



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Beteiligt:

23 Amt für Immobilien und Beteiligungen
40 Amt für Schulverwaltung und Hochschulwesen
52 Sportamt
63 Bauordnungsamt
Gebäudewirtschaft Hagen

Betreff:

Neubau einer Turnhalle am Schulzentrum Emst, K.-E.-Osthaus-Straße

Beratungsfolge:

10.05.2005 Sport- und Freizeitausschuss
12.05.2005 Haupt- und Finanzausschuss
17.05.2005 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
19.05.2005 Schulausschuss
19.05.2005 Stadtentwicklungsausschuss
25.05.2005 Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

1. Die GWH wird beauftragt, auf Basis des Raumprogrammes, das Inhalt dieser Vorlage ist, Angebote für den Ersatzbau einer Turnhalle im Stadtteil Emst an der Karl – Ernst – Osthaus – Straße einzuholen.
2. Grundlage für die weitere Planung ist ein neuer Standort für die Turnhalle zwischen alter Turnhalle und dem Schulzentrum Emst (Standort 2) mit dem Vorbehalt, die Erschließungskosten liegen nicht unverhältnismäßig über den Kosten, die für den Standort der alten Turnhalle anfallen (Standort 1). Der vorhandene Weg ist zu erhalten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Restfinanzierung vorzustellen.



Kurzfassung

Die Turnhalle am Schulzentrum Emst ist in einem schlechten Zustand. Eine Renovierung bzw. Sanierung ist erforderlich, um den zeitgemäßen Anforderungen an eine Sportstätte zu entsprechen und um dem Bedarf seitens Schul- und Vereinssports zu genügen.

Die GWH hat den Sanierungsaufwand ermittelt und beziffert die Kosten auf ca. 1,65 Mio. €. Danach stellt sich die Frage, ob sich die Stadt Hagen für einen Ersatzbau entscheiden sollte. Für ca. 1,8 bis 2,2 Mio. € zuzüglich Erschließungskosten kann die Stadt Hagen eine größere, vor allem funktional bessere Sporthalle bauen lassen. Dies steht in einer besseren Kosten – Nutzen – Relation.

Mit dieser Vorlage wird zunächst das Raumprogramm für den Bau einer neuen Turnhalle (Ersatzbau) vorgestellt und beschlossen.

Es werden 3 Standortalternativen beschrieben. Standort 2, direkt neben der alten Turnhalle, erscheint am günstigsten und soll mit dieser Vorlage beschlossen werden. Der Beschluss soll mit dem Vorbehalt erfolgen, dass die Erschließungskosten nicht unverhältnismäßig über denen für Standort 1 liegen (bisheriger Standort). Die Verwaltung bemüht sich, die Erschließung bis zur entscheidenden Ratssitzung mit der Mark E zu ermitteln.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 1

Drucksachennummer:

0322/2005

Datum:

08.04.2005

Zustand der Turnhalle am Schulzentrum Emst

Die Bausubstanz ist sanierungsbedürftig. Stellenweise ist das Dach undicht und die sanitären Anlagen entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Der Energieverbrauch der Turnhalle ist sehr hoch, bedingt durch die Bauweise der 60er Jahre, die mit einer schlechten Wärmedämmung einher geht. Dieses wirkt sich auch auf die akustische Abschirmung aus, die Halle ist laut.

Bedarf einer Sporthalle

Ballsport ist in der Turnhalle aufgrund ihrer Größe nur eingeschränkt möglich. Regulär kann dort nur eine Sportgruppe unterrichtet werden (Einfachsporthalle). Im Stadtteil gibt es keine weitere Sporthalle. Die nächstgelegene Halle befindet sich an der Grundschule Boloh, die ebenfalls relativ klein ist. Die nächste größere Sporthalle gehört zur Käthe - Kollwitz - Schule an der Liebigstraße (Remberg). Der Bedarf der Grundschule und Realschule Emst beläuft sich auf 108 Stunden in der Woche. Hinzu kommt noch der Bedarf für das Wahlpflichtfach Sport, der möglichen Ganztagsbetreuung, der möglichen Aktion 13plus, Sportförderunterricht, freiwillige Sportarbeitsgemeinschaften und Projekte zur Talentsichtung- und Förderung. Für den Bereich des Vereinssports beträgt der Bedarf nach heutigem Entwicklungsstand ca. 70 Stunden. Schulsport und Vereinssport im Stadtteil Emst rechtfertigen den Bedarf einer Zweifachsporthalle.

