



## Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 22.04.2010	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	26.04.2010	Vorberatung	
Werksausschuss GML	04.05.2010	Vorberatung	
Hauptausschuss	11.05.2010	Vorberatung	
Stadtrat	25.05.2010	Entscheidung	

### Betreff:

Ersatzsporthalle für die Rundsporthalle

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt der Errichtung eines Ersatzneubaus für die Rundsporthalle am Standort Jahnstraße sowie der Neuausrichtung des Jahnsporplatzes als Kunstrasenplatz zu.
2. Der Ersatzneubau soll als 3,5-Feld-Halle ausgeführt werden, wobei eine Außenwand die Voraussetzungen für die Anbringung einer Kletterwand erfüllen muss.
3. Der Stadtrat stimmt dem Abriss der Rundsporthalle nach der Errichtung einer Ersatzhalle zu.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die für eine Förderung notwendige Planungs- und Finanzierungsberatung beim Innenministerium durchzuführen sowie die erforderlichen Förderanträge zur Bezuschussung dieser Maßnahme durch das Land Rheinland-Pfalz zu stellen.
5. Diese Vorgehensweise steht unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit und Genehmigungsfähigkeit des Wirtschaftsplanes 2011 und der Finanzplanungsjahre.

### Begründung:

Die Rundsporthalle stellt die in Landau größte Sporthalle dar. Neben der Halle im Schulzentrum Ost ist es die einzige Sportstätte, welche die Möglichkeit von überdachten Großsportereignissen und Wettkämpfen bietet.

Sie wurde in den Jahren 1980/1981 errichtet und zeichnet sich durch eine Dachkonstruktion mit einem Kegelschalen-Tragwerk, bestehend aus einer ca. 4 mm starken vorgespannten Stahlblechmembrane, aus. Nachdem an dieser Halle deutliche Gebrauchsspuren und Verschleißerscheinungen zu erkennen waren, wurde bereits Anfang 2000 mit einer umfassenden Sanierung dieses Gebäudes in Bauabschnitten begonnen.

Im Rahmen eines ersten Bauabschnittes wurde im Jahr 2000 die komplette Flachdachabdichtung saniert und eine neue Schrägverglasung eingebaut. Die Kosten für diesen Bauabschnitt betragen 274.734 EURO.

Der 2. Bauabschnitt in den Jahren 2007/2008 beinhaltet im Wesentlichen die Gebäudetechnik. Neben der Stilllegung der bisherigen dezentralen Heizung mit einem Anschluss an das Nahwärmeverbundsystem im Stadion, wurden in diesem Zusammenhang die Lüftungsanlage ausgetauscht, die alten Wasserleitungen ersetzt sowie eine neue Regelungstechnik eingebaut. Weiterhin wurden die Elektroinstallationen und die Beleuchtung in den Bereichen der Umkleieräume, Sanitärräume und der Flure erneuert. Die auf die Rundsporthalle hierfür anzurechnenden anteiligen Kosten betragen 499.000 EURO.

Im Rahmen der Vorbereitung des 3. Bauabschnittes erfolgte dann Anfang 2009 eine stichprobenartige Begehung des sanierten Daches. Hierbei wurde festgestellt, dass der Dachaufbau erneut durchfeuchtet ist, so dass die Stahlmembran korrodiert.

Nachdem der hierbei eingeschaltete Gutachter feststellte, dass eine Benutzung der Halle in diesem Zustand voraussichtlich nur noch bis zum Jahr 2012 möglich sein wird, bestand daher zwingender Handlungsbedarf.

Durch das Gebäudemanagement Landau wurde die Weiterführung der Innensanierung ausgesetzt und unter Einbeziehung dieses Schadensbildes sowie der Maßnahmen des 3. Bauabschnittes, die noch zu erwartenden Gesamtsanierungskosten ermittelt.

Für eine umfassende Sanierung wären hiernach noch folgende Arbeiten auszuführen:

- erneute **Dachabdichtung** 350.000 EURO
- **Außensanierung** durch Erneuerung der asbesthaltigen Eternitplatten, Aufbringung einer Wärmedämmung, Behandlung der Waschbetonflächen, Korrosionsschutz, Erneuerung der noch verbliebenen alten Fenster sowie der Außentüren, inkl. der notwendigen Gerüstbauarbeiten 415.000 EURO
- **Innensanierung** mit der Erneuerung der Akustikdecke über dem Spielfeld und an der Hallendecke, der Erneuerung der Verkleidung an der Dachschräge, Fliesen- und Plattenarbeiten, Tischlerarbeiten, Trockenbauarbeiten, Malerarbeiten, Erneuerung der Prallwände, usw. 754.000 EURO
- **Hallenboden** mit Unterkonstruktion sowie der sonstigen PVC-Böden 250.000 EURO
- **Haustechnik** mit Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten sowie dem Blitzschutz 151.000 EURO

Unter Berücksichtigung eines Zuschlages von rund 25 % für die Nebenkosten, wie z. B. die Honorare für Architekten, Fachplaner und Statiker, ist somit mit Gesamtsanierungskosten von rund 2,4 Mio. EURO für die Rundsporthalle zu rechnen.

