage 1:

Begründung:

Ausgangspunkt

Mit dem novellierten Grundsatzbeschluss des Stadtrates am 05.09.2018 wurde die Planung für den Neubau einer 2-Feld-Sporthalle für den Vereinssport und Mitnutzung für den Schulsport auf dem Gelände des Gymnasiums „Walter Gropius“ an der Damaschkestraße und die Beantragung von Fördermitteln beschlossen.

Die Planungsleistungen für Gebäude und Technische Gebäudeausstattung wurden nach europaweiter Ausschreibung beauftragt, ein Förderantrag beim Land Sachsen-Anhalt im Programm zur Förderung des kommunalen Sportstättenbaus gestellt und es liegt eine grundsätzliche Förderzusage für eine bis zu 50%ige Zuwendung, maximal bis zu 2,4 Mio. € vor. Ein qualifizierter Förderantrag muss im Herbst 2020 eingereicht werden.

Prüfaufträge

Gemäß Protokoll eines Ortstermins am 17.07.2018 mit den Fraktionsvorsitzenden bzw. Vertretern aller Fraktionen des Stadtrates, sowie der Schulleitung des Gymnasiums und den Beigeordneten für Finanzen, Stadtentwicklung, Wirtschaft und Sport, sowie Soziales sollten die nachfolgenden Aspekte geprüft und soweit möglich in der Planung berücksichtigt werden:

1. Der künftige Neubau soll aus Respekt vor der gegenüberliegenden Gropiussiedlung eine möglichst transparente/leichte Architektursprache in Richtung Straßenseite erhalten.

Diese Prämisse der Planungsausschreibung wird, wie in der beiliegenden Entwurfsplanung nachvollziehbar, sowohl durch die geometrische Anordnung, mit dem zurückhaltenden Eingangsbauwerk und insbesondere durch die vorgeschlagene Tieferlegung der Halle erfüllt.

2. Der neu gestaltete Sportplatz auf dem Schulhof sowie der Blick auf die Astronomische Station sollen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Ein freier Blick auf die Astronomische Station von der Straße her war angesichts der Mindestabmessungen einer Zweifeldhalle naturgemäß nicht zu erreichen. Der Entwurf nimmt aber das Motiv der Astronomischen Station in der Gestaltung des Eingangsbauwerkes auf und lässt durch die Anordnung der Halle im hinteren Teil des Schulhofes ausreichend Raum, um die Astronomische Station nicht „zu erdrücken“. Auch zur Erfüllung dieses Aspektes kann eine Absenkung des Gebäudes erheblich beitragen.

Aufgrund der erheblich höheren Schülerzahlen durch die Auflösung der Außenstelle in der Grundschule Tempelhofer Straße, wird einer Vergrößerung der als Schulhof nutzbaren Flächen gegenüber einer Sportfläche auf dem Schulgelände der Vorzug gegeben. Bei Bedarf stehen zeitweise im nahe gelegenen Lorkpark aufgrund einer Kooperation mit einem Sportverein Außensportflächen zur Verfügung.

3. Die Verschiebung des Baukörpers über die Grundstücksgrenze hinaus soll geprüft werden, um die verbleibende Schulhoffläche zu optimieren.

In der Damaschkestraße befindet sich eine 110 kV Hochspannungsleitung. Zu dieser ist ein Mindestabstand von 10 Metern einzuhalten. Zur Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 12 Metern vorhanden. Damit könnte die Halle maximal 2 Meter herausrücken.

Durch das dann notwendige Umverlegen von in diesen Flächen befindlicher Medien würden erhebliche weitere Mehrkosten entstehen.

Für den Betrieb der Schule und auch für den Vereinssport erforderliche Stellplätze würden entfallen. Abgesehen vom erforderlichen aufwändigen Entwidmungsverfahren müssten entsprechende neue Stellplätze geschaffen werden.

Nach § 34 BauGB hat sich ein Gebäude in die bauliche Eigenart der Umgebung einzufügen. Damit ist in diesem Fall grundsätzlich die vorhandene Häuserflucht der Nachbarbebauung aufzunehmen. Ohne ein kosten- und zeitaufwändiges B-Planverfahren ist damit nicht einmal eine Grenzbebauung für eine rund 10 Meter hohe Halle zulässig. Planungsrechtlich vollständig ausgeschlossen wird eine darüber hinausgehende Bebauung.

Ausnahmsweise kann unter gebotener Rücksichtnahme eine Bebauung bis zur Grundstücksgrenze genehmigungsfähig sein. Die im Weiteren vorgeschlagene Absenkung des Baukörpers ermöglicht es, hier eine Ausnahmegenehmigung erwirken zu können.

Da die Grundstücksgrenze gleichzeitig Grenze zum Denkmalgebiet Bauhaussiedlung Törten ist, ist eine Überschreitung auch denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Die Überschreitung der Grundstücksgrenze wird damit insgesamt ausgeschlossen. Die im Weiteren beschriebene „eingegrabene“ Variante der Sporthalle mit Beantragung einer Grenzbebauung wird deshalb als Vorzugsvariante vorgeschlagen.

Die einzelnen Varianten zur Lage der Halle sind als Übersicht in der → **Anlage 2)** dargestellt.

