

Sportplatz Maybachufer im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Vorhaben: Neubau eines Funktionsgebäudes mit Sporthalle



**Konzept mit Wirtschaftlichkeits- und Kosten-Nutzen-
Untersuchung von Varianten**

Berlin, 12.09.2017

Bearbeiter: Horst Evertz, Ann-Christin Rolfes-Bursi

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 3

Tabellenverzeichnis..... 5

Abbildungsverzeichnis 5

Quellenverzeichnis..... 5

1 Anlass und Ausgangssituation..... 7

2 Einführung und Projektidee 8

3 Bestandssituation 8

4 Städtebauliche Rahmenbedingungen 11

5 Bedarfsprogramm 13

 5.1 Bestand und Bedarf für Sportanlagen..... 13

 5.2 Versorgungsgrad und vorhandene Sportflächen im Sanierungsgebiet 14

 5.3 Bedarfsanalyse nach Nutzergruppen für Sporthallen 16

 5.4 Standortwahl..... 18

6 Untersuchung der Entwicklungsziele zur Deckung des Bedarfs..... 18

 6.1 Einordnung ISEK 18

 6.2 Projektziele 20

 6.3 Nutzungskonzept / Kooperationsmodell Sportanlage Maybachufer 21

7 Varianten der baulichen Realisierung, Raumprogramme 24

 7.1 Anforderungen an eine inklusionsgeeignete Sporthalle 24

 7.2 Varianten der baulichen Realisierung, Raumprogramme..... 26

 7.3 Grobkostenschätzung der Varianten (MRP 2013)..... 29

 7.4 Kosten-Nutzen-Analyse..... 31

 7.5 Bewertung der Hallenkonzepte 33

 7.6 Ergebnis Kosten-Nutzen-Analyse..... 35

8 Gesamtkonzept 36

 8.1 Außenanlagen, Bestand und Planung, Potenzialfläche 36

 8.2 Musterraumprogramm 2016..... 38

 8.3 Grobkostenschätzung Variante 2..... 41

 8.4 Grobkostenschätzung Außenanlagen 44

9 Förderanfrage / Förderantrag	45
9.1 Projektzeiten –und Finanzierungsplan	45
9.2 Konzept zur Aufwertung des Sportplatzes Maybachufer in 3 Bauphasen (BP)	47
Anlagen	50

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vorgaben und Musterraumprogramm (MRP 2013)	25
Tabelle 2: Raumprogram im Variantenvergleich (MRP 2013)	28
Tabelle 3: Übersicht der Gesamtkosten Var 2 (Summen KGR 200-700)	29
Tabelle 4: Grobkostenschätzung Var 2 nach Kostengruppen	30
Tabelle 5: Kostenübersicht Variantenvergleich	31
Tabelle 6: Bewertungsmatrix	32
Tabelle 7: Vorgaben und Musterraumprogramm nach Planungshandbuch 2016.....	38
Tabelle 8: Musterraumprogramm 2016 Sporthalle 22 x 45 m inkl. Anforderungen für Inklusionssport	39
Tabelle 9: Übersicht der Gesamtkosten (Summen KGR 200-700).....	41
Tabelle 10: Kosten für technische Entlüftung.....	42
Tabelle 11: Honorare nach HOAI für Objektplanung.....	43
Tabelle 12: Grobkostenschätzung Außenanlagen	44
Tabelle 13: Finanzierungskonzept.....	45
Tabelle 14: Projektzeiten – und Finanzierungsplan	46
Tabelle 15: Zeit- und Kostenrahmen Sportplatz Maybachufer	49

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bearbeitungsgebiet mit dem Planungsräumen und Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee (Abb. WIU)	
Abbildung 2: Ausschnitt ISEK Sportplatz Maybachufer (2017).....	20
Abbildung 3: Nutzungszeiten 3-teilige Sporthalle 22 x 45 m	23
Abbildung 4: Lageplan mit Konzept und Bauphasen	37

Quellenverzeichnis

- Slko - Konzept zur Bedarfsermittlung und Standortsicherung für soziale Infrastruktureinrichtungen im Bezirk Neukölln (2017)
- ISEK – integriertes Stadtentwicklungskonzept für das Aktive Zentrum Karl-Marx-Straße / Sonnenallee (2014; Fortschreibung 2017)
- Planungshandbuch “Fachraum Sport” SenBildungJugWissenschaft und SenInnSport (2013; Fortschreibung 2016)
- WIU - Wohn- und Infrastrukturuntersuchung im Sanierungsgebiet und Aktiven Zentrum Karl-Marx-Straße/Sonnenallee in Berlin, PFE (2015)
12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011

Machbarkeitsstudie Sportplatz Maybachufer Büro Abelmann Vielein Pock (2012)

Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Maybachufer / Elbestraße Berlin Neukölln (2010)

Verkehrsanalyse Quartier Reuterplatz Berlin-Neukölln (2010)

Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von Baumaßnahmen (SenStadtUm 2007)

1 Anlass und Ausgangssituation

Der Sportplatz Maybachufer liegt im 2011 festgesetzten Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee in Berlin Neukölln. Der Sportplatz liegt in unmittelbarer Nähe zum Campus Rütli zwischen Maybachufer und Pflügerstraße. Östlich grenzen entlang der Weichselstraße Wohngebäude an. Das Eckgebäude Pflüger- / Weichselstraße verfügt über Fenster, die teilweise zum Sportplatz hin ausgerichtet sind. Des Weiteren grenzt im Westen eine Kindertagesstätte sowie davon nördlich ein großes Gewerbegebäude an.

In den vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2009 wurde ein erheblicher Sanierungsbedarf des Sportplatzareals zwischen Maybachufer und Pflügerstraße (Sportplatzgebäude sowie der ungedeckten Sportanlagen) ermittelt. Für die Neuschaffung, insbesondere von gedeckten Sportanlagen, wurde ein hoher Handlungsbedarf festgestellt. Die Erneuerung des Sportplatzes Maybachufer stellt deshalb ein Sanierungsziel mit hoher Priorität dar.

Mit der Festsetzung des Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße / Sonnenallee in der 12. Rechtsverordnung wurde das Sanierungsziel festgesetzt, die Sportanlagen im Gebiet zu erneuern. Der Standort der Sportplatz Maybachufer soll über Städtebaufördermittel qualifiziert werden. Grundlage hierfür ist der am 15.03.2011 erfolgte Beschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Festlegung eines Sanierungsgebietes nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Darüber hinaus ist das Gebiet per Beschluss des Berliner Senates in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen worden.

Nach Auskunft des Sportamt Neuköllns ist der Sportplatz Maybachufer der einzige Standort im Norden Neuköllns, der aufgrund der vorhandenen Flächenpotenziale und Eigentumsverhältnisse (Land Berlin) geeignet ist, auf die Anforderungen der wachsenden Stadt durch die Erweiterung eines entsprechenden Angebotes für gedeckte Sportanlagen zu reagieren. Auch bei den ungedeckten Sportanlagen im Norden Neuköllns ist es der einzige Standort, der eine DIN gerechte 400m-Umlaufbahn hat. Er ist deshalb von großer Bedeutung für den Schul- und Vereinssport (z.B. Bundesjugendspiele) im Gebiet.

In den Richtlinien der Regierungspolitik aus dem Jahr 2017 spricht sich der Berliner Senat dafür aus, dass die Sportinfrastruktur integraler Bestandteil bei den Planungen für die wachsende Stadt sein muss. Darüber hinaus soll die Bedeutung des Sports als wichtiges Instrument für gesellschaftliche Integration und Teilhabe sowie Inklusion und Vielfalt verstärkt gefördert werden. Das Konzept „Sport in Berlin – Perspektiven der Sportmetropole 2024“ soll deshalb weiter fortgeschrieben und umgesetzt werden.

Im bisherigen Abstimmungsprozess besteht Einigkeit darüber, dass das Raum- und Nutzungskonzept nicht einfach auf nur eine Wiederherstellung der Bestandssituation ausgerichtet werden, sondern die Chance genutzt werden soll, vorhandene Bedarfe der verschiedenen Nutzergruppen im Quartier zu decken. Darüber hinaus stellt die Integration des Leitbildes der Inklusion im Sport ebenfalls einen Baustein bei der Konkretisierung der Planung dar. Der Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten und Freiflächen für Menschen mit Behinderungen ist aus Sicht der Fachabteilung gegeben und ein entsprechender Projektpartner mit dem Sportclub Lebenshilfe bereits gefunden. Da aber auch Angebote für Senioren in Nord-Neukölln

selten sind und sie ähnliche Raumanforderungen haben, wurde diese Zielgruppe im Rahmen der weiteren Planungen ebenso berücksichtigt.

2 Einführung und Projektidee

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2013 für das Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee waren anfänglich 3,8 Mio. für den Neubau des Gebäudes sowie für die Erneuerung der ungedeckten Sportanlagen vorgesehen. Grundlage dieser Kostenschätzung bildete das Nutzungs- und Sanierungskonzept für den Sportplatz Maybachufer des Büros PFE von April 2013 sowie die im Vorfeld geführten Abstimmungstermine mit dem Schul- und Sportamt, dem Grünflächenamt und Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Neukölln.

Insbesondere das Sportplatzgebäude stand wegen der mangelhaften sanitären und energetischen Zustände im Fokus. Daher wurde 2012 zunächst durch das Büro Abelmann Vielain Pock Architekten (AVP) der Sanierungsaufwand untersucht und beziffert. Auf der Grundlage dieser Untersuchung wurde in drei Varianten (Varianten 1 und 2 Bestandssanierung mit baulicher Ergänzung, Variante 3 Neubau) abgewogen, ob eine Sanierung wirtschaftlich tragfähig durchgeführt werden kann, oder ob einem Neubau der Vorzug zu geben ist. Das Ergebnis zeigte ein besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis bei einem Neubau hinsichtlich Anlagen der Haustechnik, Betriebskosten, Erfüllung eines Raum- und Flächenprogramms sowie der Qualität der Bauausführung. In der Neubauvariante mussten höhere Kosten durch die Gebäudegründung berücksichtigt werden. Wegen des unstablen Untergrunds muss das Gebäude auf Bohrpfähle gegründet werden.

Die Nutzungsanforderungen und die Bedarfe für den bezirklichen Sport in Neukölln sind gestiegen (Wachsende Stadt), so dass neben einem neuen Funktionsgebäude auch eine wett-kampftaugliche Sporthalle mit den Innenmaßen 22 x 45 m entstehen soll. Das Funktionsgebäude muss danach neben der schon jetzt erforderlichen Versorgung des Sportplatzbetriebes auch für die neue Halle entsprechende Räume vorhalten. Der Neubau des Sportfunktionsgebäudes mit Sporthalle soll neben dem Bestandsgebäude errichtet werden, so dass der Sportbetrieb bei dem Hallenneubau weiter aufrechterhalten bleiben kann. Bei Fertigstellung der neuen Halle und nach Aufnahme des Betriebs ab 2023 sollen die bestehenden Gebäude abgerissen und die dadurch freiwerdenden Flächen im Rahmen der Gestaltung der Außenanlagen in das Konzept integriert und ebenso entwickelt werden.

Durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse (Land Berlin) stellt der Standort Maybachufer die letzte verfügbare Flächenreserve im Norden Neuköllns für einen Sporthallenneubau in dieser Größe dar. Die Bedarfsdeckung im Sanierungsgebiet für gedeckte und ungedeckte Sportanlagen liegt bei ca. 60 % und wird sich auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung weiter auf 55 % verringern.

3 Bestandssituation

Sportplatzgebäude

Die Sportplatzgebäude bestehen aus Gymnastikhalle, Funktionsgebäude (Umkleideräume mit Duschen) und dem Vereinsheim. Die Gebäude stammen überwiegend aus den 1950er Jahren und entsprechen trotz einer teilweisen Sanierung in den 1980er Jahren nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen. Aufgrund des Erneuerungsbedarfs hat sich der Erhalt der

Gymnastikhalle nach Prüfung der Architekten Abelmann Vielain Pock als nicht wirtschaftlich herausgestellt. Die vorhandenen Gebäude sind aufgrund des maroden Bestandes, des unzeitgemäßen Ausstattungsstandards sowie der geringen Größe der Gymnastikhalle (148 m²) nicht mehr geeignet den heutigen Anforderungen an ein Funktions- und Sportgebäude zu genügen. Der Erhalt des Altbaus steht bei einem vergleichbaren Aufwand gegenüber Abriss und Neubau als ungünstigere Variante da.

Sportfelder und Umlaufbahn

Die ungedeckten Sportanlagen bestehen aus einem Sportplatz mit Kunstrasen und einem Rasenplatz. Der Sportplatz aus Kunstrasen wurde 2009 erneuert. Eine Besonderheit ist die 400m-Umlaufbahn, die im Norden Neuköllns das einzige Angebot für Laufsport ist. Das Schulamt hat bereits im Rahmen des Schul- und Sportanlagenanierungsprogramms für ca. 200.000 € die Sanierung der Umlaufbahn durchgeführt. Hierbei wurden auch die Sektorenbereiche inklusive einer Weitsprunganlage erneuert.

Untergenutzte Flächen / Potenzialflächen

Die Gästetoiletten in den Containern vor der Halle werden nicht mehr genutzt. Die Sanitäreinrichtungen im nördlichen Bereich des Platzes werden als Lagerräume genutzt und bieten Ausbaupotenzial. Das rechteckige Flurstück im südöstlichen Teil des Sportplatzes ist mit Altlasten kontaminiert (ehemalige Munitionsstätte). Zur Reduzierung von Staub und Feinstaubbelastung (ehemaliger Ascheplatz) wurde eine Rasenfläche angelegt, die aber aufgrund der hohen Belastung mit Altlasten nicht genutzt werden kann.

Erschließung, Stellplätze

Der Standort wird über die Pflügerstraße erschlossen. Durch die Nähe zur Rütlistraße und den geringen Anteil an Wohnnutzung ist die Parkplatzsituation in der derzeitigen Ausnutzung auskömmlich. Stellplätze auf dem Grundstück werden nicht angeboten. Vom Maybachufer gibt es 2 Toreinfahrten, die nur für Unterhaltungszwecke genutzt werden.

Die AV Stellplätze enthält die Werte für die Ermittlung von der Anzahl von Behindertenstellplätzen. Die Richtzahlen für Gehbehinderte oder Senioren im Rollstuhl sehen für Sportstätten 1 Stellplatz je 200 Besuchern, jedoch mindestens 1 Stellplatz ab 100 Besuchern vor. Vor dem Hintergrund des Inklusionskonzeptes des Sportplatzes Maybachufer sollte dieser Richtwert jedoch überschritten werden, so dass mehr Behindertenstellplätze als in der AV vorgesehen realisiert werden.

Altlasten- / Kampfmittelverdacht

Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet GT Sonnenallee Bodenbelastungskataster Berlin ca. 163.000 m² Fläche als Altlastflächen, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen eingetragen. Es liegen zum Teil flächendeckende anthropogene Auffüllungsschichten vor. Von noch nicht erkundeten Verfüllungen mit Trümmerschutt ist lokal auszugehen. Bei diesen Auffüllungen ist mit Belastungen durch Schwermetalle und PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) zu rechnen. Ein Belastungsschwerpunkt im Untersuchungsgebiet für Altlasten und für sonstige Flächen mit Bodenverunreinigungen ist laut Umweltamt Neukölln das Maybachufer inklusive Sportplatz Maybachufer.

Auf dem Gelände hat bis 1931 die Firma C. Bechstein Pianos produziert, anschließend wurde ein NS Volkswohlfahrt Hauptamt errichtet. Während des Krieges entstanden dort Splittergräben (Schützengräben in Zickzack-Form). Ab 1943 wurden die Splittergräben mit Trümmerschutt aufgefüllt, weitere Verunreinigungen stammen von der gegenüberliegenden KFZ-Werkstatt. Die Fläche ist im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 15507a aufgeführt. Bei früheren vom bezirklichen Umweltamt veranlassten Erkundungsarbeiten wurde eine Auffüllungsschicht von ca. 3,5 m Mächtigkeit, bestehend aus bauschutthaltigem Boden, aufgefunden. Interessant für spätere Bauvorhaben ist die aufgeschlossene 0,5 m mächtige Torfschicht in ca. 4m Tiefe unter der Geländeoberfläche. Diese Schicht bildet einen gewissen Schutz für das Grundwasser.

Das in ca. 2,9 m Tiefe angetroffene Wasser ist vermutlich Schichtenwasser. Die Bodenuntersuchungen ergaben zum Teil höhere Belastungen an Schwermetallen und PAK im 1. Bodenmeter. Eine Belastung des zu erwartenden Schichtenwassers mit Schadstoffen, besonders mit PAK¹, kann nicht ausgeschlossen werden.

Es besteht der Verdacht auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln. Nach Auskunft der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gibt es Anhaltspunkte, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hinweisen: 2 Erdbunker, 1 Erdloch unbekannter Herkunft. Es wird daher dringend empfohlen, den Boden durch eine entsprechende Fachfirma untersuchen zu lassen.

Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Sportplatz Maybachufer ist durch den Bebauungsplan XIV-4 (Sportplatzgelände zwischen Maybachufer und Pflügerstraße) vom 10.07.1954 als öffentliche Grünfläche (Sportanlage) planungsrechtlich gesichert. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Flächen für einen Parkplatz und für ein eingeschossiges Sportgebäude durch Baugrenzen festgesetzt. Die früheren Baugrenzen entlang der ehemaligen Rütlistraße wurden aufgehoben, das Maybachufer und die Pflügerstraße erhalten Straßenbegrenzungslinien.

Eigentumsverhältnisse

Der Sportplatz Maybachufer ist Eigentum des Landes Berlin. Der durch einen Legi-Zaun abgetrennte Eingangsbereich ist Teil des Sportplatzes und ist an die derzeitigen Nutzer (NFC Rot-Weiß Neukölln) verpachtet.