Sanierung der bestehenden Turnhalle

Die Kosten für die Sanierung der Turnhalle belaufen sich auf ca. 1,65 Mio €. Während der etwa ein Jahr dauernden Arbeiten (Abriss und Neubau) muss der Schulsport in eine andere Sporthalle ausweichen, wobei ein Transfer mittels Schulbusse einzurichten ist. Das ist mit weiteren Kosten (ca. 75.000 €) und zeitlichen Einschränkungen des Sportunterrichtes verbunden. Auch der Vereinssport muss vorübergehend ausweichen.

Bau einer neuen Turnhalle

Nur der Bau einer neuen, größeren Halle kann den Bedürfnissen und Anforderungen an eine moderne Sportstätte gerecht werden. Die Halle soll mit zwei Spielfeldern (Halle durch Trennvorhang teilbar) und einer Zuschauerfläche ausgestattet werden. Das Raumprogramm wird im nächsten Kapitel dargelegt. Zudem stellt sich das Kosten – Nutzen – Verhältnis bei einem Neubau besser dar. Die Sanierung kostet ca. 1,65 Mio. €, die im Haushalt 2006 und 2007 etatisiert sind. Ein Neubau, je nach Ausstattungsgrad, kostet 1,8 bis 2,2 Mio. €. Die Interessengemeinschaft „Turnhalle Emst“ hat der Verwaltung ein Angebot für eine Zweifachturnhalle vorgelegt, dass von dort bei einem Hallenbauer angefordert wurde. Das vorliegende Raumprogramm lag diesem Angebot jedoch noch nicht zugrunde. Danach liegt der Neubau bei ca. 2 Mio. € zuzüglich der Stellplätze und der Erschließungskosten (Gas, Wasser, Strom) von der K. - E. - Osthaus - Straße. Hinzu kommen die Abrisskosten für den Altbau. Die Erschließungskosten werden z. Z. mit der Mark – E ermittelt. Es werden drei mögliche Standorte in Betracht gezogen, die sich unterschiedlich auf die Erschließungskosten auswirken. In den unten folgenden Kapiteln werden die drei Standorte verglichen. Erschließung, Bauzeiten, Planungsrecht und sonstige Bedingungen werden gegenübergestellt.

Raumprogramm für die Turnhalle Emst

1. Halle 22mx44m, zweiteilbar durch elektrischen Trennvorhang nach DIN
2. Bereich als Foyer mit Bewirtungsmöglichkeiten einschließlich entsprechender Einrichtungen
3. Zuschauerfläche für 199 Sitzplätze
4. 4 Umkleideräume mit je 1 Herren- und Damentoilette. Diese Räume sollten auch die Funktion einer „Außenumkleide“ für den Lohe-Platz und der Freizeitanlage Emst erfüllen. Aus diesem Grunde sollten die Umkleiden von außen zugänglich sein
5. 2 Außentoiletten, je 1 Herren- u. Damentoilette, für den Sportpark u. Bezirkssportanlage wären wünschenswert
6. Geräteräume
7. Duschräume mit je 10 Duschen und 6 Handwaschbecken nach DIN
8. Lehrerumkleideräume mit Duschen und Toiletten für Herren und Damen nach DIN
9. Jugend- und Besprechungsraum (optional)
10. Besucher WC, 2 WC für Damen, 1 WC und 2 Urinale für Herren nach DIN
11. Personalraum
12. Technikraum
13. Aufsichtsräume mit Blickkontakt zur Hallenfläche(beide Hallenteile), gleichzeitig als Sanitätsraum nutzbar
14. Aufsichtsraum für den Objektbetreuer. Darin sollten die Technik (Lautsprecheranlage, Musikwiedergabegerät, Spielanzeige) vorhanden sein
15. Putzmittelraum
16. Behindertengerechte Maßnahmen, u.a. 1 Behinderten-WC im Bereich der Besucher WC-Anlage und behindertengerechte Zugangsmöglichkeiten zu den wichtigsten Funktionsbereichen, wie z.B. Hallenfläche, Umkleiden, Duschen, Zuschauer