Varianten und Machbarkeitsprüfung

Bestandteil der Entwurfsaufgabe im Rahmen der Vorplanung war der Vergleich zweier Zweifeld-Sporthallen, die sich optisch an der Umgebungsbebauung orientieren, sich aber in der Art der Ausführung unterscheiden:

Die Variante 1 ist dabei als ein eingegrabener Hallenkörper mit einer straßenbegleitenden Fassade vorgesehen, während Variante 2 als reguläre, oberirdische Sporthalle geplant ist, die von der Straße zurückgesetzt die Flucht der Nachbarbebauung aufnimmt. Planunterlagen sind in der → **Anlage 3) beigefügt.**

Vorzugsvariante ist die eingegrabene Variante.

Der Vorentwurf zu dieser Variante berücksichtigt die historisch bedeutsame Lage, ohne zu sehr in den Vordergrund zu treten. Im Norden nimmt ein kurzer Teil des Baukörpers die Straßenflucht auf und öffnet sich zu einem einladenden Vorplatz. Dieser wird umrahmt von den vorhandenen Sommerlinden. Etwas zurückgesetzt befindet sich die eigentliche Halle, die die Achse des Schulgebäudes aufnimmt und diese in der Gestaltung der Dachlandschaft weiterführt.

Die äußere Gestalt der Halle nimmt die Formen der umliegenden Bebauung auf und fügt diese zu einem harmonischen Gesamtbild zusammen. Eine glatte, weiße Fassade umrahmt dabei den gesamten Baukörper, wie die Bauhaussiedlung das Baufeld, während sich die Nutzeinheiten als Körper mit roter Klinkerfläche zu den Laubenganghäusern orientieren. Damit fügt sich die Halle in das städtebauliche Gesamtbild ein und verbindet den historischen Charakter der Umgebung mit moderner Architektur.

Zu der Variante einer eingegrabenen Halle wurden im Rahmen der Vorplanung neben der Untersuchung der Machbarkeit auch die entsprechenden Mehrkosten in Höhe von ca. 835 T€ brutto für die zusätzlich erforderlichen Maßnahmen

- einer wasserundurchlässige Hülle,
- einer Grundwasserabsenkung,
- des Mehraushubs,
- der Baugrubensicherung und
- einer Rückverankerung der Bodenplatte zur Auftriebssicherung

ermittelt.

Durch den Bau der Halle auf dem Schulgelände entstehen darüber hinaus Folgemaßnahmen wie u. a. Anpassung der Entwässerungs-/Versickerungsanlagen des Bestandsgebäudes/der Schulhoffläche sowie die Neugestaltung der Fahrradstellplätze.

Der Stand der aktuellen Kostenschätzung ist in der → **Anlage 4)** beigefügt

In den nächsten Leistungsphasen ist das Raumprogramm bzw. die Gestaltung der Halle und der Außenanlagen gemeinsam mit dem Bauherrn / dem Nutzer zu optimieren bzw. den entsprechenden Gremien / Ämtern zur Abstimmung vorzustellen.

Einbindung des Beirats für Stadtgestaltung

Die Vorplanung zu den beiden Varianten wurde dem Gestaltungsbeirat im Umlaufverfahren im April 2020 vorgestellt. Die stimmberechtigten Mitglieder haben sich zwar in einer Grundsatzentscheidung zur weiteren Arbeitsrichtung mehrheitlich für die Variante 1 einer eingegrabenen Halle ausgesprochen, eine Diskussion mit dem Ergebnis einer einvernehmlichen Empfehlung konnte unter Corona-Bedingungen nicht stattfinden. Im Rahmen der fortführenden Entwurfsplanung für Dach und Fassade wird die Maßnahme ein weiteres Mal dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.

In der → **Anlage 5**) ist eine Visualisierung der Variante 1 einer eingegrabenen Halle als Vorzugsvariante beigefügt.

Weiterer Ablauf

Die Fertigstellung der Sporthalle war bis Ende 2022 vorgesehen. Aufgrund der Covid 19 Verordnungen waren mehrere Monate lang keine großen Planungs- und Ämterrunden und keine Präsenzsitzungen von Ausschüssen und Stadtrat möglich. Die mit dem vorliegenden Planungsstand erforderliche Entscheidung von Ausschüssen und Stadtrat kann erst im September 2020 abgeschlossen werden. Vor der Variantenentscheidung kann die Planung nicht zielgerichtet weitergeführt werden.

Damit wird sich die Fertigstellung voraussichtlich um ca. ein halbes Jahr verzögern:

Erstellung Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung und HU-Bau	Ende 2020
Ausführungsplanung und Beginn Vergabeverfahren	Mitte 2021
Beginn vorbereitende Leistungen	Ende 2021
Baubeginn Hauptleistungen	Anfang 2022
Fertigstellung	Mitte 2023

Anlagen:

- 2) Übersichtsplan der Varianten
- 3) Planungsunterlagen aus der Vorplanung
 - 3.1) zur eingegrabenen Variante und
 - 3.2) zur oberirdischen Variante
- 4) Kostenschätzung
- 5) Visualisierung der Variante 1 einer eingegrabenen Halle als Vorzugsvariante