Derzeitige Nutzergruppen

Hauptnutzer des Geländes ist der Fußballverein NFC Rot-Weiß Berlin 1932 e.V.. Der Sportplatz wird vormittags auch durch umliegende Schulen (z.B. Gemeinschaftsschule Campus Rütli und Ernst-Abbe-Gymnasium) genutzt. Ab 16:00 Uhr findet auf dem Gelände Vereinssport (Fußball) statt, der jedoch noch Kapazitäten bietet, insbesondere montags und an den Wochenenden. Generell ist eine Unterversorgung für den Vereinssport in Nord-Neukölln vorhanden; soweit bekannt, hat der Verein insbesondere Bedarf an weiteren gedeckten Sportflächen für den Kinder- und Jugendfußball in den Wintermonaten. Für die weitere Nutzung

¹ Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

durch den Schulsport (z.B. Bundesjugendspiele) ist der Erhalt der leichtathletischen Anlagen wie Umlaufbahn, Weitsprung- und Kugelstoßanlage unerlässlich.

Die vorhandene ca. 150 m² große Gymnastikhalle, die aufgrund der Deckenhöhe und Außenfenster nicht für Ballsport geeignet ist, wird insbesondere für den Kita-Sport genutzt. Zudem gibt es eine Gruppe für Koronarsport und eine für Seniorensport.

4 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Ökologie

Die von Norden kommenden Luftströme bewegen sich entlang des Landwehr- und des Neuköllner Schifffahrtskanals und breiten sich über den Sportplatz am Maybachufer und den Weichselplatz nach Süden und Osten über das Gebiet aus. Die von Osten kommenden Kaltluftströme verteilen sich entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals und des Wildenbruchplatzes nach Westen über das Gebiet. Kaltluftentstehungsgebiete sind der Reuterplatz, der Weichselplatz und der Wildenbruchplatz sowie die beiden Kleingartenanlagen. Diese sind belasteten Siedlungsbereichen zugeordnet und besitzen eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung.²

Das Landschafts- / Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) vom 29.07.1994, zuletzt ergänzt mit der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016, besteht u.a. aus den thematischen Programmplänen „Naturhaushalt und Artenschutz“, „Biotop und Artenschutz“, „Landschaftsbild“, „Erholung und Freiraumnutzung“. Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung wird das Gebiet Sonnenallee als Wohnquartier mit Verbesserung der Freiraumversorgung (Dringlichkeitsstufe I) eingeordnet, mit einer Unterversorgung an öffentlichen Freiflächen. Als Sofortmaßnahmen werden genannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Erschließung vorhandener Freiflächen
- Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Wohnumfeldverbesserung

Erschließungsverkehr

Im Zusammenhang mit dem weiteren Ausbau des Campus Rütli wurde im Rahmen der Verkehrsanalyse des Büros Spath + Nagel zum Quartier Reuterplatz aus dem Jahr 2010 vorgeschlagen, den nördlichen Eingangsbereich an der Pflügerstraße gestalterisch aufzuwerten und zwischen dem Campus und dem gegenüberliegenden Sportplatz eine Überquerungshilfe (Vorschlag: vorgezogene Seitenräume und Plateau-Aufpflasterung in auf die Seitenräume abgestimmtem Material zur Geschwindigkeitsdämpfung) umzusetzen.

² VU Maybachufer / Elbestraße, S. 75

Das Maybachufer wurde aus Mitteln des Quartiersmanagements umgestaltet und durch Verswenkungen der Fahrbahn verkehrsberuhigt, da es sich um eine alternative radiale Radwegeverbindung handelt. Der Straßenzug Weigandufer-Pflügerstraße ist für die Ausweisung einer Fahrradstraße vorgesehen.

Über das Maybachufer / Lohmühlenbrücke Richtung Treptow und in die Harzer Straße werden BVG-Buslinien geführt.

Der ruhende Verkehr ist im Bereich Maybachufer überwiegend im öffentlichen Straßenraum untergebracht. In der Pflügerstraße wurde 2017 die Änderung vom Quer- zum Schrägparken angeordnet, die durch die Einengung der Fahrbahn zugleich verkehrsberuhigend wirken.

Nachbarschaftsbelange (Wohnen)

Ein Bauantrag für die Umnutzung von gewerblich zu Wohnzwecken sowie die Arrondierung des Bestands durch Wohnungsbau durch den Nachbareigentümer Stadt und Land für das Grundstück Maybachufer 48-51 ist in Vorbereitung. Hinsichtlich des Umgangs mit dem Thema Schallschutz und Nutzungskonflikte von Wohn- und Sportplatznutzung gab es Abstimmungen mit dem Eigentümer zur Vorstellung der möglichen Varianten gegeben. Die Vorzugsvariante sieht eine durchsichtige Vorhangfassade an der westlichen Gebäudeseite als Schallschutz vor.

Durch das Sportamt erfolgte der Hinweis, dass durch die Realisierung beider Vorhaben ein begleitendes „Parkraumkonzept“ für die Pflügerstraße und das Maybachufer sinnvoll wäre. Zusätzlich ist auch an die Ausweisung von Behindertenstellplätzen zu denken.

Süd-östlich von der Sportanlage schließt entlang der Weichselstraße eine gründerzeitliche Bebauung an. Zum Sportplatz sind die Gebäude mit der Brandwand ausgerichtet, was Nutzungskonflikte ausschließt. Eine Ausnahme bildet die Weichselstraße 37-38. Hier sind in der Vergangenheit Fenster eingelassen worden. Ein Baugenehmigungsverfahren hat hier aber geklärt, dass diese Fenster lediglich Bestandsschutz genießen und keine weiteren Öffnungen zulässig sind.

Nachbarschaftsbelange Infrastruktur

Angrenzend in der Pflügerstraße 47 befindet sich eine Kita. Die Gymnastikhalle des Funktionsgebäudes wird für Kita-Sport durch diese Einrichtung genutzt.

Gegenüber der Sportanlage schließt sich der Campus Rütli an. Die Gewerbebetriebe in der Pflügerstraße wurden inzwischen verlagert um die Bildungsangebote zu erweitern. Auch vom Campus Rütli wird die Sportanlage Maybachufer genutzt. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Umlaufbahn und die Weitsprunganlage. Auf dem Campusgelände wurde 2012 die Quartiershalle eröffnet. Neben dem Schul- und Vereinssport wird die Halle auch für offene nachbarschaftliche Sportangebote genutzt.

Fahrradstellplätze

Auf dem Gelände befinden sich derzeit keine Fahrradstellplätze. Für mehr Übersichtlichkeit an schwer einsehbaren Straßenüberquerungen hat der Bezirk an 11 Standorten in Nord-Neukölln Fahrradbügel installiert, in acht Fällen auf der Fahrbahn. Die Standorte wurden so gewählt, dass sie für eine sichere Querung sorgen, beispielsweise vor Kitas oder Spielplät-

zen. Ziel ist, bessere Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu erhöhen. Ein Standort ist die Pflügerstraße / Weichselstraße, wo 4 Bügel auf der Straße installiert wurden.

Die AV Stellplätze (außer Kraft getreten am 31.12.2012) sah für örtliche Sportstätten 1 Fahrradstellplatz je 20 Besucher vor. Die Stellplätze sollten in Gebäudenähe und möglichst an behindertengerechten Zugängen angelegt werden.

5 Bedarfsprogramm

Die wachsende Stadt Berlin hat auch einen wachsenden Bedarf an Sport- und Bewegungsflächen. Die Koalition bekennt sich klar dazu, dass die sportliche Infrastruktur mitwachsen muss. Das betrifft insbesondere die Planung und Finanzierung von gedeckten und ungedeckten Sportstätten.

Für Sportflächen existieren im Rahmen von Planungsannahmen aktuell keine offiziellen Richtwerte, sodass als Orientierungswerte die Mittelwerte von Berlin angesetzt werden. Zudem wird Sport inzwischen viel stärker selbstbestimmt im öffentlichen Raum ausgeübt. Für ungedeckte Sportflächen gilt der Mittelwert von 1.405 m²/1.000 Einwohner, für gedeckte Sportflächen der Mittelwert von 186 m²/1.000 Einwohner³.

5.1 Bestand und Bedarf für Sportanlagen

Das Konzept für die soziale Infrastruktur (SIKo) für den Bezirk Neukölln vom Juli 2017 hat den Bestand und den Bedarf an Sportanlagen für den Bezirk untersucht und erfasst und beides anhand der Nettosportflächen auf Sportplätzen (ungedeckte Sportanlagen) bzw. in Sporthallen bzw. -räumen (gedeckte Sportanlagen) bemessen. Als Richtwerte für eine angemessene Versorgung gelten für ungedeckte Sportanlagen 1,47 m² und für gedeckte Sportanlagen 0,2 m² je Einwohner. Die Richtwerte beziehen sich auf den Bedarf für den Breiten- und Vereinssport (außer schulischer Bedarf).⁴

Ungedeckte Sportanlagen (SIKo)

Im Bezirk Neukölln standen zum 31.12.2015 rund 403.500 m² Nettosportfläche auf ungedeckten Sportanlagen zur Verfügung. Bei einer Einwohnerzahl von 328.062 liegt die Ausstattung bei 1,23 m²/EW (Richtwert 1,47 m²/EW). Der quantitative Bedarf wird damit zu 83,7 % erfüllt. Insgesamt fehlen im Bezirk rund 79.000 m² ungedeckte Sportflächen.

Die Verteilung der ungedeckten Sportanlagen auf die Prognoseräume und damit die kleinräumige Bedarfsdeckung zeigt sich dabei sehr heterogen. Während in Britz / Buckow und der Gropiusstadt die Versorgung z.T. deutlich über dem Richtwert (Berliner Durchschnittswerte) liegt, sind in Buckow Nord / Rudow und im Prognoseraum Neukölln erhebliche Defizite zu verzeichnen (Bedarfs- / Richtwertaufüllung bei 68,3 bzw. 52,1 %). Im innerstädtischen

³ s. WIU, PFE 2015

⁴ Konzept für die soziale Infrastruktur (SIKo) für den Bezirk Neukölln

Prognoseräum Neukölln liegt der Fehlbedarf deutlich über 100.000 m² ungedeckter Netto-sportfläche.

Gedekte Sportanlagen (SIKo)

Im Bezirk standen zum 31.12.2015 knapp 50.000 m² Nettosportfläche in gedeckten Sportanlagen zur Verfügung. Bei einer Einwohnerzahl von 328.062 liegt die Ausstattung bei 0,15 m²/EW (Richtwert 0,2 m²/EW).

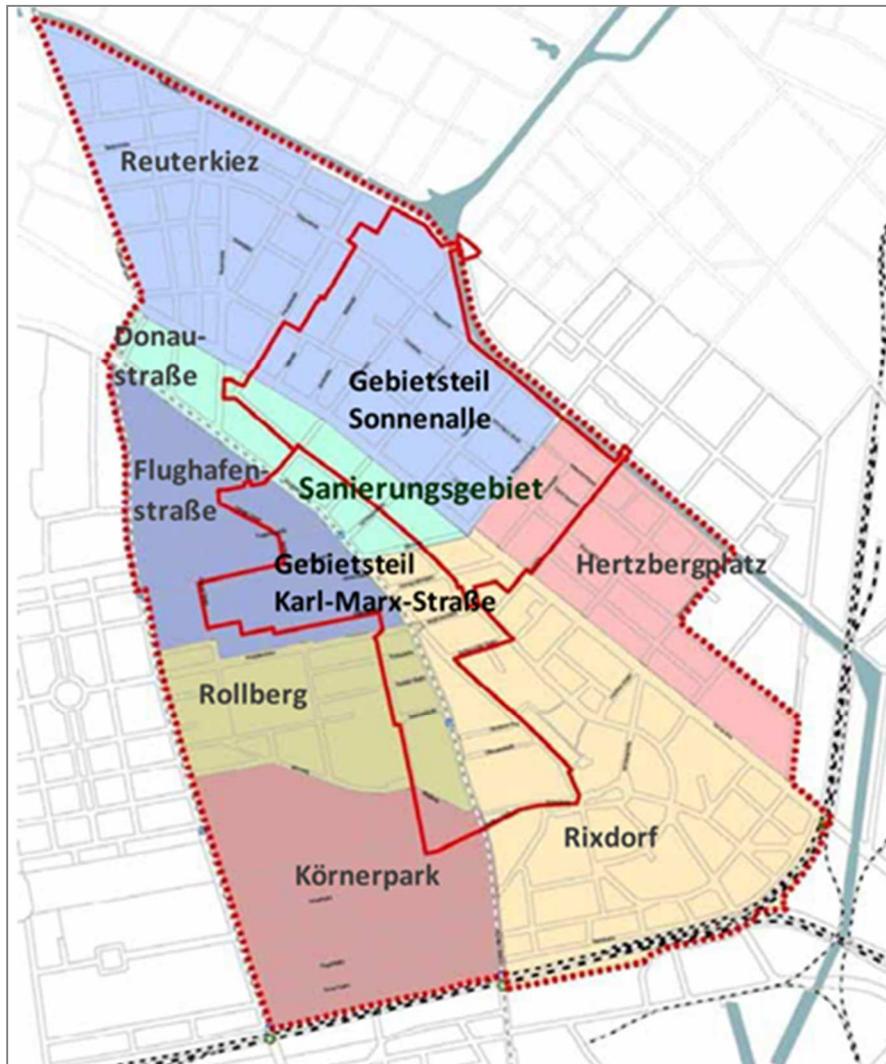
Der quantitative Bedarf wird damit zu 75,8 % erfüllt. Insgesamt fehlen im Bezirk rund 16.000 m² gedeckte Sportflächen. Die Verteilung der gedeckten Sportanlagen auf die Prognoseräume und damit die kleinräumige Bedarfsdeckung zeigt sich jedoch wie auch bei ungedeckten Anlagen als sehr heterogen. Während in Britz / Buckow erhebliche Überkapazitäten vorhanden sind, weist die Versorgung in Gropiusstadt und Buckow Nord / Rudow deutliche Defizite auf (Fehlbedarf ~2.300 bzw. 2.800 m² Nettosportfläche). Gravierende Defizite sind im Prognoseräum Neukölln festzustellen (Bedarfsdeckung 48,7 %, Fehlbedarf rund 17.000 m² Nettosportfläche).

5.2 Versorgungsgrad und vorhandene Sportflächen im Sanierungsgebiet

Wohn- und Infrastrukturuntersuchung

In der Wohn- und Infrastrukturuntersuchung (WIU) aus dem Jahr 2015 wurden das Sanierungsgebiet und das sogenannte Bearbeitungsgebiet (s. Karte) betrachtet. Letzteres umfasst die Fläche der sieben Planungsräume nach dem Sozialraumkonzept der „Lebensweltlich Orientierten Räume“ (LOR), die sich auf der Fläche des Sanierungsgebiets überschneiden. Dies war sinnvoll, da sich die von den Fachämtern verwendeten Bedarfszahlen standardmäßig auf die LOR beziehen. Die Versorgungsgrade und Erneuerungsbedarfe von Infrastrukturanlagen wurden somit für beide Untersuchungsräume betrachtet.

Abbildung 1: Bearbeitungsgebiet mit dem Planungsräumen und Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee (Abb. WIU)



Ungedeckte Sportanlagen (WIU)

An ungedeckten Sportflächen sollten nach Orientierung 43.083 m² vorhanden sein, real sind aber nur 26.549 m² existent. Dies entspricht einer Bedarfsdeckung von 61,6 % bzw. einem zusätzlichen Bedarf von 16.534 m². Die Bedarfe an Sportflächen im Sanierungsgebiet werden unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose bis 2030 weiter ansteigen. Bei den ungedeckten Sportflächen ergibt sich eine Bedarfsdeckung von 56,9 % gegenüber 61,6 % im Jahre 2013. Der zusätzliche Bedarf steigt mit 20.066 m² um 3.532 m². Zwischen 2008 und 2013 hat sich die Anzahl der 25 bis unter 35-Jährigen im Sanierungsgebiet deutlich von 6.564 auf 9.309 erhöht. Diese Altersgruppe gilt als sportlich besonders aktiv, was die Notwendigkeit der Erweiterung und Qualifizierung der Sportangebote und Flächen unterstreicht.

Gedekte Sportanlagen (WIU)

Die gedeckten Sportflächen im Sanierungsgebiet befinden sich, mit Ausnahme der Gymnastikhalle auf dem Sportplatz Maybachufer, ausschließlich auf Schulstandorten im Gebiet. Die Hallen werden außerhalb der Zeiten des Schulsports vor allem für den Vereinssport genutzt. Gemäß der Auswertung der (WIU) müssten innerhalb des Bearbeitungsgebietes, ausgehend von den aktuellen Orientierungswerten der Senatsverwaltung, 18.319 m² an gedeckten Sportflächen vorhanden sein. Real sind es aber nur 9.278 m². Das entspricht einer Bedarfsdeckung von nur 50,6 % bzw. einem zusätzlichen Bedarf von 9.041 m². An ungedeckten Sportflächen sollten 138.374 m² vorhanden sein, real existent sind jedoch nur 40.090 m². Dies entspricht einer Bedarfsdeckung von nur 29,0 % bzw. einem zusätzlichen Bedarf von 98.284 m².

Die Bedarfe an Sportflächen im Sanierungsgebiet werden unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose bis 2030 weiter ansteigen. Damit sinkt die Bedarfsdeckung für die gedeckten Sportflächen von 60,4 auf 55,9 %. Im Bearbeitungsgebiet der WIU (Nord-Neukölln) liegt der Versorgungsgrad bei gedeckten Sportanlagen bei nur etwa 50 % und für ungedeckte Sportanlagen bei nur 30 %. D.h. die Versorgung der Gebietsbevölkerung kann auch durch Sportanlagen in den Nachbarquartieren des Sanierungsgebiets nicht erreicht werden.

Entsprechend dem Orientierungswert sollten im Sanierungsgebiet 5.704 m² gedeckte Sportflächen vorhanden sein. Tatsächlich sind 3.446 m² vorhanden, das entspricht einer Bedarfsdeckung von 60,4 % bzw. einem zusätzlichen Bedarf von 2.258 m².

