



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2018/012/4077/1**

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Zentrale  
Gebäudewirtschaft

01.10.2018

---

Langer, Andreas

Beratungsfolge

Zuständigkeit

Termin

---

Rat

Entscheidung

08.10.2018

**Beschluss über die zu realisierende Variante beim Neubau der multifunktionalen Mehrfachsporthalle**

**Beschlussvorschlag:**

Entsprechend der Ausführungen in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 27.09.2018 beschließt der Rat der Stadt Oelde, dass die derzeit geltende Budgetobergrenze in Höhe von 7.500.000 Euro zum Bau der multifunktionalen Mehrfachsporthalle aufgehoben wird.

Der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 27.09.2018 folgend, beschließt der Rat der Stadt Oelde ferner, die Variante 1 (BGF ca. 4.400 m<sup>2</sup>) einer multifunktionalen Mehrfachsporthalle zu realisieren. Diese ist mit geschätzten Kosten in Höhe von 8,98 Mio. Euro zwar die teuerste der dargestellten Varianten, allein dieser Entwurf bildet jedoch die optimalen räumlichen Voraussetzungen, um die durch die verschiedenen Nutzergruppen definierten Anforderungen im späteren Betrieb dauerhaft uneingeschränkt erfüllen zu können. Zusätzliche Kosten entstehen für die Verlegung des Kanals und die Herstellung der Außenanlagen **(Projektkosten: ca. 9,8 Mio. Euro)**.

**Sachverhalt:**

Das beauftragte Planungsbüro MRO hat in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr am 27.09.2018 drei Varianten für den Neubau der geplanten multifunktionalen Mehrfachsporthalle vorgestellt.

### **Variante 1:**

Ziel war, alle als **relevant eingestuft und objektiv nachvollziehbaren** Nutzeranforderungen (Schule, Sportvereine, Kultur) in der Planung zu berücksichtigen. Neben der Funktion einer Dreifach-Sporthalle bietet die Halle in der Version 1 ca. 800 Personen Platz, ferner verfügt die Halle über bauliche Komponenten, die einen schnellen Umbau zur Veranstaltungsstätte gewährleisten.

Auf eine Klappbühne wurde in der fortgeschriebenen Planung der Variante 1 verzichtet, um den Standort der Bühne in der Halle variabler platzieren zu können. Dies erfordert zwar einen Aufbau der Bühne aus Scherenelementen, der Standort der Bühne kann aber je nach Bestuhlungsgrad der Halle dichter an die erste Zuschauerreihe heranrücken. Im Hintergrund des Bühnenstandortes ist ein Lager für Veranstaltungsausstattung vorgesehen. (z. B. Boden-Schutzbelag, Bühnenelemente usw). Dies gewährleistet kurze Wege beim Aufbau, im leeren Zustand ist dieser Bereich bei Veranstaltungen Backstagebereich für Requisiten, Kulissen o. ä. der Künstler.

Ca. 380 Besucher finden auf einer festen Tribüne Platz, weitere 420 auf ausfahrbaren Teleskoptribünen. Vor der Bühne kann ein zusätzlicher Bereich frei bestuhlt werden. Die Minderkosten, die durch den Wegfall der Klappbühne entstanden sind, kompensieren die Mehrkosten für eine Sitzschalenausführung auf der Tribüne, die zur Ausführung kommen soll. Ein Sitzen auf reinen Bänken wäre bei längeren Veranstaltungen eher unbequem.

Für die Schulen wurden im Obergeschoss Flächen eingeplant, die für den theoretischen Sportunterricht bestuhlt werden können, gleichzeitig aber auch für Versammlungen der Vereine oder kleine Gymnastik- /Jogakurse o. ä. genutzt werden können.

Im EG wurde ein Foyer und ein Garderoben- und Cateringbereich eingeplant, der es von der Größe erlaubt (190 m<sup>2</sup>), auch bei größeren Veranstaltungen einen geordneten Einlass witterungsgeschützt im Gebäude organisieren zu können.

Die Variante 1 ist die größte der vorgestellten Planungen und umfasst eine Bruttogeschossfläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup>.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf 8.890.000 Euro. Hinzu kommen Kosten für die Verlegung des Abwasserkanals, der aktuell das Baufeld quert, aber bei allen Varianten zunächst umzulegen ist und die Kosten für die Herstellung von Außenanlagen.

Diese Variante wird den im Vorfeld definierten Anforderungen der verschiedenen Nutzergruppen in optimaler Weise gerecht.

### **Variante 2:**

In dieser Variante wurde das Gebäude um 500 m<sup>2</sup> auf 3.900 m<sup>2</sup> BGF verkleinert.

Der notwendige Bereich für die Haustechnik wurde in das 1. OG über das Foyer verlagert, was zwangsläufig zum Verlust der Mehrzweckfläche für theoretischen Sportunterricht Vereinsversammlung / Gymnastik führt. In diesem Punkt ist die Raumanforderung der Schulen und auch der Vereine in dieser Variante nicht erfüllt.