Um diesen Aufwand für ein 30-Jahre altes Gebäude in Relation zu setzen, wurden auf der Grundlage des Pflichtbedarfes (= eine 3-Feldhalle) im Rahmen einer Kostenschätzung mit Normalherstellungskosten (NHK 2000) die voraussichtlichen Herstellungskosten für einen Neubau über die voraussichtliche Bruttogeschosfläche ermittelt. Im Rahmen einer Plausibilitätskontrolle wurde das Ergebnis mit den Kosten anderer Bauwerke (Turnhalle Bornheim, Sporthalle in Bernau) verglichen. Nach dieser Kostenschätzung belaufen sich die Baukosten für eine neue 3-Feldhalle auf rund 3,2 Mio. EURO. Für die Abbruchkosten der alten Rundsporthalle wären nochmals 300.000 EURO zu kalkulieren, so dass für den Neubau mit rund 3,5 Mio. EURO zu rechnen ist.

Dieses Ergebnis wurde im Rahmen der Werksausschusssitzung am 7. Oktober 2009 vorgestellt. Hierauf sprach sich der Werksausschuss des Gebäudemanagements geschlossen für den Neubau einer Ersatzhalle aus. Ausschlaggebend für diese Entscheidung war die längere Nutzungsdauer eines Neubaus (50 bis 80 Jahre) sowie der Umstand, dass trotz aller Sorgfalt nicht ausgeschlossen werden kann, dass nicht erneut in 10 Jahren wieder mit dem gleichen Schadensbild im Dachbereich zu rechnen ist. Die Konstruktion der Halle macht es aber erforderlich, dass ein Wassereintrag im Dach unbedingt verhindert wird.

Der Werksausschuss sprach sich zudem dafür aus, dass nach Möglichkeiten für einen Standort in unmittelbarer Nähe zum Südpfalzstadion gesucht werden soll, um dieses Sportzentrum nicht zu zerstören.

Vor diesem Hintergrund wurden innerhalb des vorhandenen Sportgeländes mögliche Standorte durch das Gebäudemanagement definiert, welche den Baukörper einer 3- bzw. 4-Feldhalle in diesem Gelände grundsätzlich neu aufnehmen könnten.

Diese Bereiche sind:

- **Stadion, Nord (Löhlstraße) – auf dem bisherigen Bolzplatz sowie den Werferanlagen**
- **auf dem Jahnsporplatz - bei einer Neuausrichtung (West/Ost) dieses Platzes**
- **auf den Tennisplätzen (Prießnitzweg)**

Nicht geeignet war das Gelände des ehemaligen Prießnitzvereins neben dem Freibad (=Gründungsproblematik) sowie im Stadion, Nord (Löhlstraße) – auf dem bisherigen Basketballfeld (offensichtliche Schallproblematik).

Sofern eine Bauzeit von rund 18 Monaten (inkl. Ausräumung und Abriss) ohne eine entsprechende Halle überbrückt werden könnte, stünde natürlich auch der bisherige **Standort der Rundsporthalle** für einen Neubau zur Verfügung.

Zur Vorbereitung eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens wurde daher ein Gutachter mit der lärm- und verkehrstechnischen Bewertung dieser vier Standorte beauftragt. In diese Begutachtung wurde vor dem Hintergrund der öffentlichen Diskussion auch der **Bolzplatz am Horstsporplatz** mit einbezogen.

In seiner Auswertung kommt Herr Dipl.-Ing. Ch. Malo vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, zu dem Ergebnis, dass eine 4-Feld-Halle an allen Standorten im Bereich des Südpfalzstadions realisierungsfähig wäre.

Der maßgeblich zu betrachtende Lastfall sei hierbei die Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr an Sonntagen, da die Nutzung der geplanten Sporthalle für den Schulsport im allgemeinen Vorrang vor dem Anspruch der Bewohner in der Nachbarschaft auf Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte der 18. BimSchV hat und eine Nutzungszeit nach 22 Uhr ausgeschlossen wurde.