5.3 Bedarfsanalyse nach Nutzergruppen für Sporthallen

Schulsport

Für den nördlichen Einzugsbereich in der Bezirksregion stehen über die jeweiligen Sporthallen der einzelnen Schulen hinaus, als wettkampfgerechte Sporthallen (22 x 45 m), lediglich die Jahn-Sporthalle am Columbiadamms sowie die Sporthalle Oderstraße im Werner-Seelenbinder Sportpark als übergeordnetes Angebot für den Schulsport zur Verfügung. Die neue Sporthalle an der Herthabrücke ist vollständig belegt und versorgt die Schulen im südlichen Bereich.

Die Sporthallen an den Schulstandorten sind in der Regel bauzeitbedingt nur 15 x 22 m oder kleiner. Die zur Verfügung stehenden Nutzungszeiten werden mit AG Angeboten sowie aufgrund des Ausbaus des Angebots an Ganztagschulen i.d.R. bis 17 Uhr genutzt. Die Jahnsporthalle wird an 3 Tagen in der Woche hauptsächlich von der Ernst-Abbe-Schule genutzt. Große Bedarfe nach Nutzungszeiten für den Schulsport im Einzugsbereich bestehen bei der Neuköllner Röntgen-Oberschule. Diese Schule liegt im Bezirk Treptow-Köpenick, ist jedoch dem Bezirk Neukölln unterstellt. In der direkten Nachbarschaft liegt das Ernst-Abbe-Gymnasium, das für seinen sportbetonten Zweig keine geeigneten wettkampftauglichen Hallenmaße anbieten kann.

Sportangebot Campus Rütli und Quartiershalle

In unmittelbarer Nachbarschaft ist auf dem Campus Rütli im November 2012 die teilbare Quartiershalle mit wettkampftauglichen Maßen und einer Tribüne eröffnet worden, die neben dem Schul- und Vereinssport auch für freie unabhängige Aktivitäten genutzt wird. Die unab-

hängigen Nutzungen werden durch die Campus-Leitung vergeben, Für freie Aktivitäten gibt es nach Angabe der Campus-Leitung eine hohe Nachfrage. Der Belegungsplan der Quartiershalle weist keinerlei Lücken auf und stellt die verschiedenen Nutzungsarten von morgens 8 Uhr bis abends 22 Uhr dar.

Vereinssport

Der am Sportplatz Maybachufer trainierende Verein Rot-Weiß Neukölln hat auf Nachfrage durch das Sportamt bereits Interesse an der Mitwirkung an einem Gesamtkonzept „Inklusion“ am Standort Maybachufer signalisiert. Der NFC nutzt derzeit einen Anbau an das Funktionsgebäude als Vereinsheim, der zuvor als Platzwartwohnung errichtet wurde. Die Herrichtung des Gebäudes für die jetzige Nutzung wurde aus Eigenmitteln des Vereins finanziert, für die Nutzung des Grundstücks entrichtet der Verein eine vertraglich vereinbarte Pacht an den Bezirk. Die Jugendgruppen des Vereins verfügen in den Wintermonaten über keine adäquaten Trainingsmöglichkeiten. Der Verein möchte am Standort verbleiben und seine Trainingsangebote gerne erweitern.

Sport- und Bewegungsangebote Kitas

Für den Bedarf an Sportflächen für den Kitabetrieb gibt es keine Richtwerte. Derzeit wird die Gymnastikhalle des Bestandsgebäudes von 9 – 14 Uhr von 6 Kitas an den Wochentagen genutzt. Auch bei der Entwicklung des Nutzungskonzeptes für eine Sporthalle in der Größe von 22 x 45 m wäre durch die geplante 3-Teilung der Halle z.B. eine gleichzeitige Nutzung durch unterschiedliche Nutzergruppen (z.B. Kita- und Seniorensport) möglich. Durch die parallele Nutzung unterschiedlicher Gruppen kann auch einen Beitrag zur Inklusion geleistet werden.

Seniorensport

Die Bevölkerungsprognose auf der Grundlage der Wohn- und Infrastrukturuntersuchung (WIU) geht davon aus, dass der Anteil der Senioren (+65) im Sanierungsgebiet bis 2030 von allen Altersgruppen am stärksten wachsen wird. Die Altersgruppe wird in den kommenden Jahren (Prognose 2030) um etwa 900 auf 3.500 Personen zunehmen und dann etwa 11,7% der Wohnbevölkerung ausmachen.

Derzeit sind in Nord-Neukölln (Bearbeitungsgebiet der WIU) 5 Seniorenfreizeitstätten inklusive der als Nachbarschaftszentrum gezählten Einrichtungen erfasst, die alle nicht im Sanierungsgebiet liegen. In den Nachbarschaftszentren gibt es i.d.R. Angebote für aktive Senioren, aber kaum etwas für ältere Menschen mit Unterstützungsbedarf. Derzeit sind speziell für diese Altersgruppe keine Erweiterungen der Einrichtungen als Sanierungsziel festgesetzt. Hintergrund ist dabei auch die zunehmende Bedeutung des Seniorensports bei der Freizeitgestaltung hinsichtlich der sozialen Komponente sowie der grundsätzlichen Stärkung der Gesundheitsfürsorge durch entsprechende Angebote für diese Altersgruppe.

Ein zusätzliches Angebot von Bewegungs- und Gesundheitskursen für Senioren/-innen im Rahmen des Sporthallenneubaus Maybachufer wird daher als wichtige Ergänzung der vorhandenen Angebote bewertet. Zusätzlich wurde der Bedarf nach einer fußläufigen Seniorenfreizeitstätte im Bereich Campus Rütli / Sportplatz Maybachufer unterstrichen, sodass neben den Bewegungsangeboten zusätzlich ein Seniorentreffpunkt in das Nutzungskonzept inte-

griert werden sollte. Hinsichtlich der Ausstattung der Sporthallen ist eine Überschneidung mit den Anforderungen an den Inklusions-Sport gegeben.

Inklusionssport

Inklusion hat grundsätzlich alle Formen von Ausgrenzung in allen Lebensbereichen im Blick, In der Beschlussvorlage zu den Richtlinien der Berliner Regierungspolitik heißt es u.a. dazu: Sport wird als wichtiges Instrument für gesellschaftliche Integration und Teilhabe sowie Inklusion und Vielfalt verstärkt gefördert.

Den bisherigen Beitrag des Landes Berlin für die Förderung von Projekten der Integration, Inklusion, Gesundheit, Senioren, Mädchen- und Frauenförderung (Teilhabeprogramm), soll weiter erhöht werden. Die Integrationskraft des Sports zeigt sich auch in der Auseinandersetzung mit Gewalt, Homophobie, Diskriminierung, Rassismus und Antisemitismus. Die Umsetzung der Inklusionsidee im Sport benötigt Flächenangebote, die Begegnung ermöglicht.

Angebote für Inklusionssport gibt es in Nord-Neukölln derzeit keine. Der Sportclub Lebenshilfe (SCL), der als Kooperationspartner für den Sportplatz Maybachufer zur Verfügung steht, gab den Hinweis, dass Inklusion am besten in Kombination mit regulären Breitensportangeboten funktioniert. Hierfür eignen sich prinzipiell alle Ballsportarten optimal. Deshalb ist für eine Hallennutzung durch UNFIED-Gruppen, in denen alle gemeinsam Sport betreiben können, die wettkampftaugliche Sporthalle in der Größe 22 x 45 m ideal. In den kleineren Hallenvarianten könnten die Sportarten Handball, Fußball oder Hockey nicht oder nur eingeschränkt angeboten werden. Der SCL hat keine klassischen Angebote für Rollstuhlfahrer, aber alle Gruppen sollen in Zukunft auch den Rollstuhlfahrern zugänglich sein

5.4 Standortwahl

Der Standort Maybachufer stellt die letzte verfügbare Flächenreserve im Norden Neuköllns für einen Sporthallenneubau in dieser Größe dar. Die Bedarfsdeckung im Sanierungsgebiet für gedeckte und ungedeckte Sportanlagen liegt bei ca. 60 % und wird sich auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung weiter auf 55 % vermindern⁵. Andere verfügbare Flächen sind zu klein und werden für die steigenden Bedarfe anderer Einrichtungen der sozialen Infrastruktur benötigt.

Die Prüfung des Standortes hat ergeben, dass keine der städtebaulichen Rahmenbedingungen gegen eine Realisierung eines Hallenneubaus sprechen.

6 Untersuchung der Entwicklungsziele zur Deckung des Bedarfs

6.1 Einordnung ISEK

Das ISEK des Aktiven Zentrums und Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße / Sonnenallee ist ein Orientierungsrahmen für die längerfristige Entwicklung des Gebietes. Es stellt erstmals die wesentlichen Ziele für die Entwicklung des gesamten Bereichs dar. Im Mittelpunkt stehen

⁵ Wohn- und Infrastrukturuntersuchung, S. 29

dabei die Sanierungsmaßnahmen, für die die öffentliche Hand konkret Investitionen vorgesehen hat. In der praktischen Anwendung dient das ISEK als Entscheidungsgrundlage zur Festlegung von Handlungsschwerpunkten und Prioritäten der Umsetzung. Anhand des ISEKs wird überprüft, ob beabsichtigte bauliche oder strukturelle Veränderungen mit den Zielen des Sanierungsgebiets vereinbar sind. Da die Sanierung noch mindestens bis 2026 läuft, werden die Ziele konkretisiert oder ggf. mit der Zeit an geänderte Bedingungen angepasst und das ISEK regelmäßig fortgeschrieben.

Programmziele aus dem ISEK (Auszug)

Der Sportplatz Maybachufer ist im ISEK als planerischer Vertiefungsbereich im Maßnahme-schwerpunkt soziale und kulturelle Infrastruktur dargestellt. Die Erneuerung des Sportplatzes Maybachufer und der Neubau des Sportfunktionsgebäudes stellt eines der Schlüsselprojekte im Teilgebiet Sonnenallee im Sanierungsgebiet dar.

Die VU Maybachufer / Elbestraße sieht für den Bereich Sportstätten die folgenden Entwicklungsziele vor:

- Die örtlichen Flächen und Verbindungen bieten sich für vielfältige Aktivitäten an. Dabei sind die Bedürfnisse älterer Bewohner besonders zu berücksichtigen und Nutzungskonflikte bei der Ausgestaltung der Flächen bereits in der Planungsphase zu vermeiden.
- Den Sportanlagenbestand gilt es im Bestand zu erhalten. Im Untersuchungsgebiet kann aufgrund fehlender Flächen das erhebliche Flächendefizit nicht behoben werden. Alle Sportanlagen werden intensiv genutzt, sodass eine Nutzungsintensivierung nicht möglich ist. Einen geringen Ausgleich an Basketball- und Kleinspielfeldern als auch Turnhallen kann dadurch geschaffen werden, dass die Schulsportanlagen (Turn- und Gymnastikhallen) weiterhin für die Vereinsnutzung und für den Jugendsport offen bleiben. Neben der Sanierung der Umlaufbahn ist das zugehörige Funktionsgebäude mit der Gymnastikhalle betrachten. Aufgrund der geringen Kapazität des Gebäudes, des schlechten Zustands und des großen Defizits an Sport- und sozialen Infrastruktureinrichtungen ist der Abriss und Neubau zu prüfen. Darüber hinaus wird die südöstliche Ecke des Geländes derzeit aufgrund der nur „abgedeckten“ Altlasten nicht genutzt. Dies bietet ebenfalls Potenziale für weitere Infrastruktur-, Sporteinrichtungen oder öffentliche Freiflächen.

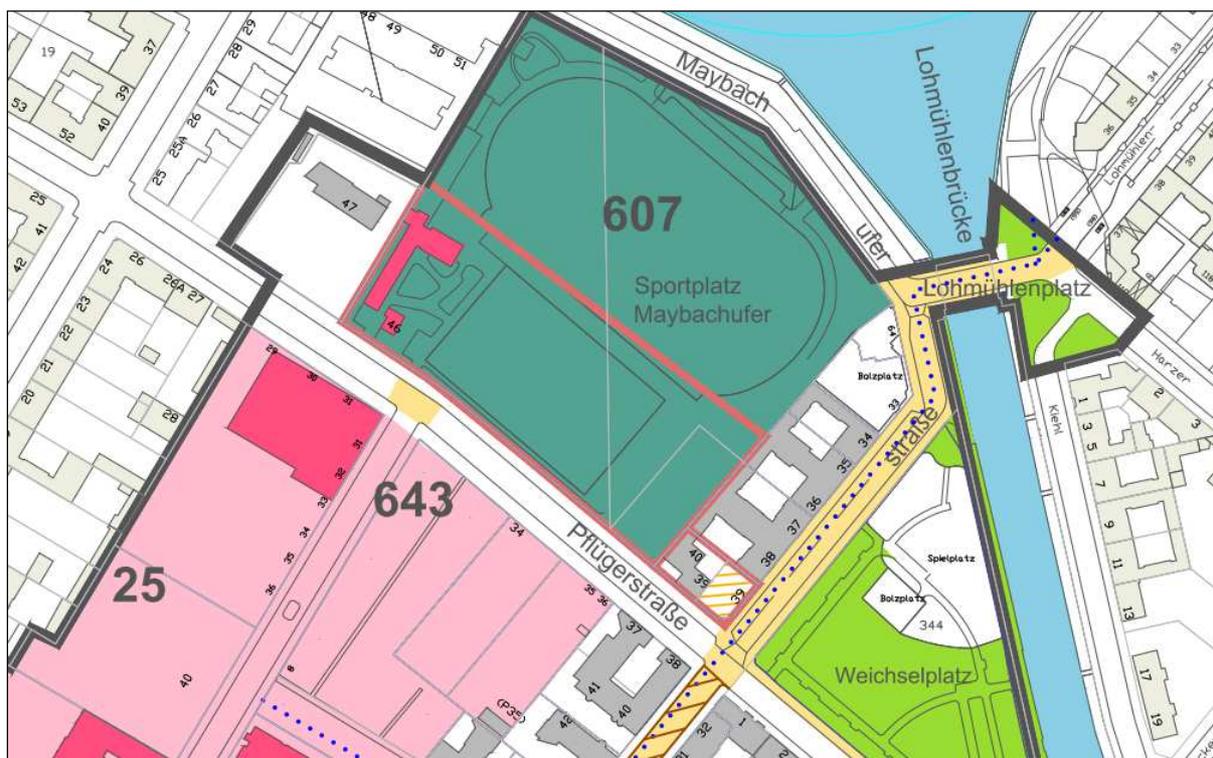
In der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 heißt es für den Gebietsteil Sonnenallee:

- Die beiden großen Sportanlagen Maybachufer und Innstraße mit ihren ungedeckten Flächen und den Sporthallen decken den Bedarf, der im Gebiet besteht, nicht ab. Es

besteht daher ein starkes Angebotsdefizit bei Spiel- und Sportstätten sowie unzureichende Flächenpotenziale für neue Einrichtungen.⁶

- Schlüsselprojekte und sonstige Maßnahmen und Prioritäten:⁷
- Untersuchung und Konzeptentwicklung für Gesamtareal Sportplatz Maybachufer (Neubau bzw. Ersatzbau eines neuen Gebäudes der sozialen Infrastruktur zur Schaffung zusätzlicher Angebote für Jugendfreizeit und Senioren, bzw. zusätzliche Anlage einer öffentlichen Grün- oder Freifläche mit speziellen Angeboten).

Abbildung 2: Ausschnitt ISEK Sportplatz Maybachufer (2017)



6.2 Projektziele

Durch den Neubau eines Funktionsgebäudes mit Sporthalle am Standort Maybachufer wird ein Beitrag zur Erreichung von folgenden übergeordneten Entwicklungszielen geleistet:

- Schaffung eines Angebotes zur Umsetzung des Inklusionsziels in Schule und Vereinssport durch die Verbindung von Sportangeboten für Behinderte, Nichtbehinderte.

⁶ In der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011, S. 446

⁷ Ebenda, S. 148 und S. 151

- Verminderung des Defizits an Angeboten von Turn- und Sporthallen.
- Verminderung des Defizits an Angeboten an ungedeckten Sportflächen.
- Stärkung des Schulsports, insbesondere für leistungsorientierte Sportzweige.
- Nutzungsintensivierung des Standorts durch zusätzliche Nutzergruppen.
- Schaffung zusätzliche Bewegungsangebote für Senioren.
- Ausbau von Sportmöglichkeiten für Kitas / Kitagruppen.
- Ausbau von Angeboten für den Breitensport im innerstädtischen Verdichtungsraum.
- Förderung der Gesundheit in der Stadt.
- Ausbau der Hallenkapazitäten für den Vereinssport.
- Effiziente Bewirtschaftung der Sportanlagen durch Kooperation und freie Trägerschaft.
- Sinnvolle Vernetzung mit dem CR in Ergänzung zu den dortigen Angeboten.

6.3 Nutzungskonzept / Kooperationsmodell Sportanlage Maybachufer

Auf der Grundlage der Projektziele wurde ein Nutzungskonzept entwickelt, das diese möglichst umfassend abdeckt.

Der am Sportplatz Maybachufer angesiedelte Hauptnutzer, der Verein Rot-Weiß Neukölln, hat Interesse an der Mitwirkung an einem Gesamtkonzept „Inklusion“ am Standort Maybachufer signalisiert. Der NFC nutzt derzeit einen Anbau an das Funktionsgebäude als Vereinsheim, der zuvor als Platzwartwohnung errichtet wurde. Die Kindergruppen des Vereins verfügen in den Wintermonaten über keine adäquaten Trainingsmöglichkeiten. Der Verein möchte am Standort verbleiben und seine Trainingsangebote im Rahmen der neuen Nutzungskonzeption entsprechend erweitern.

