

Baufachliche Stellungnahme Zentrales Gebäudemanagement

zum Bau einer Außensportanlage für die Durchführung des Schulsports am Standort SV Stahlbau Dessau 1950 e.V., Querweg 25 in 06849 Dessau-Roßlau

Stand: 21.01.2025

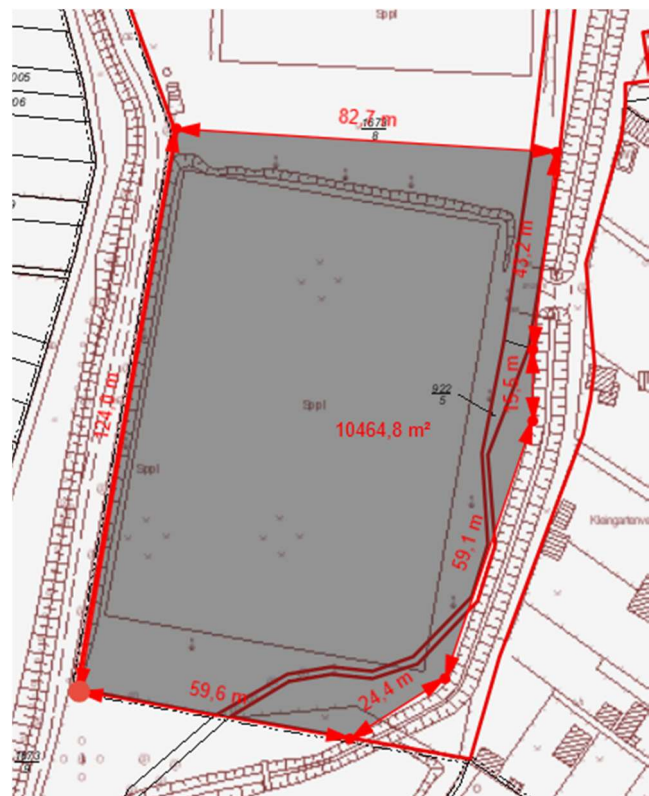
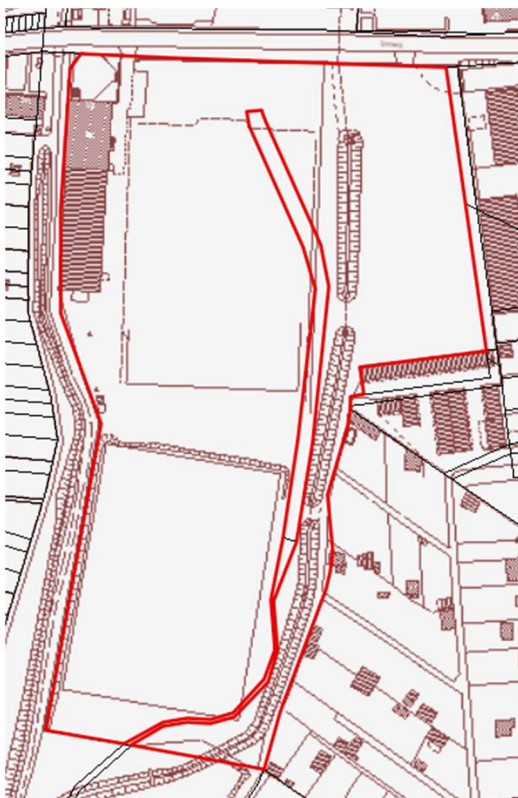
Ausgangssituation

Seitens Amt 65 soll geprüft werden, inwieweit die vom Verein nicht mehr benötigte Teilfläche am Standort Querweg 25 zukünftig als Außensportanlage für die Durchführung von Schulsport beziehungsweise für Arbeitsgemeinschaften „Sport“ der Schulen hergerichtet werden kann. Dahingehend müsste die vorhandene Rasenfläche entsprechend der durch das Schulverwaltungsamt geforderten baulichen Anlagen hergerichtet werden.

Sachverhalt (Zuarbeit Amt 40 vom 17.10.2024)

Die Stadt Dessau-Roßlau verpachtet dem Verein SV Stahlbau Dessau 1950 e.V. auf dem kommunalen Grundstück Querweg 25 in 06849 Dessau-Roßlau gelegene Grundstück in der Gemarkung Törten, Flur 14, das Flurstück 922/5, das Flurstück 1673/2, das Flurstück 1673/8 und eine Teilfläche entlang des Zaunes auf dem Grundstück der Gemarkung Törten, Flur 25, Flurstück 1673/9. Eine Teilfläche des Pachtgrundstücks wird vom Sportverein nicht mehr benötigt und nicht mehr bewirtschaftet. Die Fläche beträgt **ca. 10.500 m²**.