Hinzu kommen diverse Einbaugeräte, lose Sportgeräte, Kleinsportgeräte und sonstige Ausstattungsgegenstände des Sanitätsbereiches.

Verschiedene noch brauchbare, aber nicht neue, Geräte aus der alten Halle sollen weiter verwendet werden.

Standortsuche

Standortvariante 1

Nach Abriss der bestehenden Turnhalle wird die neue Turnhalle auf den alten Standort errichtet. Die Bauzeit einschließlich Abriss dauert ca. 12 Monate. Während dessen müssen Schul- und Vereinssport ausweichen. Die Sportgeräte sind auszulagern. Die Kosten für den Schülertransfer betragen ca. 75.000 €. Die Erschließungskosten sind noch zu ermitteln. Die vorhandenen Versorgungsleitungen müssen auf ihre Eignung überprüft werden und sind wahrscheinlich zu ertüchtigen.

Planungsrechtliche Beurteilung:

FNP: Fläche für Gemeinbedarf (sportlichen Zwecken dienendes Gebäude) am jetzigen Standort und südlich u. westlich davon Grünfläche – „Parkanlage“ und „Spielplatz“.

Der Maßstab des FNP lässt eine Überschreitung des Baukörpers in die Grünfläche zu.

B-Plan: Für das Grundstück der bestehenden Halle gilt der Bebauungsplan Nr. 11/65 „Emsterfeld“: Festgesetzt ist ein Baugrundstück für Gemeinbedarf – Turnhalle.

Bezüglich der Freiflächen südlich u. westlich der Halle setzt der B- Plan Nr. 5/71 „Schul- und Spielgelände Emsterfeld“ öffentliche Grünflächen fest, mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“.

Der neue Baukörper überschreitet sowohl die Baugrenze als auch die Grenze des Geltungsbereiches des B- Planes Nr. 11/65. Dabei erstreckt er sich ca. 15 m in die öffentliche Grünfläche, die im B- Plan Nr. 5/71 festgesetzt ist.

Für diesen Standort kann von den Festsetzungen der Bebauungspläne befreit werden, vorbehaltlich des Einvernehmens der Gemeinde. Die Voraussetzungen sind erfüllt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, Gründe des Allgemeinwohls vorliegen, die eine Befreiung erfordern und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Der Neubau der Turnhalle ist von öffentlichem Interesse. Auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen wäre die Abweichung von den Bebauungsplänen mit anderen öffentlichen Belangen vereinbar. Die Planung wird mit einer Verwaltungsvorlage zum „Einvernehmen der Gemeinde“ vorge stellt.

Vorteil: Die Versorgungsleitungen sind vorhanden, vorbehaltlich einer Überprüfung ihres Zustandes und ihrer Eignung. Der Baustellenbetrieb kann ungehindert abgewickelt werden. Der Verbrauch an unversiegelter Grünfläche und des Einzelbaumbestandes ist geringer. Dieser Standort bedarf einer geringeren Wiederherstellung der Grünfläche nach Abriss des alten Gebäudes. Diese Variante ist daher die kostengünstigste. Die bestehende Grünflächenfestsetzung wird nur geringfügig verkleinert. Eine Änderung des Planungsrechtes ist nicht erforderlich.

Nachteil: Eine Verlagerung der Nutzung während der Bauzeit bringt Einschränkungen vor allem für den Schulsport wie bei der Renovierungsvariante (Stundenausfall).