Als Kooperationspartner für die Umsetzung des Inklusionskonzeptes am Standort Maybachufer konnte der Sportclub Lebenshilfe gewonnen werden. Der Sportclub Lebenshilfe Berlin e.V. wurde 1995 mit dem Zweck gegründet, Menschen mit geistiger Behinderung ein breites Sportangebot zu eröffnen. Mittlerweile bezieht sich das Handeln auf die Zielgruppe von Menschen mit Handicaps und die Angebote sind inklusiv auch für Menschen ohne Behinderung offen. Der SC Lebenshilfe hat 34 Mitglieder und betreut etwa 600 Sportler. Die Geschäftsräume sollen zukünftig an den Standort Sportplatz Maybachufer verlegt werden, um dort die Trägerschaft zu übernehmen. Eine Absichtserklärung aus dem Oktober 2015 liegt hierzu vor. Darin erklärt der SC Lebenshilfe seine Bereitschaft und Interesse:

„Der SCL Sportclub Lebenshilfe Berlin e. v. (nachstehend SCL) beabsichtigt, das Projekt „Entwicklung Sportplatz Maybachufer“ in Zusammenarbeit mit anderen Partnern (Berliner Werkstätten für Behinderte, BWB Süd und Werkstatt der VfJ Berlin e.V., Sportclub Wohnstätten e.V., Sportclub VfJ Berlin e.V. u.a.) inhaltlich und konzeptionell zu gestalten. Unter Berücksichtigung und Gewährleistung der bisherigen Angebote der auf dem Gelände ansässigen Vereine, sollen Angebote speziell für Menschen mit geistiger Beeinträchtigung, aber auch für Rehabilitationssport und Senioren- und Kitasport durchgeführt werden. Im Rahmen

eines neu zu gestaltenden Konzeptes der Inklusion soll ein reichhaltiges Sportangebot für ein breites Publikum geschaffen werden.“⁸

Die Realisierung eines „Netzwerkes Inklusion“ am Standort Sportplatz Maybachufer sieht der SC Lebenshilfe als Vision. Daher stellt die Kooperation und Vernetzung mit anderen Trägern aus dem Bereich Inklusion einen wichtigen Baustein in den Überlegungen dar. Die Verortung weiterer Angebote sowie Kooperation mit umliegend ansässigen Einrichtungen würde angestrebt.

Voraussetzung und damit zentraler Bestandteil des Nutzungskonzeptes stellt der Neubau einer Sporthalle und des Funktionsgebäudes dar und der eigenverantwortliche Betrieb in Kooperation mit dem Sportverein NFC dar. Die bisherige Nutzung von Schulsportstätten ist für den SCL mit Unterbrechungen in den Ferienzeiten verbunden, da Vereine in dieser Zeit keinen Zutritt zu den Hallen haben.

Der SCL kann vor allem folgende Sportarten aus seinem Programm anbieten:

— Fußball, Leichtathletik, Gymnastik, Basketball, Unihockey, Kraftsport und Judo.

Die Sportgruppen setzen sich zusammen aus Rehabilitationssportgruppen, allgemeinen Sportgruppen, Ballsportgruppen, Fitness- und Bewegungsgruppen. Der SCL hat keine klassischen Angebote für Rollstuhlfahrer, aber die Gruppen sollen auch Rollstuhlfahrern zugänglich sein. Das bedeutet, dass damit Anforderungen an Zugänglichkeit von Treppen, Türbreiten und Sanitärräumen entsprechend verbunden sind. Generell kann gesagt werden, ob jung oder alt, Frau oder Mann, körperlich und / oder geistig beeinträchtigt (blind, taub, etc.), alle sind beim SCL willkommen. Sämtliche Sportangebote ließen sich in einer Musterhalle mit den Maßen 22 m x 45 m realisieren. Gegenüber dem Musterraumprogramm wird es vor allem um die deutliche Erweiterung des Geräteraumes gehen. Es wird ein Materiallager mit Unterstellmöglichkeiten für sämtliche Sportgeräte, Rollstühle, Matten, Einbauschränke, etc. erforderlich sein.

Die bestehenden Nutzungen, die derzeit in der Gymnastikhalle angeboten werden, Kita- und Koronarsport, sollen in das Nutzungskonzept integriert und erweitert werden. Weitere Hallenzeiten sind vor allem bis 16 Uhr wochentags für den unterversorgten Schulsport vorgesehen. Zusätzliche Angebote für den Seniorensport runden den vorgesehenen Nutzungsmix ab.

Für den Idealfall, der Errichtung einer wettkampftauglichen Musterhalle, die in drei Hallenteile teilbar ist, wurde vom Sportamt eine Verteilung der Nutzungszeiten für alle oben genannten Nutzergruppen vorgeschlagen.

⁸ Absichtserklärung Sportclub Lebenshilfe vom 20.10.2015

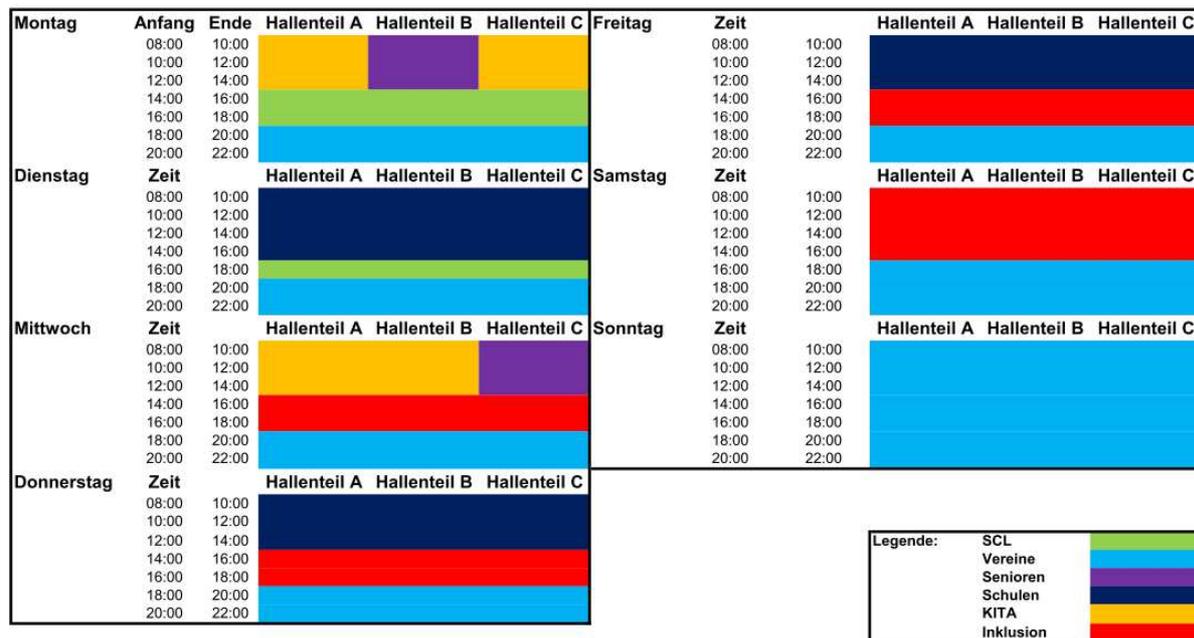


Abbildung 3: Nutzungszeiten 3-teilige Sporthalle 22 x 45 m

Entwicklungskonzept für ungedeckten Sport- und Potenzialflächen

Der bestehende Rasenplatz soll als Kunstrasenplatz mit bis zu drei zusammenhängenden Kleinspielfeldern entwickelt werden. An einer Nutzung des Kleinspielfeldes besteht seitens des SLC großes Interesse. Denkbar ist beispielsweise die derzeit im Olympiapark stattfindenden Ligaspiele der Scandic ID-Fußball-Liga, Liga für Menschen mit geistiger Beeinträchtigung, (ca. 5 Spieltage im Zeitraum März bis Juni und von Oktober bis November) an den Standort Sportplatz Maybachufer zu verlegen. Auch für die Unterbringung der Geräte des Außenraums wäre ein Geräteschuppen/-raum notwendig. Die Fläche würde lediglich an den Wochenenden nutzbar sein, da der Fußballverein diese wochentags in den Nachmittags- und Abendstunden nutzen würde.

Für weitere „Potenzialflächen“ wie z.B. dem östlichen Sektorenbereich sowie den Flächen entlang der Grundstücksgrenze zu Stadt und Land werden noch Nutzungsmöglichkeiten gesucht. Dieses könnten z.B. eine weitere Weitsprunganlage zur parallelen Nutzung des Sportplatzes durch den Schulsport und / oder „Trimm-Dich-Bereich“ für unterschiedliche Nutzergruppen sein. Denkbar wären auch ein Volleyball-Feld im östlichen Sektor oder gärtnerische Nutzungen an der Grenze zu Stadt und Land

Zur Vorbereitung der Potenzialflächen westlich des großen Spielfeldes sollten die alten Container-Toiletten, und das ehemalige Casino abgerissen werden. Das Lager sollte zunächst erhalten bleiben und könnte für die Unterbringung von Sportgeräten oder als Lager- / Technikraum genutzt werden. Die Flächen müssten durch Rodungsarbeiten zunächst vorbereitet werden.

Für die Fläche, die nach dem Abriss des Altgebäudes entsteht, waren bisher Bolzplätze angedacht. Das angesprochene Grundstück des derzeit bestehenden Sport- Funktionsgebäu-

des hat eine ausreichende Flächengröße von ca. 2.500 m² und eignet sich von der Lage und nachbarschaftlichen Situation optimal für die Anlage eines Spielplatzes. Da der Innenstadtbereich von Neukölln mit Spielplätzen fast flächendeckend unterversorgt ist und die angrenzenden Versorgungseinheiten die höchsten Defizitstufen aufweisen, wurde die Nachnutzung für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes festgelegt.

7 Varianten der baulichen Realisierung, Raumprogramme

7.1 Anforderungen an eine inklusionsgeeignete Sporthalle

Die Umsetzung der Inklusionsidee im Sport benötigt Flächenangebote, die eine Begegnung von verschiedenen Nutzergruppen ermöglicht. Der SCL gab darüber hinaus den Hinweis, dass prinzipiell alle Ballsportarten für Inklusionssport optimal geeignet sind. Deshalb ist für eine Hallennutzung durch UNIFIED-Gruppen die wettkampftaugliche Musterhalle (22m x 45m) ideal.

Hinsichtlich der Ausstattung der Sporthallen ist eine Überschneidung mit dem Inklusionssport gegeben, was besondere Anforderungen an eine inklusionsgeeignete Sporthalle formuliert.

- Der Zugang zur Halle muss rollstuhlgerecht möglich sein.
- Großer Geräteraum mit mehr als 50 m² für Abstellflächen von besonderen inklusionsgerechten Sportgeräten sowie Rollstühlen.
- Bei der Erschließung der Sporthalle ist ein direkter Zugang zur Halle über die barrierefreien Umkleideräume zu ermöglichen.
- Die Umkleidekabinen sollen sowohl über einen Zugang zur Halle als auch von außen erreichbar sein, so dass sie für beide Bereiche die Funktionen übernehmen können.
- Die Tragfähigkeit der Decke soll es ermöglichen, Geräte oder Rollstuhlschaukeln an der Decke aufzuhängen und zu nutzen.
- Bei der Auswahl des Bodenbelags stehen verschiedene Möglichkeiten zusätzlich zur Verfügung: 1) punktelastischer Belag, 2.) flächenelastischer Belag, 3.) Klingelboden (blindengerecht) Die Definition der geplanten Nutzungen und einzelnen Zielgruppen entscheidet über die Auswahl des Fußbodens. Punktelastische Böden sind z.B. wenig geeignet für Ballspiele ohne Rollstuhlnutzung. Flächenelastische Böden sind für eine breitere Anzahl von Nutzergruppen geeignet. Der Klingelboden lässt sich nicht deaktivieren.
- Ausstattung der Hallenwände mit Prallwänden mit geeigneter Oberfläche.
- Die Halle soll über einen Besucherbereich für Zuschauer verfügen (etwa 2m längsseits).
- Barrierefreie Umkleiden müssen in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen
- Ein Mehrzweckraum sollte barrierefrei erreichbar sein.

Abgestimmtes Raumprogramm nach MRP

Ausgehend von dem Gutachten der Architekten Abelmann, Vielain, Pock aus dem Jahre 2012 wurden 3 Hallenvarianten entwickelt und gegenübergestellt. Dabei wurde ein einheitliches Raumprogramm für die Funktionsräume vereinbart, die sich bei allen Varianten hinsichtlich der Größe und Anzahl am Musterraumprogramm (MRP) für Sportstätten orientieren. Die Anzahl der Umkleiden und Duschen orientiert sich an einem parallelen Betrieb von Hallen(teilen) und den ungedeckten Sportflächen. Die Hallenlager sind auf den erweiterten Bedarf durch Inklusion und nach der Hallengröße ausgerichtet.

Tabelle 1: Vorgaben und Musterraumprogramm (MRP 2013)

Umkleidekabine	mind. 12 m umlaufende Umkleidebank, in beiden Geschossen behindertengerecht
Wasch- und Duschräume	Zuordnung zu je 2 Umkleiden, 6 Duschen, 6 Waschstellen, 1 WC ohne Vorraum (1,51 m x 1,61 m)
Lehrer- und Schiedsrichterräume	mit Dusche und 1 Handwaschbecken und WC (MRP ohne WC nur 9 m ²), Anzahl 4 wg. Überschneidung der Nutzungen und Symmetrie EG und 1. OG
Platzwart- Sanitätsraum	mit Handwaschbecken
Außengeräteraum	Größe nach Umfang der Außenanlagen, ab 15 m ²
Technikraum	Größe und Lage nach örtlichen Gegebenheiten
Reinigungsgeräteaum	mit Ausgussbecken
WC (Zuschauertoiletten)	1 WC ist als Behindertentoilette vorzusehen, von Außenflächen erreichbar
Verkaufsraum / Kiosk / Teeküche*	Öffnung zum Außenraum ermöglicht bei größeren Veranstaltungen ein Außerhausverkauf, Orientierung zum Versammlungsraum ermöglicht Vereinsfeiern
Jugend- / Mehrzweckraum**	nur im EG barrierefrei erreichbar, flexible Nutzung von Lebenshilfe und NFC (Versammlungsraum / Vereinsheim), teilbar, gemeinsam nutzbare Teeküche
Büroräume*	2 für Lebenshilfe und 1 Verein FC, für 2 Arbeitsplätze geeignet, 8 bis 10 m ² je Arbeitsplatz nach ASR

Gymnastikhalle	kleinste Halle im MRP 15 m x 27 m = 405 m ² , Variante Sporthalle teilbar
Hallenlager	gem. MRP ab 15 m ² für kleine Sporthalle

** Zusatzräume, die nur bei nachgewiesenem Bedarf in jedem Einzelfall im Rahmen des Bedarfsprogramms gebilligt werden können

* nicht Bestandteil des MRP

Raumbedarf außerhalb des MRP

Die Jugend- und Mehrzweckräume sollen im MRP nicht nur für sportliche Zwecke, sondern z.B. für Besprechungen, Schulungen und Kulturveranstaltungen nutzbar sein. Sie werden in der Statistik auch als Kernsportflächen der gedeckten Sportanlagen betrachtet.

Das MRP wurde ergänzt durch einen Mehrzweckraum, der mit einem Verkaufsraum / Kiosk kombiniert werden soll. Der Verkaufsraum / Kiosk / Teeküche mit einer Größe von 9 m² soll unmittelbar an dem Mehrzweckraum angeschlossen werden. In der Kombination der beiden Räume kann hierdurch die Funktion eines Vereinsheims, das für den derzeitigen Verein Rot-Weiß-Neukölln besteht und nach dem Neubau abgerissen werden muss, übernommen werden.

Der Kooperationspartner für die Umsetzung des Inklusionskonzeptes am Standort Maybachufer konnte, der Sportclub Lebenshilfe, benötigt für seine Geschäftsstelle am Standort zusätzliche Räume. Der SC Lebenshilfe hat 34 Mitglieder und betreut etwa 600 Sportler. Die Geschäftsräume sollen zukünftig an den Standort Sportplatz Maybachufer verlegt werden, um dort die Trägerschaft zu übernehmen. Hierfür sind 2 Büroräume erforderlich, die jeweils nach der Arbeitsstättenverordnung Platz für 2 Arbeitsplätze bieten. Den dritten Büroraum soll der Verein Rot-Weiß-Neukölln für die Vereinsführung erhalten. Die Raumangebote sind ein wichtiger Bestandteil und unverzichtbar für das Nutzungskonzept und den Betrieb der späteren Halle.

7.2 Varianten der baulichen Realisierung, Raumprogramme

Da die Vorgaben des Musterraumprogramms (MRP) zwischenzeitlich aktualisiert worden sind, basiert der Variantenvergleich noch auf den alten Vorgaben von 2013. Lediglich die Vorzugsvariante 2, die im Kosten-Nutzen-Vergleich als die wirtschaftlichste Variante ermittelt wurde, wurde entsprechend der neuen Vorgaben von 2016 angepasst, da die Ergebnisse als Grundlage für die weitere Projektentwicklung und Finanzplanung von Relevanz sind. (s. Kapitel 8.)

Ausgehend von den Raumbedarfen wurden die verschiedenen Varianten mit unterschiedlichen Hallentypen und barrierefreiem Betrieb entwickelt. Die 3 Varianten, einer Kombination mit zwei Gymnastikhallen von ca. 150 m², einer kleinen Halle von 15 x 27 m und die Variante mit der wettkampftauglichen Halle von 22 x 45 m, die in drei Hallenteile getrennt werden

kann, wurden nebeneinander betrachtet. Die Anzahl der Funktionsräume wurde zur Vergleichbarkeit identisch angenommen. Die Funktionsräume berücksichtigen, dass ein paralleler Betrieb von allen Außenanlagen und der Hallennutzung erfolgen kann.