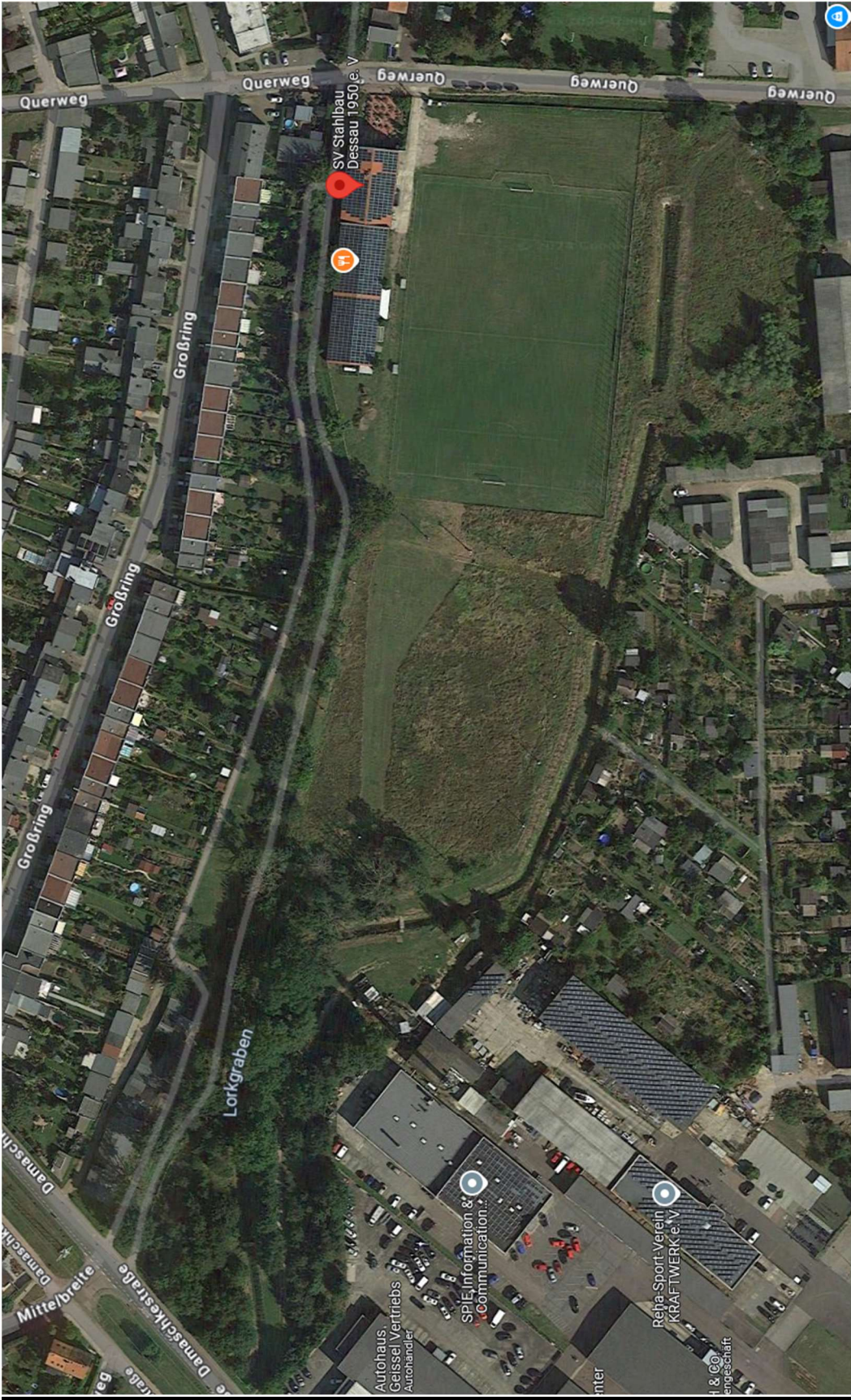
Dafür soll das Gelände neu eingefriedet werden. Zugänge sollen über den Sportplatz des SV Stahlbau Dessau 1950 e.V. und gesondert über den unbefestigten Pfad ausgehend von der Damaschkestraße errichtet werden.