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 4

Drucksachennummer:

0322/2005

Datum:

08.04.2005

Standortvariante 2

Die neue Turnhalle wird zwischen heutigem Standort und Schulzentrum in der Grünfläche dicht neben die alte Turnhalle errichtet. Die Bauzeit dauert ca. 8 bis 12 Monate. Die alte Halle wird nach Fertigstellung der neuen abgerissen. Die Erschließungskosten fallen höher aus als an Standort 1, da hier noch keine Anschlüsse vorhanden sind. Unter anderem muss die Zuleitung der Fernwärme, alternativ die Gasleitung, verlängert werden.

Planungsrechtliche Beurteilung:

FNP: Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Einerseits sind Sportanlagen in öffentlichen Grünflächen möglich, andererseits werden an der Stelle der alten Halle Grünanlagen wieder hergestellt. Damit bleibt das Planungsziel einer Grünverbindung zur K. - E. - Osthaus - Straße erhalten.

B-Plan: Der Bebauungsplan Nr. 5/71 „Schul- und Spielgelände Emsterfeld“ setzt öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ fest.

Für diesen Standort kann ebenso wie für Standort 1 von den Festsetzungen der Bebauungspläne befreit werden. Da das Gebäude vollständig in der öffentlichen Grünfläche steht, muss die alte Turnhalle zwingend abgerissen werden, spätestens mit Inbetriebnahme der neuen Halle. Der alte Standort ist als Grünfläche herzurichten. Dies ist durch Baulast zu sichern, damit die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung erfüllt werden. Der im Vergleich zu Standort 1 größere Umfang der Befreiung wird mit dem Allgemeinwohl begründet, das in den Vorteilen dieses Standortes liegt.

Vorteil: Für die Schüler ist die direkte Nachbarschaft von Schule und Turnhalle ideal. Die größere Distanz zu den Wohnhäusern ist für deren Bewohner akustisch günstiger. Zudem kann die alte Halle in der Bauzeit weiter genutzt werden. Das bedeutet, dass keine oder nur geringe Einschränkungen für den Schulsport hinzunehmen sind. Die Transferkosten entfallen.

Nachteil: Durch die eng stehenden Gebäude Schule und Turnhalle wird die Fußwegeverbindung in ihrer Funktion zur Naherholung eingeschränkt. Während der Bauphase kann es zeitweilig zur Sperrung des Weges kommen.

Die angrenzende alte Turnhalle schränkt den Zugang zur Baustelle ein. Das bedeutet eine Verlängerung der Rohbauphase und ist mit höheren Kosten verbunden. Höhere Baukosten entstehen auch durch die Verlegung neuer Versorgungsleitungen.

Standortvariante 3

Die neue Turnhalle wird nördlich des Marktplatzes auf einer Pferdewiese errichtet, südlich eines vorhandenen Sportplatzes. Die Bauzeit dauert auch hier ca. 8 bis 12 Monate. Die alte Halle wird nach Fertigstellung der neuen abgerissen. Die Erschließungskosten fallen höher aus als an den Standorten 1 und 2, da hier die Zuleitungen und der Abwasserkanal wesentlich länger sind (80 m bis zur K. - E. - Osthaus - Straße).

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 5

Drucksachennummer:

0322/2005

Datum:

08.04.2005

Planungsrechtliche Beurteilung:

FNP: Grünfläche, Zweckbestimmung „Sportplatz“, weiter nördlich „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (z.Z. Tennishalle).

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da eine Sportnutzung beabsichtigt ist, wie in den gegenwärtigen Darstellung vorgesehen.

B-Plan: Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Das Gebäude würde vollständig freistehend in der Grünfläche errichtet. Daher muss ein Bebauungsplan erstellt werden. Dabei müssen Ausgleichsmaßnahmen eingeplant werden, vorzugsweise am alten Hallenstandort.

Vorteil: Wie bei Standort 2 kann während des Neubaus der Betrieb in der alten Turnhalle weitergehen. Vorteil dieses Standortes ist, dass der Sanitär- und Umkleidebereich für den angrenzenden Sportplatz mit genutzt werden kann. Der Baustellenbetrieb würde durch die alte Halle nicht eingeschränkt und die Fußwegeverbindung bliebe unberührt.