Auf der Basis des Raumprogramms wurde eine 2-geschossige Bauweise für die Funktionsräume angenommen. Das Verhältnis von NF zu BGF wurde mit 1,7 prognostiziert. Bei den Hallen selbst ist das Verhältnis mit dem Faktor 1,1 multipliziert worden. Hieraus ergibt sich für die Variante 1 eine gerundete Grundfläche des Neubaus von ca. 935 m², für Variante 2 eine Grundfläche von 1.700 m² und für Variante 3 von 1.030 m².

Die Nutzflächen variieren lediglich durch die unterschiedlichen Hallengrößen. Abhängig von den Hallengrößen sind auch die Hallenlager angepasst worden. Alle Varianten verfügen über einen Außengeräteraum.

Raumprogramm Funktionsgebäude Sportanlage Maybachufer			VAR 0		VAR 1		VAR 2		VAR 3	
Bestand	Summe		Neubauvariante 2012*		Neubau + Inklusion 2G		Neubau+Musterhalle 22x45		Neubau+Musterhalle 15x27	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Umkleidekabine	8	10,6	8	23	12	23	12	23	12	23
Wasch- und Duschräume	2	19,2	4	23	6	21	6	21	6	21
Lehrer- und Schiedsrichterräume	1	15,6	2	11	4	10	4	10	4	10
Platzwart- Sanitätsraum	1	15,7	1	12	1	12	1	12	1	12
Außengeräteraum	0	0	1	30	1	30	1	30	1	30
Technikraum***	1	10,6	1	21	1	15	2	15	1	15
Reinigungsgeräte Raum	0	0	1	8	2	3	2	3	2	3
WC (Zuschauer Toiletten)	2	6,7	3	8	3	8	3	8	3	8
Verkaufsraum/Kiosk/Teeküche	1	11,8	1	9	1	9	1	9	1	9
Jugend-/ Mehrzweckraum	1	76	1	78	1	70	1	70	1	70
Büroräume	0	0	0	0	3	18	3	18	3	18
Gymnastikhalle / Musterhalle	1	148,7	1	150	2	150	1	990	1	405
Hallenlager	1	8,8	1	20	2	15	2	40,5	1	40,5
Gesamtsumme Nutzfläche	19	423,8	25	650	39	992	39	1748	37	1107,5
Nutzfläche ohne Halle für BGF-Erm.		264,5		479		677		728		687,5
BGF=NF *1,7 (wg. Barrierefreiheit) ohne Halle				937		1150,9		1237,6		1168,75
GF=BGF/2 + Halle *1,1				935		905,45		1707,8		1029,875
Gerundet Grundfläche (m)					ca.26x35	905	ca.37x46	1700	ca.28x37	1030

Tabelle 2: Raumprogramm im Variantenvergleich (MRP 2013)

Die Lage des Neubaus wurde in der Verlängerung der Rütlistraße angesiedelt. Hierdurch kann der Sportbetrieb eingeschränkt weiterbetrieben werden. Der Abriss des Altgebäudes ist nicht Teil der Kostenschätzung. Dieser sollte erst nach Fertigstellung in einem 2. Bauabschnitt erfolgen.

7.3 Grobkostenschätzung der Varianten (MRP 2013)

Ausgehend von dem Raumprogramm und den sich hieraus ergebenden Nutzflächen (NF) wurden Grobkostenschätzungen vorgenommen.

Tabelle 3: Übersicht der Gesamtkosten Var 2 (Summen KGR 200-700)

Grobkostenschätzung Musterhalle + Funktionsgebäude		VAR 2
	Funktionsgeb.	Hallenfläche
		22 x 45
NF m ²	728	990
KGR 300 - 400 Kosten/m ² NF		2.170,00 €
BGF m ² - NF * 1,7	1.237,6	
KGR 300 - 400 Kosten/m ² BGF	1.543,00 €	
	1.909.616,80 €	2.148.300,00 €
inkl. BPI 2,1 % für 8 Jahre (2013 - 2020)	2.255.029,17 €	2.536.885,49 €
Baukosten gerundet	2.250.000,00 €	2.540.000,00 €
KGR 220 öffentliche Erschließung	30.000,00 €	
KGR 430 Lüftung Nass- und Umkleideräume***	120.000,00 €	
KGR 500 Außenanlagen	30.000,00 €	
KGR 600 Ausstattung	- €	150.000,00 €
Baukosten gerundet	2.430.000,00 €	2.690.000,00 €
UV 10 %	243.000,00 €	269.000,00 €
KGR 700 Nebenkosten 30 %	801.900,00 €	887.700,00 €
Gesamtkosten gerundet	3.474.900,00 €	3.846.700,00 €
Summe	7.321.600,00 €	
Gesamtkosten gerundet	7,325 Mio. €	

Berechnungsweg

Grundlage für die Grobkostenschätzung ist das vorliegende Gutachten der Architekten A-belmann, Vielain, Pock (AVP) aus dem Jahre 2012. In einer vergleichenden Analyse wurden die Kosten für einen Ersatzneubau für das Funktionsgebäude und kleiner Gymnastikhalle ermittelt. Diese Annahmen wurden als Vergleichswerte für den Neubau einer Sporthalle mit Funktionsgebäude auf dem Sportplatz Maybachufer herangezogen.

Tabelle 4: Grobkostenschätzung Var 2 nach Kostengruppen

Kostengruppe	Gesamtkosten Var. Neubau
	Neubau incl. Abbruch
Summe 300 + 400	1.448.425,00 €
Summe Kostengruppe 200 - 400	1.673.425,00 €

Kostenkennwerte	Variante Neubau
Bruttorauminhalt BRI	4.251 m ³
Bruttogeschosßfläche BGF	939 m ²
Kostengruppe 300-400 / BRI	341 € / m ³
Kostengruppe 300-400 / BGF	1.543 € / m ²

In dem vorgeschlagenen Neubau wurde 2012 von Baukosten für die Kostengruppen 200-400 von 1.448.425 € einschließlich des Abrisses des Altgebäudes ausgegangen, was 1.543 €/m² BGF (brutto) für die KG 300-400 entspricht. Insgesamt wird angenommen, dass der Kostenkennwert von 1.543 €/m² BGF (brutto) des Basisgutachtens die zu erwartenden Kosten bei einem Neubau gut abdeckt. Er deckt sich zudem mit dem allgemeinen Kostenkennwert nach BKI für Sport- und Mehrzweckhallen vom 1. Quartal 2012.

In dem Neubau sollten 629 m² NF entstehen. Zwischen Nutzfläche (NF) und der Bruttogeschosßfläche (BGF) ergab sich in dem Gutachten ein Faktor von 1,49. Dieser Faktor findet sich auch beim Bestandsgebäude: NF = 413 m² zu BGF = 615 entspricht Faktor = 1,49. Damit erscheint dieser Faktor für ein eingeschossiges Gebäude dieser Nutzungsart plausibel.

Da die drei neu entwickelten Varianten in einer 2-geschossigen Bauweise errichtet werden müssten, um die Grundfläche gering und damit die verfügbare Freifläche der Sportanlage möglichst umfänglich erhalten bleibt, werden Treppenhäuser und Aufzüge erforderlich, die damit einen höheren Anteil der Verkehrsfläche erfordern. Deshalb wird abweichend von dem Gutachten mit einem Faktor von 1,6 zwischen Nutz- und Bruttogeschosßfläche gerechnet. Hinzu kommt eine weitere Erhöhung auf 1,7, die sich aus dem größeren behindertengerechten Verkehrsanteil zur NF ergibt. Hierin ist auch die behindertengerechten Erschließung des Obergeschosses kalkuliert worden.

Für die Hallen selbst sind die Nutzfläche mit 300 m², 990 m² und 405 m² angenommen worden. Da sich hier das Verhältnis BGF zu NF anders verhält, wurde auf der Basis des durchschnittlichen Kostenkennwertes (BKI / Median) für Nutzflächen bei Sport- und Mehrzweckhallen von 2012 die Grobkosten ermittelt, der mit 2.170 €/m² angegeben war.

Die Kostenermittlung des Gutachtens von AVP wurde nach DIN 276 für die Kostengruppen 200 – 400 (2. Ebene) für Neubauleistungen anhand von BKI-Daten über Vergleichsgebäude aufgestellt. Die in der KG 200 enthaltenen Abrisskosten von ca. 200.000 € wurden nicht

übernommen. Die gutachterlichen Annahmen wurden mit einem Baupreisindex von 2,1 % pro Jahr (5 Jahre von 2012 bis 2017, plus weitere 3 Jahre bis zum möglichen Baubeginn 2020) auf die Ergebnisse des Raumprogramms übertragen.

Die Gesamtkosten wurden mit einem Faktor von 10 % für Unvorhergesehenes und 30 % für die Baunebenkosten multipliziert.

7.4 Kosten-Nutzen-Analyse

Auf Grundlage des Leitfadens für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (WU) von SenStadtUm bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von Baumaßnahmen (2007) wurde eine Bewertungsmatrix der 3 Hallenvarianten Neubau sowie der 0-Variante, eines Funktionsgebäudes für den Sportplatz mit einer Gymnastikhalle⁹ erarbeitet. Die Kosten-Nutzen-Untersuchung (KNU) berücksichtigt die 6 Kriterien (siehe Kapitel 8.2). Die Gewichtung der Kriterien wurde mit den beteiligten Entscheidungsträgern gemeinsam festgelegt. Anhand nachvollziehbarer Beurteilungen, wie der Kosten, der Eignung oder der Bedarfsanforderungen wurden die 4 Varianten in einer Skala von 0-10 unterschiedlich bewertet.

Die Tabelle gibt die Datengrundlagen an, die über den Berechnungsschlüssel im Verhältnis zur besten Variante die Punktergebnisse errechnet (s. Anlage 1). Dabei wird der besten Variante der Wert 10 zugewiesen und entsprechend der Wichtung multipliziert.

Tabelle 5: Kostenübersicht Variantenvergleich

	Kosten	Punkte	Versiegelung m ²	Punkte
Variante 1	4.500.000,00 €	6,1	905	10
Variante 2	7.320.000,00 €	3,8	1.700	5,3
Variante 3	4.950.000,00 €	5,6	1.030	8,8
Variante 0	2.530.000,00 €	10,0	935	9,7

Die Variante 0 entspricht dem Entwurf des Neubaus von 2012. Hier ist die Vergleichbarkeit eingeschränkt, da nicht das gleiche Raumprogramm zu Grunde liegt. Auch diese Kosten wurden mit einem BPI von 2,1 %, UV von 10 % und BNK von 30 % hochgerechnet.

⁹ Arch.-Büro Abelmann, Vielain, Pock aus dem Jahr 2012

Tabelle 6: Bewertungsmatrix¹⁰

	Wichtung in % Summe = 100	Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 0 (2012)*	
		Wertung	Wichtung x Wertung	Wertung	Wichtung x Wertung	Wertung	Wichtung x Wertung	Wertung	Wichtung x Wertung
Ziele	Wichtung	Die Bewertung erfolgt mit einer Punkteskala von 0 bis max. 10 Kosten der günstigsten Variante 4,35. Mio. €							
1. Investitionskosten	35,0%	6,1	2,135	3,8	1,33	5,6	1,96	10	3,5
2. Eignung für Inklusion: SCL, Kita, Senioren etc.	22,5%	4	0,9	10	2,25	7	1,575	2	0,45
3. Eignung für den Vereinssport	15,0%	1	0,15	10	1,5	3	0,45	0	0
4. Eignung für schulische Sportangebote	17,5%	0	0	10	1,75	3	0,525	0	0
5. Minimierung Flächeninanspruchnahme (-versiegelung)	5,0%	10	0,5	5,3	0,265	8,8	0,44	9,7	0,485
6. Erschließungsaufkommen (städtebaul. Integration)	5,0%	10	0,5	5	0,25	10	0,5	10	0,5
Summe	100%		4,185		7,345		5,45		4,935

Best
Variante 0 gehört nicht zu den relevanten Varianten, da ungeeignet für die definierten Bedarfsanforderungen wie Inklusion, zusätzliche Sportangebote etc.

* Abelmann, Vielain, Pock

¹⁰ Aus: Leitfaden für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von Baumaßnahmen, SenStadtWohn 2007

7.5 Bewertung der Hallenkonzepte

1) Bewertung Investitionskosten

Gewichtung: 35 %

Grundlage der Kostenvergleiche sind Grobkostenschätzungen der entwickelten Varianten 1 bis 3. (s. Anlagen 2 - 4) Aufbauend auf das Musterraumprogramm (MRP) für Sporthallen wurden die ermittelten Nutzflächen (NF) mit einem leicht erhöhten Faktor von 1,7 multipliziert und damit eine Bruttogeschossfläche für die Funktionsräume einschließlich der Verkehrsflächen festgelegt. Der erhöhte Faktor soll sicherstellen, dass ausreichende Verkehrsflächen für eine barrierefreie Planung berücksichtigt sind. Grundlage für die zu erwartenden Kosten waren die Kostenkennwerte nach Baukostenindex (BKI) für Sport- und Mehrzweckhallen aus dem Jahre 2012. Je m² BGF sind hier 1.543 € angesetzt worden. Für die Hallenflächen wurde der entsprechende Mittelwert (Median) für Nutzflächen für die Kostenberechnung genutzt. Der BKI wurde zudem mit einer Kostensteigerung von 2,1 % jährlich für 8 Jahre, also für einen Baubeginn 2020 hochgerechnet.

Die Varianten 1 bis 3 wurden identisch hinsichtlich der Anzahl der Funktionsräume berechnet. Die Raumgrößen wurden den Empfehlungen des MPR entnommen. Berücksichtigt wurden in allen Varianten 3 Büroräume, ein Versammlungsraum, Toiletten für Zuschauer und ein Verkaufsraum / Kiosk. Die Variante 0, die einen Neubau beschreibt der 2012 entwickelt wurde, ersetzt hinsichtlich des Raumprogramms nur den Bestand und erweitert das Angebot an gedeckten Sportflächen nicht.

Mit ca. 2,5 Mio. € stellt die Variante 0 die kostengünstigste Möglichkeit dar und wird deshalb in der Kostenvergleichsrechnung mit einer 10 bewertet. In der Verhältnismäßigkeit zu den höheren Kosten erhalten die Varianten 1 bis 3 entsprechende geringere Bewertungen.

Die Gesamtkosten sind in der vergleichenden Bewertung eingeflossen und die Gewichtung der Kosten gibt letztlich Aufschluss, ob die für eine Variante entstehenden Mehrkosten vertretbar sind. Die Zielerreichung wurde im Verhältnis zu den Kosten in der gleichen Matrix abgewogen.

2) Eignung für Inklusion: Bedarfsträger SCL, Kita, Senioren, etc.

Gewichtung: 22,5 %

Die Umsetzung der Inklusionsidee im Sport benötigt Flächenangebote, die eine Begegnung von verschiedenen Nutzergruppen ermöglicht. Der vorgesehene Bedarfsträger SCL hält seit Jahren besonders für den Behindertensport vielfältige Angebote bereit, die mit dem anderen Sportangeboten kombiniert als Inklusionssport einen bisher kaum angebotenen Sportbetrieb ermöglicht. Daneben sind an dem Standort bereits jetzt der Vereinssport (Fußball), in der bestehenden Gymnastikhalle Kita-Sport und Seniorensport vorhanden, die erhalten und ausgebaut werden sollen und mit den Angeboten des SCL kombiniert werden können. Zudem sind insbesondere Ballsportarten für Inklusionssport optimal geeignet. Deshalb ist für eine Hallennutzung durch UNIFIED¹¹-Gruppen die wettkampftaugliche Musterhalle (22 x 45 m) ideal und bei einigen Sportarten Voraussetzung. Durch die Dreiteilung der Halle wird ein Höchstmaß an Flexibilität und Bedarfsdeckung ermöglicht. Deshalb wird in dieser Kategorie die Variante 2 mit 10 Punkten als Optimum bewertet. Die Varianten 1 und 3 stellen zwar eine

¹¹ UNIFIED: Gemeinsame Angebote für Behinderte und Nichtbehinderte

deutliche Verbesserung hinsichtlich der Anzahl der möglichen Angebote dar, es könnten aber weiterhin viele Sportarten nicht oder nur eingeschränkt angeboten werden. Zudem sind die möglichen Belegungszeiten und damit die Bedarfsabdeckung durch lediglich 2 parallele Angebote eingeschränkt. Deshalb werden hier entsprechende Abzüge an der Wertung vorgenommen. Variante 3 hat den Vorzug, dass die mittelgroße Halle flexibler nutzbar ist. Die 0-Variante hat nur sehr eingeschränktes Potenzial für Inklusion.

Die optimale Bedarfsabdeckung und die höchste Flexibilität der Belegungszeiten und damit eine hohe Anzahl paralleler Sportgruppen ist bei der Variante 2 in einer in 3 Teile trennbare Musterhalle mit den wettkampftauglichen Maß 22 x 45 m gegeben. Eine geringfügige Einschränkung entsteht nur bei einer Teilung der Halle. Hier sind abhängig von der Sportart bei paralleler Nutzung der Grad der Beeinflussung (Störung) in der Belegungsplanung zu berücksichtigen.

3) Eignung für den Vereinssport Rot-Weiß-Neukölln Gewichtung: 15 %

Die Nutzung der Sporthalle auf dem Gelände Sportplatz Maybachufer ist für den Verein RW Neukölln vor allem in der Jugendarbeit bzw. Nachwuchsförderung von Bedeutung. Die Sportgruppen der Altersklassen G-Jugend (Bambini / U7), F-Jugend (U8 / U9) und E-Jugend (U10 / U11) sollen in den Wintermonaten nicht im Freien trainieren. Für den Jugendfußball ist in der Regel das Zeitfenster Mo-Fr in der Zeit von 16:00 – 18:00 Uhr vorgesehen. Angesichts der geringen Verfügbarkeit der wenigen Hallen und der großen Beliebtheit des Fußballsports ist eine adäquate Versorgung der vorhandenen Bedarfe nicht gegeben. Vielmehr wird Fußball auch in kleineren Hallen angesetzt. Dies ist für die Kleinsten sicherlich eine akzeptable Lösung. Ab der Altersstufe F-Jugend sind aber Kleinspielfelder die angemessene Lösung, die nur in einer wettkampftauglichen Halle unterzubringen sind.