Baufachliche Stellungnahme Zentrales Gebäudemanagement

zum Bau einer Außensportanlage für die Durchführung des Schulsports am Standort SV Stahlbau Dessau 1950 e.V., Querweg 25 in 06849 Dessau-Roßlau

Stand: 21.01.2025



Baufachliche Stellungnahme Zentrales Gebäudemanagement

zum Bau einer Außensportanlage für die Durchführung des Schulsports am Standort SV Stahlbau Dessau 1950 e.V., Querweg 25 in 06849 Dessau-Roßlau

Stand: 21.01.2025

Betriebszeit der Sportanlage

Frühjahr bis Herbst während der Schulzeiten

Tagzeiten in Abhängigkeit der Jahreszeit 7.30 Uhr bis 19.00 Uhr

Nutzer

Schülerinnen und Schüler des Gymnasiums „Walter Gropius“: 800 / in 29 Klassen

Schülerinnen und Schüler der Sekundarschule „Kreuzberge“: 400/ in 18 Klassen

Anzunehmende Klassenstärke: 28

Gewünschte Sportarten

Weitsprung/Dreisprung

Kugelstoßen

Ballwurf (Schlagball)

Laufen – 100 Meter Sprint

Laufen – (Ausdauer 400 Meter Bahn) oder max. Laufstrecke /
Hinderns- bzw. Hürdenlauf

Multifunktionsspielfeld (Fußball, Handball, Basketball)

optional Boulderwand

optional Beachvolleyball

Bänke für Ruhepausen: Anzahl 4

Papierkorb

Fahrradständer 10

Garage für Arbeitsgeräte/Restmülltonne

Garage für Sportgeräte/Erste Hilfe

Bäume für Schatten

Keine Toiletten; diese werden in Mitnutzung durch den Sportverein zur Verfügung gestellt

Besondere Anforderungen

Barrierefreie Nutzung

Die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften sind zu berücksichtigen.

Baufachliche Stellungnahme Zentrales Gebäudemanagement

zum Bau einer Außensportanlage für die Durchführung des Schulsports am Standort SV Stahlbau Dessau 1950 e.V., Querweg 25 in 06849 Dessau-Roßlau

Stand: 21.01.2025

Standort

Die zu untersuchende und nutzbare Teilfläche hat eine Fläche von **ca. 10.500 m²** und grenzt südlich an das Fußballfeld an, welches weiterhin durch den Verein genutzt wird. Zur Ostseite wird es vom Lorkgraben, zur Westseite von einem unbefestigten Weg eingegrenzt. Einfriedung ist zu 3 Seiten vorhanden, jedoch in schlechtem Zustand. Die Zuwegung erfolgt aktuell über den nördlichen Zugang am Querweg 25.

Das Gelände ist sehr uneben und weist vereinzelte Niveauunterschiede auf. Es müsste vollständig hergerichtet werden. Die vorhandene Flutlichtanlage ist technisch veraltet und müsste bei generellem Bedarf erneuert werden. Unter Umständen können vereinzelte Bestandsmasten dafür verwendet werden, insofern sie in ihrer Lage nicht den Flächenbedarf behindern.

Planung

Sport- und Spielflächen sind bauliche Anlagen und unterliegen der Landesbauordnung. Der grobe Flächenbedarf der gewünschten Sportarten wurde anhand von Fachliteratur ermittelt und mit der zur Verfügung stehenden Fläche abgeglichen. Dahingehend können alle Sportarten rechnerisch abgebildet werden. In der Planungsphase muss eine optimierte Anordnung dieser Einzelflächen untersucht werden.

Einzig eine 400m Laufbahn kann nicht im Stile einer klassischen Kampfbahn verortet werden. Diese hätte eine Ausdehnung von ca. 175 x 85 m, was die vorhandene Fläche in seiner Breite und Länge nicht hergibt. Hierzu müsste in der Planungsphase entsprechend untersucht werden, welches Maximum an Laufstrecke erreicht werden kann.

Zu empfehlen ist auch die fußläufige Zuwegung von der Damaschkestraße zum Sportgelände neu herzurichten.

