

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1041/2022**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 31.08.2022

Amt: Dezernat III
 Aktenzeichen/Telefon: III - Wz.
 Verfasser/-in: Rinn, Katharina
 Eibelshäuser, Astrid

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Schule, Bildung, Demokratieförderung, Kultur und Sport	22.09.2022	Beratung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts-, Digitalisierungs- und Europaausschuss	26.09.2022	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Ersatzneubau Liebighalle, Sporthalle der Liebigschule, Planungsstand und Projektbeschluss - Antrag des Magistrats vom 31.08.2022 -

Antrag:

- „1. Der Planungsstand für den Ersatzneubau der Liebighalle, Sporthalle der Liebigschule, Bismarckstraße 21, 35390 Gießen, sowie die vorläufige Kostenschätzung nach Abschluss der Leistungsphase 2 werden zur Kenntnis genommen und als Grundlage für die weiteren Planungsschritte beschlossen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, für die Realisierung des Bauvorhabens gem. Ziff. 1 im Wege eines Vergabeverfahrens einen Investor und Finanzierungspartner zu ermitteln. Dazu kann der Magistrat Verhandlungen über den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags sowie eines Mietvertrags mit einer angemessenen Laufzeit führen. Die abschließende Entscheidung über den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags obliegt der Stadtverordnetenversammlung.
3. Sollten die Arbeiten des Magistrats gem. Ziff. 2 eine Realisierung des Projektes nicht möglich erscheinen lassen, legt der Magistrat der Stadtverordnetenversammlung umgehend einen Bau- und Finanzierungsbeschluss vor, der die Bauausführung und Finanzierung in Eigenregie durch die Stadt Gießen beinhaltet.“

Begründung:

Ausgangslage

Am Standort einer nicht sanierungsfähigen Sporthalle aus dem Jahr 1961 soll ein Sportzentrum neu errichtet werden, das zentral und innenstadtnah Sportflächen für unterschiedliche Disziplinen und Nutzer*innen bietet: z.B. Ballsportarten, Geräteturnen, Gymnastik, Leichtathletik. Nutzer*innen der Halle sind in erster Linie das

Liebiggymnasium, aber auch Gießener Sportvereine, die Volkshochschule der Universitätsstadt Gießen sowie freie Gruppen.

Die Liebigschule, ein Gymnasium mit ca. 1250 Schüler*innen, bietet neben dem regulären Sportunterricht im Rahmen der Talentförderung zahlreiche Kurse in unterschiedlichen Disziplinen an, ist Partnerschule des Leistungssports sowie gesundheitsfördernde Schule. Die bestehende Sporthalle bot in der Vergangenheit für den Sportunterricht der Schule nur eingeschränkte Möglichkeiten, der mittlerweile erheblich gestiegene Bedarf an Sportflächen erfordert heute mindestens vier (anstatt wie in der Bestandshalle momentan drei) gleichzeitig belegbare Nutzungseinheiten.

Die Sporthalle ist im Kontext der Sportlandschaft in der Stadt Gießen in mehrfacher Hinsicht bedeutsam. Die Halle wird sowohl durch den Vereinssport als auch für bewegungsorientierte Angebote der VHS Gießen intensiv genutzt. Die zentrale Lage und die gute Anbindung an den ÖPNV sind wichtige Bedingungen dafür, dass die Halle für die verschiedenen Nutzergruppen eine hohe Attraktivität aufweist.

Die Sporthalle wird werktags bis in den frühen Abend hinein für den Schulsport der Liebigschule benötigt. Die Liebigschule ist eine ganztägig arbeitende Schule im Profil 2 und eines von zwei „Regionalen Talentzentren“ in Hessen mit den Sportarten Basketball, Fußball und Leichtathletik. Damit kommt der Schule eine zentrale Rolle innerhalb der regionalen Struktur der Sportförderung zu und sie steht in enger Kooperation mit dem Landessportbund, hessischen Sportfachverbänden und regionalen Sportvereinen. Aus diesen Gründen ist es von lokalem als auch überregionalem Interesse, am Standort der Liebigschule auch zukünftig eine attraktive und vielseitig nutzbare Sporthalle vorhalten zu können.