In der Bewertung erhält deshalb die Variante 2 mit 10 die Höchstzahl an Punkten, da hier die qualitative Eignung für die angebotene Sportart Fußball vorliegt.

Neben der Wettkampftauglichkeit ist hier die Qualität der Jugendarbeit für die Bewertung verantwortlich. Die Varianten 0 und 1 sind nur sehr eingeschränkt bis gar nicht geeignet für den Fußballsport. In der kleinen Halle der Variante 3 können zumindest die Kleinsten ihr Trainingsprogramm absolvieren.

4) Eignung für schulische Sportangebote Gewichtung: 17,5 %

Da der Sportbetrieb in der Regel mit den Sporthallen an den Schulstandorten abgedeckt wird, ist in der Bewertung für die schulischen Sportangebote schwerpunktmäßig die Tauglichkeit für Leistungskurse Sport und das Sport-Abitur eingegangen. Die Oberschulen in Nord-Neukölln, wie das Ernst-Abbe-Gymnasium als sportbetonte Oberschule, verfügen an den eigenen Standorten nicht über Sporthallen einer entsprechenden Größe. Die Bedarfsprüfung hat ergeben, dass vor allem in dem wettkampftauglichen Maß 22 x 45 m große Defizite in der schulischen Versorgung bestehen.

Unter diesen Voraussetzungen enthält die Variante 2 10 Punkte, die Varianten 1 und 0 können diese Bedarfe gar nicht erfüllen. Die Variante 3, eine kleine Sporthalle, kann zumindest eingeschränkt bei einigen Sportarten für den Leistungssport etwas anbieten und wird deshalb mit 3 Punkten bewertet. Zudem könnten hier auch Bedarfe der unterversorgten Schulen (Röntgen-Schule) z.T. abgedeckt werden.

5) Flächeninanspruchnahme (-versiegelung)

Gewichtung: 5 %

Die Bewertung der Flächeninanspruchnahme erfolgt nach dem Schlüssel, dass die kleinste Fläche mit einer 10 bewertet wird. Die Bewertung der größeren Gebäudegrundflächen errechnet sich nach dem Maß, um das diese die kleinste Grundfläche überschreiten. Danach erhält die Variante 1 mit der am geringsten überbauten Fläche 10 Punkte.

Neben dem Versiegelungsgrad und den damit verbundenen ökologischen Folgen sind für die Größe der Grundfläche die Kostenfaktoren für die Gründung und die Entsorgung des Oberbodens, der ggf. auch durch Altlasten belastet sein könnte, von Bedeutung.

6) Erschließungsaufkommen (städtebauliche Integration)

Gewichtung: 5 %

In dieser Kategorie soll bewertet werden wie weit das neue Bauwerk städtebaulich integrierbar ist und zusätzliche Aufwendungen bei der Erschließung und der Nachbarschaft durch Fahrzeugverkehr (Parksuchverkehr, Stellplätze u. Besucherlärm etc.) auslöst. Bei einer wett-kampffähigen Sporthalle ist zukünftig mit einer höheren Stellplatznachfrage zu rechnen. Darüber hinaus sind bei der Erschließung Behindertenstellplätze vorzuhalten, um auch die Erreichbarkeit für Inklusions-Sportangebote sicher zu stellen.

Die AV Stellplätze enthält die Werte für die Ermittlung von der Anzahl von Behindertenstellplätzen. Die Richtzahlen für schwer Gehbehinderte oder Senioren im Rollstuhl sehen für Sportstätten, Messe- und Ausstellungsbauten, JFH, Museen und Bibliotheken 1 Stellplatz je 200 Besuchern jedoch mindestens 1 Stellplatz ab 100 Besuchern vor. Der geplante Standort des neuen Gebäudes in der Sichtachse in Verlängerung der Rütlistraße stellt keine problematische städtebauliche Situation dar. Die neue Sporthalle mit Funktionsgebäude soll direkt in der Nähe der bestehenden Quartiershalle errichtet werden. Es ist anzunehmen, dass die nachbarschaftliche Verträglichkeit bei einer kleinen Halle durch die geringere Anzahl von aktiven Sportlern, Besuchern und fehlenden Kapazitäten für größere Sportveranstaltungen größer ist. Darüber hinaus sind bei der Erschließung Behindertenstellplätze vorzuhalten, um auch die Erreichbarkeit für Inklusions-Sportangebote sicher zu stellen. In der Bewertung erhalten die kleineren Hallen alle eine 10, da keine wesentlichen Beeinträchtigungen anzunehmen sind. Lediglich die Variante 2 wird hier mit 5 bewertet, da die höheren Besucherzahlen und die Größe des Objektes voraussichtlich schwerer integrierbar sind.

7.6 Ergebnis Kosten-Nutzen-Analyse

In dem mit den Fachverwaltungen Sport und Stadtplanung abgestimmten Bewertungssystem setzt sich die Variante 2 mit der Musterhalle 22 x 45 m deutlich gegenüber den anderen Varianten durch. Die vergleichsweise hohen Kosten von 7,42 Mio. €, die mit 35 % gewichtet wurden, wurden durch die erheblichen Vorteile bei der Nutzung aufgewogen. Der Abstand zur zweitbesten Variante 3, Funktionsgebäude mit einer kleinen Musterhalle 15 x 27 m, ist so deutlich, dass auch eine geringfügige Korrektur der Wichtung und Wertung zu keinem anderen Ergebnis führen würde. Die Variante 2 ist damit die wirtschaftlichste Variante im Vergleich.

8 Gesamtkonzept

8.1 Außenanlagen, Bestand und Planung, Potenzialfläche

Neben der Sportanlage mit Umlaufbahn sind noch weitere Flächen auf dem Sportplatz vorhanden und sollen als Potenzialflächen für zusätzliche sportliche Nutzungen entwickelt werden.

Nach dem Abriss des Altgebäudes wird auf einer Fläche von ca. 2.500 m² ein öffentlicher Spielplatz auf der freiwerdenden Grundstücksfläche ein angelegt¹². Es sollen sportbetonte und altersoffene Angebote geplant werden.

Der Sport-Rasenplatz soll als Kunstrasenplatz mit drei Kleinspielfeldern hergestellt werden. Die Fläche wird nach Süd-Osten verschoben um hierdurch die derzeitige „Brache“ zu nutzen und ein ausreichend großes Baufeld für den Hallenneubau zu erhalten.

Für weitere „Potenzialflächen“ wie z.B. dem östlichen Sektorenbereich sowie den Flächen entlang der Grundstücksgrenze zu Stadt und Land wurden in Abstimmungen mit dem Schulsportkoordinator für Neukölln sowie den zuständigen Spielplatzplanern im Bezirk Neukölln Nutzungen entwickelt und abgestimmt. So sind aus Sicht des Schulsports die Erneuerung der vorhandenen Kugelstoßanlage sowie die Schaffung eines weiteren Angebotes im östlichen Sektorenbereich sinnvoll.

Eine weitere Potenzialfläche befindet sich entlang der Grundstücksgrenze zur Pflügerstraße 48/51. Hier ist zunächst die Anlage einer Rasenfläche durch Rodungsarbeiten geplant, damit die Nutzungen noch an die Bedarfe angepasst und entwickelt werden können.

Zur Vorbereitung der Potenzialflächen sollten die alten Container-Toiletten und das ehemalige Casino abgerissen werden. Das Lager (ehemaliges Toilettenhaus) soll zunächst erhalten bleiben..

SSSP und Investitionen seit 2011

Die Umlaufbahn des Sportplatzes sowie der westliche Sektorenbereich wurden 2015 aus Mittel des Schul- und Sportstättenanierungsprogramms (SSSP) für 200.000 € erneuert. Weitere Kosten sind für eine Erneuerung der Beleuchtung und Investitionen zur Beschallung eingeplant und sollen aus dem SSSP finanziert werden. Für die Erneuerung des Rasenplatzes zum Kunstrasenplatz mit bis drei Kleinspielfeldern steht noch die Klärung aus, ob dieses im Rahmen des SSSP förderfähig ist.

¹² Stellungnahme SGA I 36 vom 18.07.2017

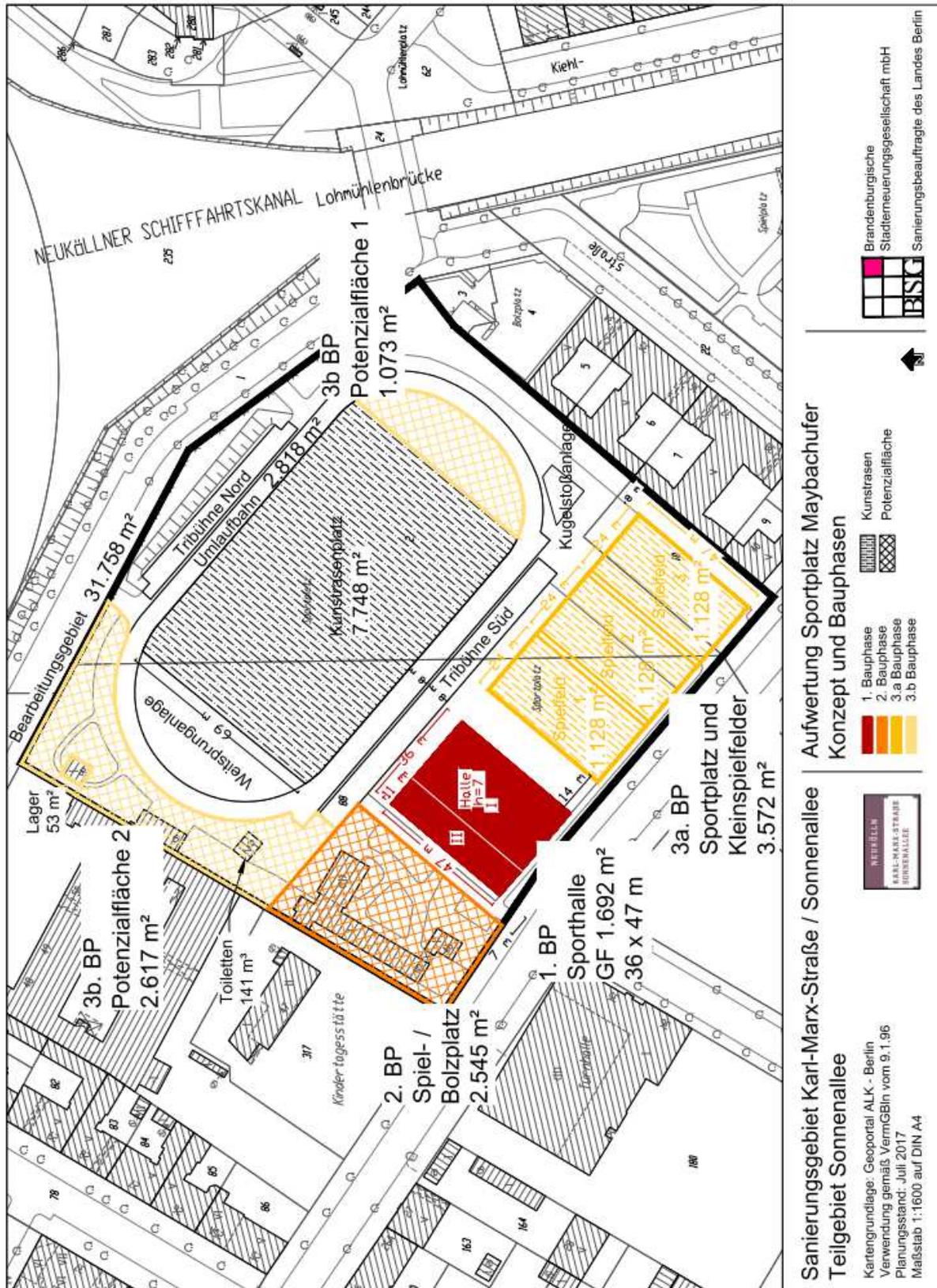


Abbildung 4: Lageplan mit Konzept und Bauphasen

8.2 Musterraumprogramm 2016

Ausgehend von den Raumbedarfen wurden drei Varianten mit unterschiedlichen Hallentypen und barrierefreiem Betrieb auf der Grundlage des Musterraumprogramms von 2013 untersucht. Die Varianten mit einer kleinen Halle von 15 x 27 m und die Kombination mit zwei Gymnastikhallen von ca. 150 m² erwiesen sich im Kosten-Nutzen-Vergleich als die deutlich schlechteren Lösungen. Gegenstand der weiteren Projektvorbereitung und der Förderanfrage ist nun ausschließlich die wettkampftauglichen Halle von 22x45 m, die in drei Hallenteile getrennt werden kann, auf Grundlage des MRP von 2016¹³. Gegenüber dem MPR von 013 haben sich einige Veränderungen ergeben, die zu höheren Nutzflächen und damit Kosten führen als im Variantenvergleich.

Tabelle 7: Vorgaben und Musterraumprogramm nach Planungshandbuch 2016

Musterraumprogramm Sporthalle 22m x 45m				
If. Nr.	Anzahl	Raumbezeichnung / Anforderungen	Fläche je Raum m ²	Fläche gesamt m ²
1	1	Sporthalle 22m x 45m (lichtes Raumprofil mindestens 7,0m), 2 doppelschalige Trennvorhänge Zuschauergalerie bei Bedarf	990,00	990,00
2	3	Geräteräume, hallenlängsseitig, 10,5m x 4,5m (lichte Raumhöhe: 2,5m)	47,25	141,75
3	1	Lehrer- / Schiedsrichter- / Übungsleiterraum, zugleich Sanitäts- und Regieraum, auf Hallenebene, möglichst mittig, 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Sitz	17,00	17,00
4	1	Lehrer- / Schiedsrichter- / Übungsleiterraum auf der Ebene der Umkleideräume, Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Sitz	15,00	15,00
5	6	Umkleideraum (mind. 12 lfdm Umkleidebank)	23,00	138,00
6	2	Wasch- / Dushraum (Zuordnung zu je 2 Umkleideräumen) mit je 6 Duschen, 6 Waschstellen, 1 WC (1,51m x 1,61m ohne Vorraum, ohne Waschbecken), barrierefrei	21,00	42,00
7	1	Wasch- / Dushraum (Zuordnung zu o.a. Umkleideräumen), teilbar, je Teilraum: 4 Duschen, 4 Waschstellen, 1 WC (1,51m x 1,61m ohne Vorraum, ohne Handwaschbecken), barrierefrei	25,00	25,00
8	1	Sportlertoilette für Damen, auf Hallenebene, 2 WC-Sitze und 1 Handwaschbecken	9,00	9,00
9	1	Sportlertoilette für Herren, auf Hallenebene, 1 WC-Sitz, 2 PP-Becken und 1 Handwaschbecken	9,00	9,00
10	1	Unisextoilette für Sportler, barrierefreie Ausstattung, 1 WC-Sitz und 1 Handwaschbecken	6,00	6,00
11	1	Außengeräteraum (wenn Außenanlagen vorhanden) ca. 3m x 5m je nach Größe der Außenanlagen veränderbar, befahrbar für Pflegegeräte, mit Doppelflügeltür (B. 1,7m H: 2,2m)	15,00	15,00
12	1	Reinigungsgeräteraum (auf Hallenebene) mit Ausgußbecken	4,00	4,00
13	1	Abstellraum	15,00	15,00
14	1	Technikraum, Größe und Lage nach örtlichen Gegebenheiten		
		Nutzfläche		1426,75
	22	Anzahl Räume		

¹³ Planungshandbuch „Fachraum Sport“ der Senatsverwaltung f. Bildung, Jugend u. Wissenschaft, MRP, 2016, S. 19

Tabelle 8: Musterraumprogramm 2016 Sporthalle 22 x 45 m inkl. Anforderungen für Inklusions-sport

Musterraumprogramm Sporthalle 22m x 45m					
Ilf. Nr.	Anzahl	Raumbezeichnung / Anforderungen	Fläche je Raum m ²	Fläche gesamt m ²	Fläche für Be- und Entlüftung m ²
1	1	Sporthalle 22m x 45m (lichtes Raumprofil mindestens 7,0m), 2 doppelschalige Trennvorhänge <i>Zuschauergalerie bei Bedarf</i>	990,00	990,00	
		Zuschauerbereich 2 m längsseits	2 x 45	90,00	
2	3	Geräteräume, hallenlängsseitig, 10,5m x 4,5m (lichte Raumhöhe: 2,5m)	47,25	141,75	
		1 großer Geräteraum ca. 60 m ² für Rollstühle etc.		12,50	
3	1	Lehrer- / Schiedsrichter- / Übungsleiterraum, zugleich Sanitäts- und Regieraum, auf Hallenebene, möglichst mittig, 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Sitz	17,00	17,00	17,00
4	1	Lehrer- / Schiedsrichter- / Übungsleiterraum auf der Ebene der Umkleieräume, Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Sitz	15,00	15,00	15,00
	2	für Nutzung der Sportflächen im Außenbereich	15,00	30,00	30,00
5	6	Umkleideraum (mind. 12 lfdm Umkleidebank)	23,00	138,00	138,00
	6	für Nutzung der Sportflächen im Außenbereich	23,00	138,00	138,00
6	2	Wasch- / Duschaum (Zuordnung zu je 2 Umkleieräumen) mit je 6 Duschen, 6 Waschstellen, 1 WC (1,51m x 1,61m ohne Vorraum, ohne Waschbecken), barrierefrei	21,00	42,00	42,00
	2	für Nutzung der Sportflächen im Außenbereich	21,00	42,00	42,00
7	1	Wasch- / Duschaum (Zuordnung zu o.a. Umkleieräumen), teilbar, je Teilraum: 4 Duschen, 4 Waschstellen, 1 WC (1,51m x 1,61m ohne Vorraum, ohne Handwaschbecken), barrierefrei	25,00	25,00	25,00
	1	für Nutzung der Sportflächen im Außenbereich	25,00	25,00	25,00
8	1	Sportlertoilette für Damen, auf Hallenebene, 2 WC-Sitze und 1 Handwaschbecken	9,00	9,00	9,00
9	1	Sportlertoilette für Herren, auf Hallenebene, 1 WC-Sitz, 2 PP-Becken und 1 Handwaschbecken	9,00	9,00	9,00
10	1	Unisextoilette für Sportler, barrierefreie Ausstattung, 1 WC-Sitz und 1 Handwaschbecken	6,00	6,00	6,00
	1	für Nutzung der Sportflächen im Außenbereich, von außen erreichbar (Zuschauertoiletten)	6,00	6,00	6,00
11	1	Außengeräteraum (wenn Außenanlagen vorhanden) ca. 3m x 5m je nach Größe der Außenanlagen veränderbar, befahrbar für Pflegegeräte, mit Doppelflügeltür (B. 1,7m H: 2,2m)	25,00	25,00	
12	1	Reinigungsgeräteraum (auf Hallenebene) mit Ausgußbecken	4,00	4,00	
13	1	Abstellraum	15,00	15,00	
14	1	Technikraum, Größe und Lage nach örtlichen Gegebenheiten			
15	1	Jugend-/Mehrzweckraum	70,00	70,00	
16	1	Kiosk/Teeküche	9,00	9,00	9,00
17	3	Büroraum, geeignet für 2 Arbeitsplätze nach Arbeitsstättenverordnung	18,00	54,00	
	39	Anzahl Räume			
		Nutzfläche (NF)		1913,25	
		Summe Fläche technische Be- und Entlüftung			511,00

 Zusätzlicher Raumbedarf Sportplatz Maybachufer

Zusätzlicher Raumbedarf

Es wurde ein 2m-Streifen am Hallenrand zusätzlich berücksichtigt, der als Aufstellfläche für Zuschauer oder Sportler, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, zur Verfügung steht.