An den Standorten Löhlstraße sowie dem derzeitigen Standort der Rundsporthalle müsste zur Erreichung der Werte eine Dachkonstruktion mit einem erhöhten Schalldämmwert gegenüber den anderen Standorten gewählt werden. Dies sei aber bautechnisch unproblematisch möglich.

Nicht geeignet für eine 3-Feld-Halle ist aus schalltechnischen Gründen der Standort am Horstsporplatz, sofern dort die für eine solche Hallengröße notwendigen 75 Parkplätze ausgewiesen würden.

Wird dort allerdings nur eine 2-Feld-Halle unter Nutzung der bereits vorhandenen öffentlichen Parkflächen errichtet, dürfte auch dieser Standort aus der Sicht des Gebäudemanagements grundsätzlich schalltechnisch zu realisieren sein.

Alle Varianten im Bereich des Südpfalzstadions, der 1. Priorität für einen Ersatzneubau, bieten aus planerischer Sicht folgende Vor- und Nachteile:

	Vorteil	Nachteil
Standort 1a - Löhlstraße	- Grundfläche rel. gut bebaubar - Süd-Dachneigung (PV)	- Wegfall der Wurfanlagen - weite Erschließungswege zu Stellplätzen und Nahwärme - Lage rel. nahe an Wohnbebauung
Standort 2a - Jahnsporplatz	- Optimale Lage an Parkplätzen/ Wärmenahversorgung - Süd-Dachneigung - Zentrale Position innerhalb des Sportzentrums	Umsetzung möglicherweise nur zusammen mit dem ASV, Abteilung Fußball und Neuausrichtung des Jahnsporplatzes (zusätzliche Herstellungskosten)
Standort 2b – Tennisplätze	- Grundstück nach Verlegung der Tennisplätze optimal nutzbar	- rel. weite Erschließungswege zu Parkplätzen und Nahwärme - leicht abgeschiedene Lage - Ersatz für Tennisplätze notwendig (rund 150.000 EURO Zusatzkosten)

		- keine direkte Südlage der Dachneigung
Standort 3 – jetzige RSH	- Grundstück unproblematisch bebaubar - Infrastruktur bereits vorhanden	- geschmälerete Platz-Möglichkeiten gegenüber den sonstigen Varianten -keine reine Südlage - Nutzungsausfall während der Bauzeit (rund 18 Monate)

Aus planerischer, lage- und schallschutztechnischer Sicht bietet die Lage des Standorts 2a - Jahnsportplatz die besten Voraussetzungen.

Die Realisierung ist aber an die Umwandlung des Jahnsportplatzes gebunden. Die Grundstücksfläche des Jahnsportplatzes steht im Eigentum der Stadt Landau. Zur Zeit wird dieser Sportplatz durch die Abteilung Fußball im ASV als Spiel- und Trainingsgelände genutzt.

Durch den ASV, Abteilung Fußball, wird aktuell angedacht, diesen Tennenplatz in einen Kunstrasenplatz umzuwandeln. Nach Auskunft der aktuellen Führung dieses Vereines werde an der Herstellung des Kunstrasenplatzes weiterhin für das Jahr 2011 festgehalten. Derzeit fehlen jedoch noch rund 110.000 EURO Finanzmittel zur Ausfinanzierung dieser Maßnahme. Durch die gedrehte Ausrichtung dieses Platzes entstünden für diese Maßnahme weitere bisher nicht kalkulierte Kosten, die der Verein nicht aufbringen könne. Eine konkrete Ermittlung wurde bisher noch nicht in Auftrag gegeben.

Nach den Recherchen des Gebäudemanagements Landau ist bei einer Normgröße eines Tennenplatzes von 105 x 68 Metern mit Neuherstellungskosten inkl. Beleuchtung in der Größenordnung von 250.000 EURO zu rechnen. Bei einem sandverfüllten Kunstrasen liegen die Kostenrichtwerte bei 460.000 EURO, bei einem klassischen Kunstrasenbelag wäre 575.000 EURO zu kalkulieren. (Quelle: Kostenrichtwerte für die Förderung des ISM). Wieweit sich diese Kosten durch den bereits bestehenden Unterbau des bisherigen Jahnsportplatzes, die weiterverwendbare Einzäunung und die teilweise weiterverwendbare Beleuchtung reduzieren lassen, muss im Rahmen der Detailplanung noch geprüft werden.

Eine Finanzierung eines klassischen Kunstrasenbelages könnte wie folgt aussehen:

Herstellungskosten:	575.000 EURO
-/- Landeszuschuss Goldener Plan	230.000 EURO
<u>-/- Zuschuss Förderverein ASV/ESW</u>	<u>70.000 EURO</u>
Restbetrag	275.000 EURO

Bei diesem Restbetrag würde es sich dann um die Maximalsumme für diesen Platz handeln. Es ist allerdings zu erwarten, dass diese Kosten nochmals erheblich gesenkt werden können, da ja Teile des Jahnsportplatzes als Untergrund weiterverwendet werden und auch die Beleuchtungsanlage nicht erneut anzuschaffen wäre. Auch die Zaunanlagen sind bereits teilweise vorhanden und können weiterverwendet werden. Die konkrete Ermittlung der zu finanzierenden Summe wäre allerdings im Rahmen der Detailplanungen noch vorzunehmen.

Im Vergleich zu der ebenfalls denkbaren Variante auf den Tennisplätzen hätte allerdings der Standort Jahnsportplatz den Vorteil, dass dieser sehr zentral gelegen ist, keine weiteren Parkflächen für die Halle hergestellt werden müssten und hierdurch eine Umkleidemöglichkeit auch für den Jahnsportplatz geschaffen werden könnte. Weiterhin ist bei dieser Variante auf den Tennisplätzen zu beachten, dass zumindest 2 Tennisplätze auf dem Gelände des ehemaligen Prießnitzvereines als Ausgleich hergestellt werden müssten, damit dieses Gelände für eine anderweitige Nutzung verloren ginge und eine Ablösung des Erbpachtvertrages für das Grundstück des Tennisplatzes erforderlich ist. Das Gelände des Jahnsportplatzes ist im Eigentum der Stadt Landau.

Der Standort Löhstraße dürfte aufgrund der Nachbarschaftsproblematik nur mit einem möglicherweise langwierigen Rechtsstreit umzusetzen sein. Durch die Neuherstellung der

Wurfanlagen außerhalb des Stadions (z. B. Prießnitzvereinsgelände) würde dieses auseinandergerissen.

Eine Umsetzung auf dem bisherigen Standort der Rundsporthalle dürfte aufgrund der längeren Ausfallzeiten nur mit erhöhtem Aufwand (z. B. Transport der Schüler in Ausweichhallen) zu realisieren sein. Das Amt für Schulen, Kultur und Sport hat alle Vereine, die die Rundsporthalle nutzen, angeschrieben und um eine Rückmeldung gebeten, inwieweit sie die Bauzeit überbrücken könnten. Lediglich ein Verein hat sich dahingehend geäußert, dass es nicht möglich wäre. Mit der Neuerrichtung einer Halle und dem anschließenden Abriss der Rundsporthalle würde sich dieses Problematik nicht ergeben.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile wird daher als Standort einer Ersatzhalle der Platz am Jahnsportplatz vorgeschlagen. Nachdem derzeit noch nicht geklärt ist, ob der ASV, Abteilung Fußball, die Herstellung eines Kunstrasenplatzes finanzieren kann, sollte der Jahnsportplatz als Kunstrasenplatz durch die Stadt hergestellt werden. Mit dem Förderverein des ASV sollte hierbei verhandelt werden, dass die bisher bereits eingesammelten Mittel hier zur Verfügung gestellt werden.

In diesem Zusammenhang ist als nächster Schritt dann auch noch die Hallengröße für dieses Projekt festzulegen.

Wie oben bereits ausgeführt ist an allen Standorten am Stadion eine 4-Feldhalle planerisch denkbar.

Maßgebend für die bisherigen Überlegungen war der bisher in der Rundsporthalle abgebildete Bestand an Schulsport, Übungs- und Trainingseinheiten um den Status quo zu erhalten. Wobei lediglich die schulische Nutzung, aufgrund der bestehenden gesetzlichen Regelungen, für die Stadt Landau verpflichtend ist. Freiräume ohne schulische Nutzung stehen für den Vereinssport zur Verfügung.

Das Spielfeld der Rundsporthalle entspricht dem einer 3-Feld-Halle (27 x 45 Meter), so dass das Gebäudemanagement Landau in seiner Grundüberlegungen von einer 3-Feld-Halle ausgegangen ist.

Die Rundsporthalle ist aber aufgrund ihrer Gebäudeform noch um eine Kletterwand sowie eine Empore erweitert, welche bei der neuen Halle nicht mehr vorhanden wären.

Für die Abdeckung des schulischen Pflichtbedarfes ist eine 3-Feld-Halle zwingend erforderlich. Weiterhin wird auch die Kletterwand durch Schul-AG's des OHG und der Dualen Oberschule benötigt.

Darüber hinaus wird die Kletterwand noch durch den DAV sowie den Verein zur Bewegungsförderung genutzt.