Aktuell findet der Sportunterricht der Liebigschule in einer angemieteten Interimshalle auf dem Gelände des MTV, im Sport-Point in der Siemenshalle, in unterschiedlichen Sporthallen der Stadt, zu denen die Schüler*innen mit Bussen gebracht werden, sowie auf Außensportanlagen statt.

Nutzungsspezifische und bauliche Anforderungen

Die bisherige Sporthalle ist wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähig. Dies ergaben eingeholte Gutachten zu Dachkonstruktion und Tragwerk. Die Sporthalle mit Dachkonstruktion aus Holzfachwerkbindern und Stahlseilen weist Verformungen auf, die auf eine nicht planmäßige Abtragung von Lasten hinweisen, sowie Korrosionsschäden im Bereich der Vergusshülsen an den Dachecken, den Stahlseilen, der Verankerung und den Stahlstützen. Die Sanierung der Dachkonstruktion ohne Tragwerksanierung ist technisch nicht möglich, da die Stahlstützen zwischen den Glasbausteinen bereits Schiefstellungen aufweisen. Zudem wäre eine energetische Sanierung zwingend erforderlich. Vor diesem Hintergrund ist eine grundlegende Sanierung unwirtschaftlich und technisch äußerst fraglich und ein Neubau an gleicher Stelle die wirtschaftlichere und zukunftsträchtigere Lösung.

Um das Maximum an Sportfläche innerhalb eines begrenzten Baufeldes zu generieren, ist die Sporthalle zweigeschossig mit jeweils zwei Sportfeldern, Weitsprung-, Hochsprung- und Stabhochsprunganlagen sowie einer Indoor-fünfstufig-Meterbahn

vorzusehen. Im UG sollen große und hohe Gerätesporträume mit Anschluss an eine Laufbahn und Nebenräume, im OG variable Flächen für Ballsportarten entstehen.

Eine barrierefreie Erschließung aller Ebenen ist durch den Einbau eines Aufzuges vorgesehen.

Die Halle entsteht innerhalb eines denkmalgeschützten Gebäudeensembles aus dem 19. Jahrhundert, ist vom Straßenraum aus in Teilen einsehbar und erfordert von daher besondere gestalterische Anforderungen an die Architektur.

Die neu zu errichtende Sporthalle ist zugleich ein Modellvorhaben für nachhaltiges und energetisches Bauen im Sporthallenbau der Universitätsstadt Gießen. Die unterschiedlichen Dimensionen des nachhaltigen Bauens finden in allen Planungsphasen Berücksichtigung und das Gebäude wird gemäß baulichem BEG 40 Standard konzipiert.

Durch den Einsatz von Photovoltaik, Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung und die im Hinblick auf CO₂ Bilanz sehr gute Fernwärme der SWG wird das Projekt in seiner klimarelevanten Bilanz aufgewertet, es kann nicht nur als klimaneutral, sondern auch als klimaförderlich bezeichnet werden.

Liebigschule und Liebigsporthalle liegen im Fördergebiet „Grüner Anlagenring Innenstadt“ des Städtebauförderprogramms „Zukunft Stadtgrün“.

Daraus ergeben sich zusammenfassend folgende Ziele für das Projekt

- Schaffung einer vielseitigen und attraktiven Sportstätte unter der Maßgabe des nachhaltigen Bauens verbunden mit einem sehr guten Energie-Standard in Verbindung mit den klimarelevanten Instrumenten Photovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung sowie Nutzung von Fernwärme als ein Modell für zukünftigen Sporthallenbau in der Universitätsstadt Gießen und darüber hinaus;
- Schaffung eines Bauwerks, das sich in das Gesamtensemble der denkmalgeschützten Gebäude der Liebigschule einfügt und entsprechend eine hohe bauliche Qualität aufweist;
- Ausbau von Sportangeboten in zentraler, innerstädtischer Lage;
- Förderung von Sportaktivitäten durch Vergrößerung des räumlichen und qualitativen Angebots zum Sportunterricht;
- Effektive Nutzung und Auslastung des Gebäudes als Sportstätte für den Unterricht, den Vereinssport (Breitensport, Gesundheitspräventionskurse) und Angebote der VHS;
- Unterstützung des öffentlichen Vereinssports durch Errichtung einer normgerechten Wettkampfstätte für einzelne Sportarten;
- Förderung des Standorts als regionales Talentzentrum für Sport;
- Beitrag zum Klimaschutz durch nachhaltige Bauweise und Umsetzung eines Lüftungssystems mit Wärmerückgewinnung;
- Reduzierung der CO₂-Emissionen durch Kombination von Photovoltaikanlagen, Gründächern und Fassadenbegrünung;
- Aufwertung des Pausenhofs durch Einbezug der Dachfläche der Laufbahn.