Neben den Funktionsräumen für die Sporthalle ist auch der Sportbetrieb auf den Freianlagen berücksichtigt worden, der derzeit in dem bestehenden Funktionsgebäude abgedeckt wird.

Diese Raumbedarfe sind zudem auf einen zeitgemäßen Standard angepasst worden. Die Erhöhung der Anzahl der Umkleiden und Duschen gegenüber dem MRP orientiert sich an einem parallelen Betrieb mit den ungedeckten Sportflächen. Die Geräteräume sind auf den erweiterten Bedarf durch Inklusion und nach der Hallengröße ausgerichtet. Einer der drei Geräteräume sollte wegen der Unterbringung von Rollstühlen und besonderen inklusionsgerechten Sportgeräten eine Größe von ca. 60 m² aufweisen.

Das MRP wurde ergänzt durch einen Mehrzweckraum, der mit einem Verkaufsraum/Kiosk kombiniert werden soll. Der Kiosk/Teeküche mit einer Größe von 9 m² soll unmittelbar an dem Mehrzweckraum angeschlossen werden. In der Kombination der beiden Räume kann hierdurch die Funktion eines Vereinsheims, das für den derzeitigen Verein Rot-Weiß-Neukölln besteht und nach dem Neubau abgerissen werden muss, übernommen werden.

Als Kooperationspartner für die Umsetzung des Inklusionskonzeptes am Standort Maybachufer konnte der Sportclub Lebenshilfe gewonnen werden. Die Geschäftsräume sollen zukünftig an den Standort Sportplatz Maybachufer verlegt werden, um dort die Trägerschaft zu übernehmen. Hierfür sind 2 Büroräume erforderlich, die jeweils nach der Arbeitsstättenverordnung Platz für 2 Arbeitsplätze bieten. Den dritten Büroraum soll der Verein Rot-Weiß-Neukölln für die Vereinsführung erhalten.

Auf der Basis des Raumprogramms wurde eine 2-geschossige Bauweise für die Funktionsräume angenommen. Das Verhältnis von NF zu BGF wurde mit 1,7 prognostiziert. Bei der Halle selbst ist das Verhältnis NF zu BGF mit dem Faktor 1,1 multipliziert worden. Hieraus ergibt sich eine gerundete Grundfläche des Neubaus von 39 x 46 m oder ca. 1.800 m².

Der Abriss des Altgebäudes ist nicht Teil der Kostenschätzung. Dieser soll erst nach Fertigstellung in einem 2. Bauabschnitt konkretisiert werden.

8.3 Grobkostenschätzung Variante 2

Ausgehend von dem Raumprogramm mit einer Nutzfläche (NF) von 833 m² für die Funktionsräume und einrüst der Neubau einer wettkampffähigen Sporthalle (22 x 45 m) mit einer Grobkostenschätzung unterlegt worden. Als Gesamtkosten für die Musterhalle mit Funktionsgebäude wird nun von gerundet 8.125 Mio. € ausgegangen.

Tabelle 9: Übersicht der Gesamtkosten (Summen KGR 200-700)

Grobkostenschätzung Musterhalle + Funktionsgebäude		VAR 2
	Funktionsgeb.	Hallenfläche
		22 x 45
NF m ²	833	1.080
KGR 300 - 400 Kosten/m ² NF		2.170,00 €
BGF m ² - NF * 1,7	1.416,1	
KGR 300 - 400 Kosten/m ² BGF	1.543,00 €	
	2.185.042,30 €	2.343.600,00 €
inkl. BPI 2,1 % für 8 Jahre (2013 - 2020)	2.580.273,76 €	2.767.511,45 €
Baukosten gerundet	2.580.000,00 €	2.770.000,00 €
KGR 220 öffentliche Erschließung	30.000,00 €	
KGR 430 Lüftung Nass- und Umkleideräume***	120.000,00 €	
KGR 500 Außenanlagen	30.000,00 €	
KGR 600 Ausstattung	- €	150.000,00 €
Baukosten gerundet	2.760.000,00 €	2.920.000,00 €
UV 10 %	276.000,00 €	292.000,00 €
KGR 700 Nebenkosten 30 %	910.800,00 €	963.600,00 €
Gesamtkosten gerundet	3.946.800,00 €	4.175.600,00 €
Summe	8.122.400,00 €	
Gesamtkosten gerundet	8,125 Mio. €	
Grundfläche EG ca. 39x46m ca.	1800 m ²	
KGR 300 - 400 Kosten/m ²	Baukosten enthalten 19 % MwSt	

Berechnungsweg

Der Berechnungsweg wurde identisch zu der Ermittlung der Kosten im Variantenvergleich angelegt. Grundlage für die Grobkostenschätzung ist wiederum das Gutachten der Architekten Abelmann, Vielain, Pock (AVP) aus dem Jahre 2012 und die Kostenkennwerte. (s. 7.3)

Gründungskosten

Im zu Grunde gelegten Gutachten von AVP sind bereits erhöhte Gründungskosten eingerechnet worden. Als Referenz für die Gründungskosten wird für eine Grundfläche von 935 m² Kosten von 243.201 € angegeben. Mit eingerechnetem Baupreisindex von 8 Jahren sind 307 €/m² in der KGR 320 enthalten.

Je nach Ausführung, auf Schottertragschicht, mit Streifenfundamenten oder mit einer einfachen Bodenplatte sind die durchschnittlichen Kosten in der KG 320 zwischen 130 und 180 €/m² anzusetzen. Der schwierige Baugrund in der Pflügerstraße macht darüber hinaus eine Bohrpfahlgründung erforderlich.

Als Referenz können die Bohrpfahlgründungen, die bei der Errichtung der Quartiershalle erforderlich waren, herangezogen werden. Als Kostenvergleich wurden 2011 286.000 € für eine Bohrpfahlgründung bei 2.550 m² Grundfläche ausgegeben. Dies entspricht ca. 112 €/m². Dabei wurden auch für 72.000 € Altlastenkleiner Z2 und in geringem Umfang größer Z2 entsorgt, was weiteren ca. 29 €/m² entspricht.

Eine Klärung der tatsächlich anzunehmenden Kosten kann nur nach einer Baugrunduntersuchung erfolgen. Es ist aber anzunehmen, dass der Kostenkennwert von 1.543 €/m² BGF (brutto) des Basisgutachtens die zu erwartenden Kosten in der KG 320 bei einem Neubau gut abbildet.

Lüftung

In dem Gutachten von Abelmann Vielain Pock war in der Kostengruppe 430 für lufttechnische Anlagen ein Betrag von 10.000 € angenommen worden, der lediglich zur mechanischen Entlüftung der WC-Räume in Ansatz gebracht wurde. Da nach Rücksprache mit dem Fachamt Sport und der Senatsverwaltung für Sport das Bedarfsprogramm bei einem Neubau eines Sportfunktionsgebäudes von dem Einbau lufttechnischer Anlagen für alle Umkleide- und Nassräume auszugehen ist, musste über dem Kostenkennwert in der Kostengruppe 430 hinaus ein zusätzlicher Betrag eingerechnet werden.

Als Referenzobjekt zur Überprüfung der zu erwartenden Kosten wurde eine Vorplanungunterlage (VPU) die im Sanierungsgebiet für die Elbeschule eingereicht wurde, herangezogen. Für den Neubau der Dusch- und Umkleieräume einschließlich der innenliegenden WCs der kleinen Turnhalle wurde eine technische Be- und Entlüftung vorgesehen, die gemäß den Anforderungen mit dem Funktionsgebäude identisch ist. Danach wird hier mit einem Kostenaufwand von gerundet 20.000 € gerechnet, was bei 68 m² Nutzfläche einem Kostenfaktor von 295 €/m² entspricht. Übertragen auf den Neubau bedeutet dies in der KGR 430:

Tabelle 10: Kosten für technische Entlüftung

	m ² NF	x 295 €	gerundet	
Var 2	511	150.745 €	150.000 €	Lüftung 295 €/m ²

Rechnet man in dem Kostenkennwert die bereits berücksichtigte Entlüftung der WC mit ein und setzt es mit der deutlich vergrößerten zu entlüftenden Nutzfläche und dem Baupreisdex in Beziehung, wurde in der Grobkostenschätzung in der KG 430 ein zusätzlichen Betrag von 120.000 € für Lufttechnische Anlagen angenommen.

Ausstattung

Für die Hallenausstattung ist auf Grund des besonderen Nutzungskonzeptes und dem erhöhten Anforderungen für Inklusion eine Pauschale von 150.000 € angenommen worden.

Unvorhergesehenes

In der frühen Planungsphase wurde pauschal 10 % für Unvorhergesehenes in den Baukosten angenommen, was einer zusätzlichen Sicherheit bei der Finanzierung von über einer halben Mio. € entspricht.

Baunebenkosten

Für Honoraren, Gutachten, Vermessungsleistungen etc. wurde ein erhöhter Anteil von 30 % für Baunebenkosten angenommen. Insbesondere die Projektsteuerung, die den Bauherren weitgehend unterstützen soll und das Vergabeverfahren, das über einen konkurrierenden Einladungswettbewerb erfolgen soll, könnten damit finanziell abgedeckt werden. In der Grobkostenschätzung sind ca. 1.875 Mio. € für BNK enthalten.

Anrechenbare Baukosten

Das Kostenmodell führt zu anrechenbaren Baukosten der KG 200-400 von 5.056.000 € netto. Dies entspricht 6.017.000 € Baukosten brutto.

Vorbehaltlich der sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen wurde das letzte Bauvorhaben in Neukölln für eine Sporthalle als Vergleichswert betrachtet. Bei der Ausschreibung der Architekten- und Ingenieurleistungen für den Neubau der Sporthalle Silbersteinstraße mit den identischen Vorgaben angegeben: behindertengerecht, 3-fach teilbar, 22x45 m, 2012, Baukosten KG 200-400 gem. DIN 276, netto: 3,8 Mio. €. Unter Einrechnung eines Baupreisindex von 2,1 % für 8 Jahre ergibt sich ein Betrag von ca. 4,5 Mio. €, was der hier vorgelegten Kostenschätzung sehr nahe kommt.

Honorare

Die Honorare für die Architektenleistungen wurden auf Grundlage der anrechenbaren Kosten mit einem online-Honorarrechner bei einem Mindestsatz der Honorarzone III ermittelt und grob gerundet.

Tabelle 11: Honorare nach HOAI für Objektplanung

Honorare HOAI gerundet

LP 1-3	135.000 €
LP 4-5	160.000 €
LP 6-7	85.000 €
LP 8	185.000 €
LP 9	10.000 €
Summe	575.000 €

8.4 Grobkostenschätzung Außenanlagen

Für die Freianlagen und ungedeckten Sportanlagen wurden die Grobkosten auf Grundlage der Kostenkennwerte des Gutachtens der PFE für das Entwicklungskonzept ermittelt. Auch diese wurde analog zur Grobkostenschätzung für die Sporthalle mit einem Baupreisindex von 8 Jahren belegt und zusätzlich BNK und 10 % Unvorhergesehenes berücksichtigt.

Für die westliche Potenzialfläche 3b wurde mit 40 € ein nur geringer Wert angesetzt, da vornehmlich offene Rasenflächen benötigt werden, die offen für vielfältige Nutzungen sein sollen.

Tabelle 12: Grobkostenschätzung Außenanlagen

Grobkostenschätzung Außenanlagen						
Gesamtkosten	Kostenkennwerte €/m ²	m ²	netto	brutto	*BPI 8 Jahre	UV+BNK
Altlasten**						
Potenzialfläche 2. BP*** (nach Abriss Altbau)	60 € brutto	2.545		152.700 €	178.912 €	196.804 €
3 Kleinspielfelder (3a. BP)	60 € brutto	3.572		214.320 €	251.110 €	276.221 €
Kampfmittelentsorgung (pauschal)						200.000 €
Zw. Summe 1				367.020 €	430.022 €	673.025 €
Abrisse						
Abriss Altbau*		935		200.000 €	234.332 €	
Abriss Toiletten	40 m ²	141	6.640 €	7.902 €	9.258 €	
Zw. Summe 2				207.902 €	243.590 €	348.333 €
Sport- und Freifläche*						
Potenzialfläche 2.BP (Variante Spielplatz)	100 €	2.545	254.500 €	302.855 €	354.843 €	507.425 €
Potenzialfläche 3b. BP (west)	40 €	2.617	104.680 €	124.569 €	145.953 €	160.548 €
3 Kleinspielfelder (3a. BP)	46 €	3.572	164.312 €	195.531 €	229.096 €	252.006 €
Kugelstoßanlage (pauschal)			10.000 €	11.900 €	13.943 €	15.337 €
Potenzialfl. 3b östl. Segment (pauschal)			10.000 €	11.900 €	13.943 €	15.337 €
Zw. Summe 3				646.755 €	757.777 €	950.653 €
Erneuerung Bestand (SSSP)						
Erneuerung Kunstrasenplatz	46 €	7.748	356.408 €	424.126 €		466.538 €
Beleuchtung; Beschallung				80.000 €		88.000 €
Zw. Summe 4						554.538 €
Gesamtkosten						2.526.549 €

* Kostenkennwerte aus Gutachten PFE 2013 bzw. Abelmann Vielain Pock Architekten 2012
 ** Kostenvergleich 2011 mit Quartiershalle: 72.000 € brutto für 2.550 m² Altlasten < Z2 und in geringem Umfang > Z2, entspricht ca. 29 €/m², Risikoaufschlag 100 % = 60 €/m² brutto
 *** BP: Bauphase

*Die Kosten für die Kampfmittelentsorgung basieren auf einer Schätzung, da keine belastbaren Erkenntnisse zu erwartenden Kosten vorliegen.

Die Gesamtkosten für das Projekt belaufen sich in der Summe für den Neubau Sporthalle und die Gestaltung der Außenanlagen auf ca. 10,65 Mio. €. Die Förderanfrage beinhaltet alle 3 Bauphasen (1, 2 und 3a und 3b). In den Gesamtkosten sind auch alle Ordnungsmaßnahmen (Altlasten/Abrisse) enthalten. Der Kostenanteil für die Außenanlagen liegt bei ca. 2,52 Mio. €.

Die Erneuerung des Kunstrasens des Sportplatzes sowie die Maßnahmen der Beleuchtung und Beschallung sind keiner Bauphase zugeordnet, da sie im Rahmen des Schul- und

Sportstättenanierungsprogramms durch das Schul- und Sportamt durchgeführt werden. Ob dieses auch für die 3 Kleinspielfelder möglich ist, befindet sich zurzeit noch in der Abstimmung.

9 Förderanfrage / Förderantrag

Die Gesamtkosten auf Grundlage der Grobkostenschätzung für den Neubau der Sporthalle und Funktionsgebäude (ca. 8,125 Mio. €) sowie die Qualifizierung der Außenanlagen (2,52 Mio. €) beläuft sich auf ca. 10,645 Mio. €. Das Finanzierungskonzept sieht die Kombination verschiedener Finanzierungsanteile der Stadterneuerung und der Sportanlagenförderung vor.

Tabelle 13: Finanzierungskonzept

Aktive Stadtzentren (AZ)	8.125.000 €
Ordnungsmaßnahmemittel / Zweckgebundene Einnahmen Bezirk Neukölln (OM / ZWE)	1.515.000 €
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Kampfmittelbeseitigung)*	200.000 €
Schul- und Sportstättenanierungsprogramm (SSSP)	805.000 €
Gesamt	10.645.000 €

*Die Kosten für die Kampfmittelbeseitigung basieren auf einer Schätzung, da keine belastbaren Erkenntnisse zu erwartenden Kosten vorliegen.

Die Förderanfrage wird zum 30.09.2017 eingereicht werden. Nach erfolgter Programmvermerkung soll zum 30.03.2018 der Förderantrag gestellt werden.