Nachteil: Die Distanz zum Schulgebäude ist größer. Die Schüler müssen die Karl - Ernst - Osthause - Straße überqueren. Es entstehen höhere Baukosten für die Verlegung des Kanals und langer Versorgungsleitungen zur Karl - Ernst - Osthause - Straße und aufgrund des höheren ökologischen Ausgleichsbedarfs. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzögert die Realisierung.

Entscheidung für Standort 2

Bei allen drei Standorten sind die Baukosten einschließlich der Stellplätze gleich. Voraussichtlich sind die Erschließungskosten von Standort 1 nur wenig geringer als von Standort 2. Die Erschließung von Standort 3 ist die teuerste Variante.

Bei Standort 1, dem bisherigen Standort, wäre der Eingriff in den Freiraum und in die städtebauliche Situation als solche am geringsten. Hier wäre die räumliche Veränderung hauptsächlich durch den größeren Baukörper gegeben. Gewichtiger aber ist die intensivere Nutzung vor allem in den Abendstunden durch vermehrtes Publikum (Zuschauerfläche), was zum Problem mit der benachbarten Wohnbebauung führen kann. Dieser Standort ist bezüglich der Erschließungskosten nur etwas günstiger als Standort 2, hat aber den gravierenden Nachteil, dass in der Bauphase der Schulsport woanders stattfinden muss.

Für den Vereinssport sind die drei Standorte gleichwertig, was die Nutzung der Halle betrifft. Für Sportler, die den Platz an der Lohestraße nutzen, wäre Standort 3 günstiger, da die Umkleide- und Sanitärbereiche der Turnhalle von dort aus mit benutzt werden. Für die Schüler aber wäre die Distanz ungünstig, vor allem wegen der Straßenüberquerung. Aus diesem Grund und vor allem wegen der zu erwartenden höheren Erschließungskosten und wegen des erforderlichen Planverfahrens, welches die Realisierung verzögert, wird Standort 3 nicht weiter in Betracht gezogen.

Aufgrund der Nähe zum Schulzentrum Emst ist Standort 2 optimal und soll deshalb Grundlage der weiteren Planung werden. Da die Turnhalle hauptsächlich für den Schulsport genutzt wird, werden die Wegezeiten minimiert, wovon wiederum die Schüler profitieren. Da in der Bauphase der Betrieb in der alten Turnhalle fortgesetzt werden kann, kommt es nicht zu Bau-

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 6****Drucksachennummer:**

0322/2005

Datum:

08.04.2005

bedingten Unterrichtsausfällen oder Stundenreduzierungen aufgrund von Transferzeiten. Somit ist Standort 2 aus Sicht des Schulsportes am besten für den Betrieb geeignet. Nach Beseitigung der alten Turnhalle werden dort Stellplätze und Grünanlagen hergestellt. Ein Teil der erforderlichen Stellplätze soll durch den Parkplatz auf dem Schulgelände nachgewiesen werden. Die Stellplätze werden hauptsächlich in Verbindung mit dem Vereinssport benötigt, also außerhalb der Unterrichtszeiten in den Abendstunden. Das Angebot ist ausreichend und wird lediglich durch einige Stellplätze an der Halle ergänzt, u.a. für Behinderte.

Weiteres Verfahren

Mit dieser Vorlage wird zunächst das oben beschriebene Raumprogramm am Standort 2 beschlossen.

Auf dieser Basis wird die Verwaltung die weitere Planung (Bauplanung und Bauausführung) vorantreiben und die Restfinanzierung entwickeln, die mittels einer gesonderten Verwaltungsvorlage vorgelegt wird.

**VERFÜGUNG /
UNTERSCHRIFTEN**

Teil 5 Seite 1

Drucksachennummer:

0322/2005

Datum:

08.04.2005

Veröffentlichung:

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerin

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

23 Amt für Immobilien und Beteiligungen

40 Amt für Schulverwaltung und Hochschulwesen

52 Sportamt

63 Bauordnungsamt

Gebäudewirtschaft Hagen

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