Planungsstand

Nach Schadensfeststellung und Stilllegung der Sporthalle im März 2019 wurde ein Tragwerkgutachten erstellt, um die Sanierungsfähigkeit der Dachkonstruktion zu ermitteln. Das Ergebnis der bauart Konstruktions-GmbH + Co.KG, Darmstadt, zeigte, dass sich eine Sanierung der Halle nicht wirtschaftlich darstellen ließ.

Danach wurde gemeinsam mit der Schule und weiteren Akteuren ein Raumkonzept entwickelt und Ende 2019 eine Machbarkeitsstudie an das Büro grüningerarchitekten in Auftrag gegeben, um zu prüfen, ob das Raumkonzept im vorhandenen Baufeld realisierbar ist. Die Studie sollte im Frühjahr 2020 fertiggestellt sein, coronabedingt kam es zu Verzögerungen, das Ergebnis lag im Sommer 2020 vor und zeigte, dass ein bedarfsgemäßer Neubau möglich ist.

Gleichzeitig wurde durch das Stadtplanungsamt intensiv geprüft, ob alternative Flächen im Umfeld der Schule (fußläufig zu erreichen) für das Vorhaben zur Verfügung stünden. Dies war nicht der Fall.

In der zweiten Jahreshälfte 2020 erfolgte das Auswahlverfahren für den Verfahrensbetreuer und die europaweite Ausschreibung für die Planungsleistungen. Für die Planung der Sporthalle an der Liebigschule wurde im Mai 2021 ein Generalplaner beauftragt, das Büro blfp mit Sitz in Gießen.

Die Vorplanungen bis zur Leistungsphase 2 wurden im März 2022 abgeschlossen. Aufgrund der damit vorliegenden Kostenschätzung wurde eine Planungsvariante erarbeitet, die mögliche Einsparungen zum Beispiel durch den Wegfall der Stabhochsprunganlage prüfen sollte.

Diese Variante wird zunächst nicht weiter verfolgt, da der Funktionsverlust für die Halle nicht im Verhältnis zu der prognostizierten Kostenreduktion steht.

Die aktuelle Planung sieht eine Bruttogrundfläche von 3.898,97 m² und eine Kubatur von 28.850,539 m³ vor.

Gebäudeidee / Architektonische und gestalterische Aspekte:

Sowohl die Formensprache als auch die Auswahl der Materialien machen Funktion und Konstruktion der Halle nach außen ablesbar.

So sticht der in Holzbauweise geplante Hallenkörper mit seiner Holzfassade heraus.

Um den Hallenkörper legt sich ein eingeschossiger Nebenbaukörper, in welchem alle Neben- und Geräteräume des 1. Obergeschosses untergebracht sind.

Der Nebenbau erhält an seiner Längsseite eine Putzfassade, an den Stirnseiten werden hochwertige, begrünte Fassaden geplant. Dies verleiht dem eng bebauten Grundstück zwei eindrucksvolle, vertikale Grünflächen, welche sich nachhaltig auf das Mikroklima des Grundstücks auswirken. Des Weiteren helfen die vertikalen Grünflächen bei der Verbesserung des gesamten Stadtklimas.

Die Sportbereiche im Untergeschoss reichen mit ihrer Höhe bis ins Erdgeschoss, sodass man von außen in diese Sportbereiche blicken kann.

Allgemeines

Die Halle im Obergeschoss besteht aus dem großen Spielfeld mit ca. 44 x 22 m. Dieses lässt sich entweder in zwei Hallenhälften oder 1/3 bzw. 2/3 unterteilen.