9.1 Projektzeiten –und Finanzierungsplan

Ausgehend von einer Finanzierungszusage im Juni 2018 wurden die Planungs- und Prüfzeiten in einem groben Rahmenterminplan zusammengestellt. Hieraus ergeben sich eine Zuordnung zu den Jahresscheiben und ein Baubeginn der Sporthalle mit Funktionsgebäude zum 01.02.2021. Es wird zudem von 2 vollen Jahren Bauzeit (2021/2022) für den Sporthallenneubau ausgegangen. Die abschließende Entwicklung der Außenanlagen mit Kleinspielfeldern, Potenzialflächen und Spielplatz soll anschließend von 2023-2025 erfolgen. Derzeit wird geprüft, ob zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der ungedeckten Sportflächen ein Teil der Kleinspielfelder parallel zum Hallenneubau bereits 2021 hergestellt werden kann.

Tabelle 14: Projektzeiten – und Finanzierungsplan

2017	Förderanfrage (30.09.2017)		
2018	Förderantrag (31.03.2018); Finanzierungszusage (30.06.2018)		
	Vergabe Projektsteuerung	20.000 €	AZ
	Phase 1 Koordination Wettbewerb	35.000 €	AZ
	Wettbewerb und Vergabe Planungsleistungen Hochbau	45.000 €	AZ
	Altlastensanierung (3a BP Kleinspielfelder)	280.000 €	OM / ZWE
	Kampfmittelsanierung (3a BP Kleinspielfelder, Neubau Halle)	100.000 €	Sen
2019	Wettbewerb und Vergabe Planungsleistungen Hochbau	55.000 €	AZ
	LP 1-3	135.000 €	AZ
	BNK Sporthalle	170.000 €	AZ
	Kampfmittel 3a. BP Kleinspielfelder, Neubau Halle	100.000 €	Sen
2020	LP 4-7	245.000 €	AZ
	BNK Sporthalle	375.000 €	AZ
2021	Baubeginn Neubau Sporthalle (1.BP)	3.000.000 €	AZ
	LP 8-9	95.000 €	AZ
	BNK Sporthalle	325.000 €	AZ
	Kunstrasen Kleinspielfelder (3a. BP)	165.000 €	SSSP/ZWE
	Kunstrasen Sportplatz	465.000 €	SSSP
	Beschallung / Beleuchtung	90.000 €	SSSP
2022	Bau Sporthalle (1. BP)	3.250.000 €	AZ
	LP 8-9	100.000 €	AZ
	BNK Sporthalle	275.000 €	AZ

2023	Altlasten Potenzialfläche 2. BP	195.000 €	OM / ZWE
	Kunstrasen Kleinspielfelder (3a. BP)	85.000 €	SSSP / ZWE
	Abrisse	350.000 €	OM / ZWE
2024	Neubau Spielplatz Maybachufer (2. BP)	500.000 €	OM / ZWE
2025	Potenzialfläche I + II 3b. BP	190.000 €	OM / ZWE
Gesamtkosten		10.645.000 €	

9.2 Konzept zur Aufwertung des Sportplatzes Maybachufer in 3 Bauphasen (BP)

— 1. Bauphase (1. BP): Neubau Sporthalle und Funktionsgebäude (2021/2022):

Nach dem Ende der Wettbewerbsphase, der Planung und Prüfung sowie nach dem Abschluss der vorbereitenden Maßnahmen der Altlastensanierung und Kampfmittelbeseitigung der Flächen für die Kleinspielfelder (3a. BP) in den Jahren 2018/2019/2020 ist der Baubeginn der Sporthalle und des Funktionsgebäude als 1. BP zum 01.02.2021 geplant. Die Baufertigstellung wird mit dem Ende 2022 angenommen.

— 2. Bauphase (2. BP): Neubau Spielplatz (2024):

Da der Neubau des Spielplatzes erst nach Abriss des dort vorhandenen Funktionsgebäudes 2023 erfolgen kann, ist dieses erst nach Inbetriebnahme der neuen Sporthalle ab 2024 möglich.

— 3. Bauphase (3a. und 3b. BP):

3a BP: Kunstrasen Kleinspielfelder (2021 + 2023): Zur Vorbereitung der 3a. BP wird die Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung für den Bereich der Kleinspielfelder (3a.) bereits 2018/2019 durchgeführt. Die Entwicklung der ersten Kleinspielfelder sollte parallel zum Neubau der Sporthalle erfolgen, um möglichst einen weitest gehenden Sportbetrieb aufrechtzuerhalten. Der Bereich der Kleinspielfelder, der für die Baustelleneinrichtung benötigt wurde, wird erst nach Fertigstellung der Sporthalle 2023 fertiggestellt werden. Eine Finanzierung über das SSSP wird angestrebt-

3b. BP: Potenzialflächen I +II, Nutzung wird noch entwickelt (2025):

Die Potenzialflächen I + II sind noch nicht mit Nutzungen unterlegt, hier kann flexibel auf Bedarfe reagiert werden. Für deren Entwicklung ab 2025 sind 190.000 € eingeplant.

- Die Erneuerung des vorhandenen Kunstrasenplatzes des Sportplatzes sowie die Maßnahmen zur Erneuerung der Beleuchtung und Beschallung sind keiner Bauphase zugeordnet, da sie im Rahmen des Schul- und Sportstättenanierungsprogramms

(SSSP) durch den Fachbereich Sport beantragt und durchgeführt werden. Die Umsetzung ist für 2021 eingeplant und kann unabhängig erfolgen.

Tabelle 15: Zeit- und Kostenrahmen Sportplatz Maybachufer

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 Finanzierung	Summe
Summe	15.000 €	480.000 €	460.000 €	620.000 €	4.140.000 €	3.625.000 €	630.000 €	500.000 €	190.000 €	10.645.000 €
Aufgabe										
Gutachten (Boden, Kampfmittel und Altgebäude)	15.000 €									OM/ZWE
Vergabe Projektsteuerung nach VgV		20.000 €								AZ
Phase 1 Koordination Wettbewerb		35.000 €								AZ
Wettbewerb und Vergabe Planungsleistungen Hochbau		45.000 €	55.000 €							AZ
LP 1-3			135.000 €							AZ
LP 4-7				245.000 €						AZ
LP 8 + 9					95.000 €	100.000 €				AZ
BNK Sporthalle (30% - HOAI)			170.000 €	375.000 €	3.000.000 €	3.250.000 €				AZ
Bau Sporthalle										OM/ZWE
Altlasten 3a-BP (Kleinspielfelder)		280.000 €								Sen
Kampfmittel 3a.BP (Kleinspielfelder_ Neubau Halle)?		100.000 €	100.000 €							OM/ZWE
Abrisse							350.000 €			OM/ZWE
Altlasten Potenzialfläche 2.BP							195.000 €			OM/ZWE
Potenzialfläche 2.BP (Variante Spielplatz)								500.000 €		OM/ZWE
Kunstrasen Kleinspielfelder 3a.BP										AZ oder SSSP
Kunstrasen Sportplatz					165.000 €		85.000 €			SSSP
Beschallung/Beleuchtung					465.000 €					SSSP
Potenzialflächen 3b. BP					90.000 €					SSSP
								190.000 €		OM+ZWE
Förderraten AZ		100.000 €	360.000 €	620.000 €	3.420.000 €	3.625.000 €				gerundet 8.125.000 €
alternativ OM/ZWE oder SSSP					165.000 €		85.000 €			1.515.000 €
OM/ ZWE	15.000 €	280.000 €					545.000 €	500.000 €	190.000 €	805.000 €
SSSP							85.000 €			200.000 €
Sen		100.000 €	100.000 €		720.000 €					10.645.000 €
Kosten Neubau Halle 8,125 Mio. €										

Anlagen

Anlage 1: Grobkostenschätzung Variante 1

Anlage 2: Grobkostenschätzung Variante 2

Anlage 3: Grobkostenschätzung Variante 3

Anlage 4: Grobkostenschätzung Variante 0

Anlage 5: Bauzeitenplan Neubau Sporthalle

Anlage 1

Grobkostenschätzung 2 Gymnastikhallen + Funktionsgebäude		VAR 1		Bemerkung
Funktionsgeb.	Hallenfläche	2 x 150 m ²	300	
NF m ²	677			
KGR 300 - 400 Kosten/m ² BGF				Baukostenkennwert (BKI 2012) für Mehrzweckhallen 1.900 - 2.880 €/m ² NF
BGF m ² - NF * 1,7	1.150,9			BGF = NF * 1,7 (Faktor erhöht wg. 2-gesch. und barrierefrei)
KGR 300 - 400 Kosten/m ² BGF	1.543,00 €			Kostenkennwert aus Gutachten 2012 für Funktionsgebäude
	1.775.838,70 €	651.000,00 €		
inkl. BPI 2,1 % für 8 Jahre (2013 - 2020)	2.097.053,22 €	768.753,18 €		
Baukosten gerundet	2.100.000,00 €	770.000,00 €		
KGR 220 öffentliche Erschließung	30.000,00 €			
KGR 430 Lüftung Nass- und Umkleideräume***	120.000,00 €			
KGR 500 Außenanlagen	30.000,00 €			
KGR 600 Ausstattung	- €	100.000,00 €		erhöhte Anforderungen wg. Inklusion
Baukosten gerundet	2.280.000,00 €	870.000,00 €		
UV 10 %	228.000,00 €	87.000,00 €		
KGR 700 Nebenkosten 30 %	752.400,00 €	287.100,00 €		
Gesamtkosten gerundet	3.260.400,00 €	1.244.100,00 €		
Summe	4.504.500,00 €			
Gesamtkosten gerundet	4,5 Mio. €			
Grundfläche EG ca. 37x46m ca.				
KGR 300 - 400 Kosten/m ²	905 m ²			BGF Funktionsgebäude/2 + GF Halle * 0,1
KGR 320 Gründungskosten** bis Kostenobergrenze	Baukosten enthalten 19 % MwSt			
	277.835,00 € enthalten			307 €/m ² gem. Gutachten 2012*Baukostenindex
*** Kostenvergleich mit Quartiershalle: 286.000 € für Bohrfahrgründung 2.550 m ² , entspricht ca. 112 €/m ² . 72.000 € für 2.550 m ² Altlasten kleiner Z2 und in geringem Umfang größerer Z2, entspricht ca. 29 €/m ²				Als Referenz für die Gründungskosten wird im Gutachten AVP für eine Grundfläche von 935 m ² Kosten von 243.201 € angegeben. Mit eingerechnetem Baupreisindex von 8 Jahren sind 307 €/m ² in der KGR 320 enthalten.
Lüftung Nass- und Umkleideräume KGR 430	141.010,00 € enthalten			295 €/m ² für 478 m ²
***In dem Kostenkennwert 1.543 €/m ² aus dem Gutachten 2012 für das Funktionsgebäude war für die Lüftung lediglich ein Ansatz zur Entlüftung der WCs enthalten.				Der Betrag von 295 €/m ² wurde aus der VPU zum Neubau der Umkleiden Sporthalle Elbe-Schule abgeleitet

Anlage 2

Grobkostenschätzung Musterhalle + Funktionsgebäude		VAR 2		Bemerkung
Funktionsgeb.	Hallenfläche			
NF m²	728	22 x 45 m	990	
KGR 300 - 400 Kosten/m²BGF			2.170,00 €	Baukostenkennwert (BKI 2012) für Mehrzweckhallen 1.900 - 2.880 €/m² NF
BGF m²- NF * 1,7	1.237,6			BGF = NF * 1,7 (Faktor erhöht wg. 2-gesch. und barrierefrei)
KGR 300 - 400 Kosten/m²BGF	1.543,00 €			Kostenkennwert aus Gutachten 2012 für Funktionsgebäude
inkl. BPI 2,1 % für 8 Jahre (2013 - 2020)	1.909.616,80 €		2.148.300,00 €	
Baukosten gerundet	2.255.029,17 €		2.536.885,49 €	
KGR 220 öffentliche Erschließung	30.000,00 €			
KGR 430 Lüftung Nass- und Umkleieräume***	120.000,00 €			
KGR 500 Außenanlagen	30.000,00 €			
KGR 600 Ausstattung	- €		150.000,00 €	erhöhte Anforderungen wg. Inklusion
Baukosten gerundet	2.430.000,00 €		2.690.000,00 €	
UV 10 %	243.000,00 €		269.000,00 €	
KGR 700 Nebenkosten 30 %	801.900,00 €		887.700,00 €	
Gesamtkosten gerundet	3.474.900,00 €		3.846.700,00 €	
Summe	7.321.600,00 €		7,32 Mio. €	
Gesamtkosten gerundet				
Grundfläche EG ca. 37x46m ca.	1700 m²			BGF Funktionsgebäude/2 + GF Halle * 0,1
KGR 300 - 400 Kosten/m²		Baukosten enthalten 19 % MwSt		
KGR 320 Gründungskosten** bis Kostenobergrenze	521.900,00 €	enthalten		307 €/m² gem. Gutachten 2012*Baukostenindex
** Kostenvergleich mit Quartiershalle: 286.000 € für Bohrfahrgründung 2.550 m², entspricht ca. 112 €/m². 72.000 € für 2.550 m² Altlasten kleiner Z2 und in geringem Umfang größer Z2, entspricht ca. 29 €/m²				Als Referenz für die Gründungskosten wird im Gutachten AVP für eine Grundfläche von 935 m² Kosten von 243.201 € angegeben. Mit eingerechnetem Baupreisindex von 8 Jahren sind 307 €/m² in der KGR 320 enthalten.
Lüftung Nass- und Umkleieräume KGR 430	141.010,00 €	enthalten		295 €/m² für 478 m²
***In dem Kostenkennwert 1.543 €/m² aus dem Gutachten 2012 für das Funktionsgebäude war für die Lüftung lediglich ein Ansatz zur Entlüftung der WCs enthalten.				Der Betrag von 295 €/m² wurde aus der VPU zum Neubau der Umkleiden Sporthalle Elbe-Schule abgeleitet

Anlage 3

Grobkostenschätzung Kleine Halle + Funktionsgebäude		VAR 3		Bemerkung
Funktionsgeb.	Hallenfläche			
NF m ²	687	15x27	405	
KGR 300 - 400 Kosten/m ² BGF			2.170,00 €	Baukostenkennwert (BKl 2012) für Mehrzweckhallen 1.900 - 2.880 €/m ² NF
BGF m ² - NF * 1,7	1.167,9			BGF = NF * 1,7 (Faktor erhöht wg. 2-gesch. und barrierefrei)
KGR 300 - 400 Kosten/m ² BGF	1.543,00 €			Kostenkennwert aus Gutachten 2012 für Funktionsgebäude
inkl. BPI 2,1 % für 8 Jahre (2013 - 2020)	1.802.069,70 €		878.850,00 €	
Baukosten gerundet	2.128.028,90 €		1.037.816,79 €	
KGR 220 öffentliche Erschließung	2.130.000,00 €		1.040.000,00 €	
KGR 430 Lüftung Nass- und Umkleideräume***	30.000,00 €			
KGR 500 Außenanlagen	120.000,00 €			
KGR 600 Ausstattung	30.000,00 €			
Baukosten gerundet	- €		100.000,00 €	erhöhte Anforderungen wg. Inklusion
UV 10 %	2.310.000,00 €		1.140.000,00 €	
KGR 700 Nebenkosten 30 %	231.000,00 €		114.000,00 €	
Gesamtkosten gerundet	762.300,00 €		376.200,00 €	
Summe	3.303.300,00 €		1.630.200,00 €	
Gesamtkosten gerundet	4.933.500,00 €		4,95 Mio. €	
Grundfläche EG ca. 37x46m ca.	1030 m ²			BGF Funktionsgebäude/2 + GF Halle * 0,1
KGR 300 - 400 Kosten/m ²				
KGR 320 Gründungskosten** bis Kostenobergrenze	316.210,00 €			307 €/m ² gem. Gutachten 2012*Baukostenindex
** Kostenvergleich mit Quartiershalle: 286.000 € für Bohrfahrgründung 2.550 m ² , entspricht ca. 112 €/m ² . 72.000 € für 2.550 m ² Altlasten kleiner Z2 und in geringem Umfang größer Z2, entspricht ca. 29 €/m ²				Als Referenz für die Gründungskosten wird im Gutachten AVP für eine Grundfläche von 935 m ² Kosten von 243.201 € angegeben. Mit eingerechnetem Baupreisindex von 8 Jahren sind 307 €/m ² in der KGR 320 enthalten.
Lüftung Nass- und Umkleideräume KGR 430	141.010,00 €			295 €/m ² für 478 m ²
***In dem Kostenkennwert 1.543 €/m ² aus dem Gutachten 2012 für das Funktionsgebäude war für die Lüftung lediglich ein Ansatz zur Entlüftung der WCs enthalten.				Der Betrag von 295 €/m ² wurde aus der VPU zum Neubau der Umkleiden Sporthalle Elbe-Schule abgeleitet

Anlage 4

Grobkostenschätzung Gutachten Abelmann Funktionsgebäude	VAR 0	
	Funktionsgeb.	Hallenfläche
		1x150 m ²
NF m ²	629	
KGR 300 - 400 Kosten/m ² BGF		2.170,00 €
BGF m ² - NF *1,49	937,2	
KGR 300 - 400 Kosten/m ² BGF	1.543,00 €	
	1.446.115,03 €	- €
inkl. BPI 2,1 % für 8 Jahre (2013 - 2020)	1.707.688,98 €	- €
Baukosten gerundet	1.710.000,00 €	
KGR 220 öffentliche Erschließung	29.522,01 €	
KGR 500 Außenanlagen	29.522,01 €	
KGR 600 Ausstattung	- €	- €
Baukosten	1.769.044,02 €	- €
UV 10 %	176.904,40 €	- €
KGR 700 Nebenkosten 30 %	583.784,53 €	- €
Gesamtkosten	2.529.732,95 €	- €
Gesamtkosten gerundet	2,53 Mio. €	
Grundfläche EG ca.	935 m ²	
KGR 300 - 400 Kosten/m ²	Baukosten enthalten 19 % MwSt	

Bemerkung

BGF = NF*1,49

BKI 2012 für Mehrzweckhallen 1.900 – 2.880 €/m² NF

Kostenkennwert (BKI) aus Gutachten 2012 für Funktionsgebäude

Projekt Sportplatz Maybachufer / Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Anlage 5