Die Empore wird nach dem vorliegenden Belegungsplan ausschließlich im Rahmen von Vereinsaktivitäten der Abteilung Boxen und Ringen belegt. Weiterhin steht dem ASV innerhalb der Rundsporthalle noch ein Raum zur Verfügung, welcher derzeit als Kraftraum eingerichtet ist.

Um den Status quo zu erhalten und damit auch die soziale Verantwortung und Aufgabe der Sportvereine zu würdigen, wäre daher zumindest eine 3-Feld-Halle ergänzt um eine halbe Spielfeldfläche (Verlängerung um rund 8 Meter Hallenfläche) sowie die Auslegung einer Hallenwand zur Anbringung einer Kletterwand erforderlich (siehe beiliegende Skizze).

Für diese Halle ist derzeit mit Kosten in Höhe von:

- Herstellungskosten rund 3,86 Mio. EURO (inkl. Honorare)
- Abbruchkosten der Rundsporthalle mit Herstellung von Parkflächen 0,3 Mio. EURO
- Wiederherstellung des Jahnsportplatzes 0,27 Mio. EURO

Die Gesamtkosten der Maßnahme würden daher aufgeteilt auf die Wirtschaftsjahre 2011 bis 2013 insgesamt 4,43 Mio. EURO betragen.

Natürlich sollte diese Halle so konzipiert werden, dass die Aufnahme einer Photovoltaikanlage möglich ist, um die Betriebskosten so gering wie möglich zu halten. Im Rahmen der weiteren Konzeption des Hallenspielfeldes ist beabsichtigt, die mit Vertretern des Schulamtes, der Schulen und der Sportvereine beim Gebäudemanagement Landau bereits eingerichtete Planungsgruppe erneut einzuberufen, so dass die Anregungen aus diesem Bereich einfließen können.

Bei der Abbildung des Status quo wird nicht berücksichtigt, dass darüber hinaus weiterer Bedarf der Schulen an Hallenkapazitäten im Rahmen der Stundentafeln besteht. Durch das Amt für Schulen, Kultur und Sport wurde in diesem Zusammenhang eine Befragung bei den Landauer Schulen durchgeführt, wieweit der Bedarf an Sportunterricht derzeit abgedeckt wird. Diese Befragung ergab, dass derzeit innerhalb Landaus ein Fehlbedarf von rund 90 Stunden besteht. Den größten Fehlbedarf wies hierbei die Berufsbildende Schule mit 33 Fehlstunden aus.

Dieses Ergebnis bedeutet, dass zumindest noch ein weiterer Bedarf für eine 2-Feld-Halle innerhalb Landaus zur Abdeckung des Pflichtbedarfes bestünde.

Weiterhin ist in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt, dass die Süwega-Halle nur bedingt die geltenden Voraussetzungen für eine Sporthalle erfüllt und somit nicht alle Sportarten dort auch ausgeübt werden können.

Nach den Vorgaben des Goldenen Plans (Sportstättenförderungsgesetz) fördert das Land Rheinland-Pfalz Neubaumaßnahmen an Sportstätten mit bis zu 60 %, wobei als Kostenrichtwert für eine Normhalle mit 3 Übungseinheiten und Zuschaueranlagen ein Kostenrichtwert in Höhe von 3.765.000 EURO angesetzt wurde. Im Rahmen des bis zum 1. August 2010 zu stellenden Förderantrages wäre in diesem Zusammenhang mit dem Land auch zu verhandeln, ob ein entsprechender Bedarf anerkannt wird, da dieser ja durch den Abriss der Rundsporthalle entsteht. Weiterhin ist mit dem Land Rheinland-Pfalz zu verhandeln, ob eine Rückforderung für die bereits geleisteten Zuschüsse im Rahmen der Sanierung der Rundsporthalle erfolgt.

Die Finanzverwaltung weist auf die Problematik der Finanzierbarkeit im Zusammenhang mit der Gesamthaushaltssituation und der hohen Kreditvorbelastung hin, die die Genehmigungsfähigkeit des Haushaltes erschweren und zu einem nicht mehr vertretbaren Nettokreditbedarf führen kann. Die starke Vorbelastung der Finanzplanung des Gebäudemanagements war bereits Anlass zur Erwähnung im Rahmen der Haushaltsgenehmigung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion vom 17. Februar 2010.

### **Auswirkung:**

Produktkonto: Wirtschaftsplan des GML  
Haushaltsjahr: 2011 - 2013  
Betrag: 4,43 Mio. EURO  
Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

### **Anlagen:**

- Übersichtsplan
- Lageplan Variante 2 a
- Planungsentwurf für eine Hallenkonzeption

Beteiligtes Amt/Ämter:

- Amt für Schulen, Kultur und Sport

- Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