Kostenschätzung

Für die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen ergibt sich folgende grobe Kostenschätzung auf Grundlage dynamischer Baudaten für Freianlagen und Referenzobjekten:

Planungsleistungen:	ca. 160.000 €
Baukosten Freianlagen:	ca. 1.257.000 € *
Risikobudget (10%):	ca. 142.000 €

In Summe werden die Gesamtkosten auf **ca. 1,56 Mio. € brutto** geschätzt. Dabei wurde ein Aufschlag von ca. 10% auf die Gesamtkosten berücksichtigt, welcher unvorgesehene Leistungen, wie z.B. Mehraufwendungen aufgrund von erschwerten Untergrundverhältnisse, abdecken soll. Die Kosten für eine im Zuge der Planung zu ermittelnden maximalen Laufstrecke anstelle einer 400 m Laufbahn würden ebenfalls hinzukommen.

Baufachliche Stellungnahme Zentrales Gebäudemanagement

zum Bau einer Außensportanlage für die Durchführung des Schulsports am Standort SV Stahlbau Dessau 1950 e.V., Querweg 25 in 06849 Dessau-Roßlau

Stand: 21.01.2025

Zeitschiene

Unter Berücksichtigung aller Vorgaben wird dafür folgende Zeitschiene grob geschätzt:

Vergabe/Beauftragung Planungsleistungen:	ca. 2-3 Monate
Vorplanung bis Einreichung Bauantrag:	ca. 3-4 Monate
Bauantragsverfahren bis Vorlage Baugenehmigung:	ca. 1-2 Monate
Ausführungsplanung nach Vorlage Baugenehmigung:	ca. 3-5 Monate
Beauftragung Bauleistungen:	ca. 2-3 Monate
<u>Bauliche Umsetzung:</u>	<u>ca. 9-12 Monate</u>
Summe:	ca. 20-30 Monate

Fazit

Die zur Verfügung stehende Rasenfläche wäre ausreichend für die Unterbringung aller Forderungen seitens Schulverwaltungsamt, mit Ausnahme einer klassischen 400m Laufbahn.

Die Kosten wurden grob anhand von dynamischen Baudaten ermittelt und mit Referenzen (hier: Dorfjugendplatz und Sportarena Kochstedt, Fertigstellung 2019) abgeglichen.

Bei der Herrichtung der baulichen Anlageflächen (Laufbahn, Multifunktionsspielfeld etc.) wurde mit einer kostenintensiveren Kunststofffläche aus Tartan kalkuliert. Die Erfahrungen aus vorhergehenden Maßnahmen hat gezeigt, dass die anschließenden Wartungs- und Pflegekosten bei einer wassergebundenen Decke die niedrigen Investitionskosten nahezu ausgleichen.

In Summe werden Gesamtkosten von **ca. 1,16 Mio. € brutto** geschätzt. Unter Berücksichtigung aller einzuhaltenden Rahmenbedingungen, u.a. Vergabeketten, kann dabei mit einem Zeitraum von Beginn der Maßnahme bis zur Fertigstellung von **ca. 20 - 30 Monaten** ausgegangen werden.

**Die genauen Kosten können erst nach Vorlage des Planungsumfangs sowie Kostenberechnung durch die beauftragte Planung beziffert werden und von der Grobkostenschätzung abweichen.*

Anlagen: - Bestandsfotos ZGM vom 13.01.2025
 - Kostenaufstellung ZGM vom 21.01.2025

Baufachliche Stellungnahme Zentrales Gebäudemanagement

zum Bau einer Außensportanlage für die Durchführung des Schulsports am Standort
SV Stahlbau Dessau 1950 e.V., Querweg 25 in 06849 Dessau-Roßlau

Stand: 21.01.2025

Anlage Bestandsfotos ZGM vom 13.01.2025



Baufachliche Stellungnahme Zentrales Gebäudemanagement

zum Bau einer Außensportanlage für die Durchführung des Schulsports am Standort
SV Stahlbau Dessau 1950 e.V., Querweg 25 in 06849 Dessau-Roßlau

Stand: 21.01.2025



Baufachliche Stellungnahme Zentrales Gebäudemanagement

zum Bau einer Außensportanlage für die Durchführung des Schulsports am Standort SV Stahlbau Dessau 1950 e.V., Querweg 25 in 06849 Dessau-Roßlau

Stand: 21.01.2025