Nachteilig ist ebenfalls, dass die Fläche oberhalb des Foyers mit Blickrichtung auf den Vorplatz eigentlich zu hochwertig ist, als dass hier Räume der Haustechnik angesiedelt werden. Dies ist aber dem komprimierten Gebäudezuschnitt geschuldet. Entfallen sind im Gegenzug Flächen im hinteren Bereich des Gebäudes, sodass hier kein Platz mehr für die Lüftungstechnischen Anlagen besteht und auch rückseitige Rettungswege nicht mehr im Gebäude verlaufen, sondern auf Freitreppen an der Gebäuderückseite.

Das Foyer wurde verkleinert, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei größeren Veranstaltungen das Foyer, wie in der Vergangenheit auch am Hallenbad, um angemietete Pagodenzelte erweitert werden muss.

Auf eine Klappbühne und eine Hinterbühne mit Vorhängen u. ä. wurde wie zwischenzeitlich in Variante 1 verzichtet.

Das Lager für Veranstaltungstechnik wurde verkleinert, hinter dem potentiellen Bühnenstandort befindet ferner sich ein verkleinerter Geräteraum für das mittlere Hallendrittel. Dieser Geräteraum erscheint in dieser Version sehr klein dimensioniert, zumal bei Bedarf an Lagerflächen im Zusammenhang von Veranstaltungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Sportgeräte jeweils erst ausgeräumt werden müssten, falls für Veranstaltungen weiterer Platz für das Zwischenlagern von z. B. Kulissen oder Instrumenten benötigt würde.

Der eigentliche Bühnenaufbau erfolgt mit transportablen Scherenelementen, Umbauphasen werden längere Zeit in Anspruch nehmen und mehr Arbeitskraft binden als in Variante 1, da in dieser Variante Lagerflächen am Hallenstandort derart verringert wurden, dass die Kapazität nicht ausreicht, um den Schutzbelag, Bühnenpodeste und zusätzliche Bestuhlung vor Ort zu lagern.

Dies schränkt die Multifunktionalität gegenüber der Variante 1 ein und führt dauerhaft zu höheren Umrüstkosten.

Die Variante 2 ist die mittelgroße der vorgestellten Planungen und umfasst eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.915 m<sup>2</sup> BGF.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf 8.190.000 Euro. Hinzu kommen Kosten für die Verlegung des Abwasserkanals, der aktuell das Baufeld quert, aber bei allen Varianten zunächst umzulegen ist und die Kosten für die Herstellung von Außenanlagen.

### **Variante 3:**

Hier wurde gegenüber der Variante 2 eine nochmalige Abstufung vorgenommen, so dass auch auf die Teleskoptribüne verzichtet wurde.

Um auf die gleiche Sitzplatzanzahl zu kommen, sind somit im Vorfeld von Veranstaltungen zusätzlich 420 mobile Sitze in die Halle zu transportieren und aufzustellen. Bei der Kostenschätzung ist zu berücksichtigen, dass bei dieser Variante zusätzlich 420 Stühle anzuschaffen wären, um auf die gleiche Sitzplatzanzahl zu kommen, wie bei Variante 1 und 2.

Da keine ausreichende Lagerkapazität vor Ort vorhanden ist, wäre der Arbeits- und Transportaufwand bei jeder Umrüstung dauerhaft nochmals höher als in Variante 2. Zusätzliche Mietkosten für das Anmieten von Lagerkapazitäten (für Bestuhlung und Bühnenelemente) können nicht ausgeschlossen werden.

Hinter dem potentiellen Bühnenstandort, der im Bedarfsfall wie in der Variante 2 aus mobilen Scherenelementen zu bilden wäre, befinden sich weder ein Backstagebereich noch ein Geräteraum, der als Lager fungieren könnte. Der potentielle Bühnenstandort liegt vor einer Außenwand der Halle.

Dieser Entwurf bietet keine Multifunktionalität mehr im ursprünglich angedachten Sinn und entspricht weitgehend der Nutzungsmöglichkeiten an der vorhandenen Dreifach-Sporthalle am Hallenbad. Eine angestrebte Reduktion von Umbauzeiten gegenüber der bisher in der Sporthalle am Hallenbad angefallenen, ist nicht mehr realisierbar.

Einzig ein Foyer (102 m<sup>2</sup>) und ein Raum für eine Garderobe sind im EG vorgesehen. Im OG sind

Räume für theoretischen Sportunterricht oder Versammlungen der Vereine vorhanden bzw. ein Gymnastikraum. Das Foyer dürfte bei größeren Veranstaltungen für einen geordneten witterungsgeschützten Einlass aber ebenfalls nicht ausreichen, so dass auch hier wie in der Vergangenheit bei der Sporthalle am Hallenbad ein Vorbau mit angemieteten Pagodenzelten erforderlich werden könnte.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf 7.510.000 Euro bei einer BGF von ca. 3.510 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen Kosten für die Verlegung des Abwasserkanals, der aktuell das Baufeld quert, aber bei allen Varianten zunächst umzulegen ist und die Kosten für die Herstellung von Außenanlagen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es bei allen der vorgestellten Varianten einer multifunktionalen Mehrfach-Sporthalle es planungsrechtlich erforderlich ist, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen.

## **Anlagen:**