Der oberirdische Nebenbau beinhaltet die Umkleiden, Geräteräume sowie weitere untergeordnete Flächen zur Nutzung der Halle.

Der Technikbereich fügt sich im Erdgeschoss in den architektonischen Hallenkörper ein.

Im Untergeschoss sind Sport-/Multifunktionsräume sowie der Leichtathletik- und Turn-/Gymnastikbereich verortet. Zudem befinden sich hier weitere Neben- und Sanitärräume.

Denkmalschutz:

Das Baugrundstück liegt zwischen historischen Gebäuden mit Schulnutzung, die sowohl als Einzeldenkmäler als auch im Rahmen einer Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehen.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Sportbedarfes und der bauordnungsrechtlichen Vorgaben zeigt die beigefügte Entwurfsplanung den bereits auf das Minimum reduzierten Raumbedarf.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre ein weniger Raum einnehmender Neubau innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der Liebigschule geboten, allerdings ist er unter den gegebenen Anforderungen und Vorgaben bestmöglich eingefügt.

Als Ergebnis der nach den denkmalschutzrechtlichen Vorschriften des §18 HDSchG Abs. 3 Nr. 3 vorzunehmenden Interessenabwägung sehen die Denkmalbehörden jedoch das öffentliche Interesse für das regional und überregional bedeutsame Sporthallenprojekt der Liebigschule gegenüber den denkmalpflegerischen Belangen überwiegen und haben die Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren in Aussicht gestellt.

Dabei haben die Denkmalbehörden berücksichtigt, dass von der Bismarckstraße und der Stephanstraße sowie von der Ludwigstraße die neue Sporthalle im Innenhof durch die straßenständigen Schulgebäude und den vorhandenen Baumbestand verdeckt werden, sodass sie vom öffentlichen Straßenraum nur in Teilen wahrgenommen werden kann.

Freiflächen:

Die beengten Bauverhältnisse fordern einen sensiblen Umgang mit dem Schulhof der Liebigschule. Es wird eine neue Freiflächenplanung des gesamten Grundstücks angestrebt. Dies erfolgt durch ein Planungsbüro für Garten- und Landschaftsarchitektur.

Aktuell befindet sich die Generalplanungsleistung in der Leistungsphase 3, der Entwurfsplanung.

Es ist vorgesehen, dass der aktuelle Planungsstand im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Schule, Bildung und Demokratieförderung, Kultur und Sport am 22. September 2022 vorgestellt werden.

Finanzierung

Aus den o.g. Ausführungen wird deutlich, dass der Ersatzneubau zeitnah zu realisieren ist, weil die Liebigschule die entsprechenden Räumlichkeiten dringend benötigt. Somit tritt dieses Projekt zu den weiterhin in der Finanzplanung enthaltenen Investitionsprojekten zusätzlich hinzu.

Der Finanzbedarf für das Hochbauprojekt (ohne Außenanlagen) beläuft sich inkl. Planungskosten nach derzeitigem Stand auf rd. 16,3 Mio. Kostentabelle gemäß aktueller Planung:

KGR 200 Vorbereitende Maßnahmen	578.257 €
KGR 300 Bauwerk - Baukonstruktion	6.818.819 €
KGR 400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.981.171 €
KGR 500 Außenanlagen und Freiflächen	- €
KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke	207.500 €
KGR 700 Baunebenkosten 30%	2.875.724 €
<hr/>	
Summe Kosten (aktuelle Baunebenkosten, netto)	12.461.471 €
Rückstellung für Risiken, Unwägbarkeiten, etc. 10,0%	1.246.147 €
<hr/>	
Zwischensumme, netto	13.707.618 €
19% Gesetzliche Mehrwertsteuer	2.604447 €
<hr/>	
Gesamtsumme inkl. MwSt.	16.312.065 €

Der derzeit bezifferte Finanzbedarf ist unter Vorbehalt zu betrachten. Durch Unsicherheiten, bedingt durch Lieferengpässe, enorme Preissteigerungen etc. kann man davon ausgehen, dass vom geplanten Baubeginn bis zur Fertigstellung Baupreissteigerungen von 20% nicht unrealistisch erscheinen. Die Gesamtkosten wären somit mit ca. 19.600.000 € zu beziffern.

Eine Kostenschätzung für die Freiflächengestaltung liegt noch nicht vor.

Wegen der Dringlichkeit ist ein Beginn der Abbrucharbeiten in den Sommerferien des Jahres 2023 vorgesehen, danach sollen die Bauarbeiten direkt anschließen.

Aus der bestehenden Finanzplanung des Haushalts 2022 für die Jahre 2023 - 2025 ergibt sich für die bereits geplanten Investitionsprojekte eine Nettoneuverschuldung. Da das o.g. Projekt zusätzlich hinzutritt und nach derzeitiger Recherche keine nennenswerten Förderungen aus dem Bereich der Sportförderung für dieses Projekt in Anspruch genommen werden können, treten die o.g. Investitionen in den Finanzplanungsjahren zusätzlich hinzu. Mangels anderweitiger Finanzierungsquellen erhöhen die Auszahlungen für dieses Projekt die Nettoneuverschuldung in gleicher Höhe.

Gleichzeitig sind die Ressourcen im Hochbauamt begrenzt und können aufgrund der allgemeinen Fachkräftesituation durch zusätzliche Stellen nicht beliebig ausgeweitet werden. Da es sich bei dem Vorhaben um eine sehr komplexe Aufgabe - Umsetzung bei gleichzeitigem Schulbetrieb und in einem sehr engen Baufeld - handelt, braucht es auf Seiten des Bauherren umfangreiche Ressourcen, damit die Ausführung kontinuierlich erfolgen kann.

Daher hat der Magistrat anderweitige Projektträger- und Finanzierungsmöglichkeiten für die Realisierung dieses Projektes geprüft. Nach einer ersten Marktsondierung scheint die Realisierung des Bauprojektes durch einen Investor möglich. Denkbar wären hierbei

die Überlassung der erforderlichen Grundstücksfläche im Zuge der Begebung eines Erbbaurechtes sowie die anschließende Anmietung des neu errichteten Gebäudes durch die Stadt Gießen für die Laufzeit des Erbbaurechtes. Dabei sind die Laufzeiten von Erbbaurecht- und Mietvertrag abhängig zu machen von den Angeboten des Investors, wobei eine Laufzeit von ca. 30 Jahren als Zielmarke realisierbar scheint. Bei Abwicklung des Projektes nach diesem Modell würden Mietvertrag und Erbbaurecht gleichzeitig enden und die Grundstücksfläche inkl. Gebäude an die Stadt Gießen zurückfallen.

Auswahlverfahren

In einem nächsten Schritt ist die Durchführung eines zweistufigen Vergabeverfahrens vorgesehen. Die Form des Vergabeverfahrens soll so gewählt werden, dass auf diese Weise in der ersten Stufe das Interesse von Investoren und die Eignung festgestellt werden kann. Es wird die Aufgabe der Investoren im Rahmen des Vergabeverfahrens sein, darzulegen, dass die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert sowie die bauliche Ausführung gewährleistet sind. Auf der Grundlage der o.g. Planung wird die Stadt Gießen in dem Vergabeverfahren Vorgaben für die Objektgestaltung (z. B. Raumprogramm, Funktionalitäten, energetische Vorgaben) machen, die den Ausführungsrahmen für den Investor beschreiben und damit auch den Finanzbedarf bedingen. Teil des Vergabeverfahrens werden ebenfalls Miet- und sonstige Nebenleistungen sein, die im Gegenzug durch die Stadt Gießen an den Investor zu zahlen sein werden.

Zeitplan

Zeitfenster	Beschreibung
06.10.2022	Grundsatzbeschluss STV
10/2022 - 11/2022	Vergabeverfahren
12/2022	Nachverhandlungen Vorbereitungen Beschlüsse + Verträge
1. Quartal 2023	Beschluss STV

Wir bitten um entsprechende Beschlussfassung.

Anlagen:

Projektpräsentation LP2 von blfp mit Zeichnungen, Kosten, Erläuterungen

E i b e l s h ä u s e r (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift