



► **Nr. VO/2019/07982**
öffentlich

Lübeck, 05.08.2019

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
4.401 - Schule und Sport

Bearbeitung: Claudia Weiß (E-Mail: Claudia.Weiss@luebeck.de Telefon: 122-4030)

Neu- bzw. Ersatzbau einer Sporthalle am Standort Falkenwiese

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.09.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.09.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
19.09.2019	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.09.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Anlass:

Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit VO/2019/07733 vom 23.05.2019:

„Der Bürgerschaft möge beschließen, dass der Sperrvermerk im laufenden Haushalt in Höhe von 100.000 € für die Planungskosten einer neuen Breitensporthalle aufgehoben wird. Als Standort wird der Vorschlag "Geniner Ufer" in die konkrete Planung aufgenommen.

Zudem wird der Bürgermeister aufgefordert bis September 2019 zu berichten wie und wann eine Sporthalle am Standort Falkenwiese als Neu- bzw. Ersatzbau umgesetzt werden kann. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, ob die Halle ggf. in das Konzept "Haus des Sports" für die Antragsstellung möglicher Förderprogramme auf Landes- oder Bundesebene aufgenommen werden kann.

Des weiteren sind Gespräche mit dem LBV Phönix bzgl. einer möglichen Ersatzbaulösung zu führen.

Es sind die Varianten einer 3 und einer 4 Feld-Halle darzustellen.“

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	1.201– Haushalt und Steuerung: Zustimmung
Ergebnis:	2.280 – Wirtschaft und Liegenschaften: Zustimmung
	3.390 – Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz: Zustimmung
	5.610 – Stadtplanung und Bauordnung: Zustimmung
	5.651 – Gebäudemanagement: Zustimmung
	5.660 – Stadtgrün und Verkehr: Zustimmung

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
	Nicht erforderlich

Die Maßnahme ist:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | neu |
| <input type="checkbox"/> | freiwillig |
| <input type="checkbox"/> | vorgeschrieben durch: |

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nein |
| <input type="checkbox"/> | Ja (Anlage 1) |

Bericht:

In Umsetzung des o.a. Bürgerschaftsauftrages vom 23.05.2019 hat am 07.06.2019 ein Planungsgespräch vor Ort unter Beteiligung der Bereiche Stadtplanung, Gebäudemanagement, Schule und Sport, Turn- und Sportbund Lübeck e.V. sowie LBV Phönix von 1903 e.V. stattgefunden. Folgende Rahmenbedingungen für eine Sporthalle am Standort Falkenwiese sind hierbei besprochen worden:

- Zuschauermenge von 199 Personen in der Planung einer Sitztribüne für die neue Halle nicht überschreiten, um zusätzliche Kosten und Organisationsauflagen für Veranstaltungen zu verhindern
- Planung nach den Maßen einer „unechten“ Dreifeldhalle mit 22 x 45 Meter (nachrichtlich Maße echte Dreifeldhalle: 27 x 45 Meter)
- Planung der Alternative „Vierfeldhalle“ nach den Maßen 22 x 60 Meter
- Berücksichtigung folgender Leichtathletikelemente:
eine 60 Meter Sprintbahn plus 20 Meter Auslauf,
eine in den Auslauf der Sprintbahn integrierte Weitsprunggrube mit Abdeckung,
einen Stabhochsprung-Einsteckkasten
- Breite der Sprintbahn orientiert am Regelmaß einer Sprintbahn von 1,22 Meter, Planung von mindestens 4 Sprintbahnen, notwendige Fläche der Sprintbahn pauschal mit 10 m Breite, 80 m Länge und 3 m Höhe angenommen
- Hallenhöhe für den Stabhochsprung von 9 Metern
- Prüfung der Realisierung auf städtischen Flächen an der Falkenwiese - Standort jetziges Umkleidegebäude einschließlich Bauhof unter Abbruch beider Gebäude und Ersatz der Nutzungseinheiten im Zuge des Hallenneubaus
- Prüfung der Realisierung auf dem Erbbaurechtsgelände des LBV Phönix von 1903 e.V. - Standort aktuelle LBV-Mehrzweckhalle unter Abbruch der LBV-Halle

Auf Basis der Besprechung vom 07.06.2019 hat der Bereich Schule und Sport ein Raumprogramm sowohl für eine Dreifeldhalle als auch für eine Vierfeldhalle für die geforderte Variantendarstellung erarbeitet und dem Bereich Gebäudemanagement zur Verfügung gestellt (Anlage 1). Der Bereich Gebäudemanagement hat auf dieser Grundlage eine Variante für eine Dreifeldhalle und zwei Varianten für eine Vierfeldhalle einschl. Leichtathletik erarbeitet (Anlage 2).

Da die aktuelle Mehrzweckhalle des LBV Phönix bereits jetzt von 15:00 bis 22:00 Uhr ausgelastet ist, über keine Drittelaufteilung verfügt und der Verein daher zusätzliche Zeiten in anderen Hallen belegt, sollten bei der Realisierung einer neuen Sporthalle am Standort Falkenwiese zusätzliche Hallenkapazitäten mit Unterteilung in mehrere Hallenfelder entstehen. Sowohl die „Variante Dreifeldhalle“ unter Verbleib der LBV-Halle, als auch die „Varianten Vierfeldhalle“ unter Abriss der LBV-Halle generieren diese zusätzlichen Hallenkapazitäten.

Ergänzende Leichtathletikelemente sind in den beiden „Varianten Vierfeldhalle“ berücksichtigt. Seitens des schleswig-holsteinischen Leichtathletikverbandes liegt der Sportverwaltung der Hinweis vor, dass für das Sprinttraining mindestens eine 60 m Laufstrecke zuzüglich Auslauf benötigt wird. Dies ist bei der „Variante Vierfeldhalle – Lösung 1“ nicht gegeben (Sprintbahn 50 m + Auslauf). Die „Variante Vierfeldhalle – Lösung 2“ ermöglicht dagegen nicht nur eine 60 m lange Sprintbahn + Auslauf, sie fügt sich auch harmonisch in die Flucht der weiteren LBV-Gebäude am Standort Falkenwiese ein und bietet die Möglichkeit eines Entrees für das Sportzentrum, das multifunktional nutzbar wäre. Sofern eine Berücksichtigung von Leichtathletikelementen im Zuge des Hallenneubaus gewünscht wird, **stellt sich insofern die „Variante Vierfeldhalle, Lösung 2“ als bevorzugte Variante dar.**

Die „Variante Dreifeldhalle“ ist auf städtischen Flächen an der Falkenwiese (Bauhof/ Umkleidegebäude) realisierbar. Hinsichtlich der verfügbaren Grundstücke zur Realisierung der „Varianten Vierfeldhalle“ am Standort Falkenwiese sind im Planungsgespräch am 07.06.2019 zwei Alternativen aufgezeigt worden:

- a) Der LBV Phönix gibt sein Erbbaurecht im Bereich der aktuellen LBV-Halle und dem darüberliegendem Tennisplatz an die HL zurück. Die HL baut und finanziert als Bauherr und Eigentümer auf dem dann städtischen Gelände eine neue Halle. Der LBV Phönix erhält vorrangiges Belegungsrecht für die neue Sporthalle.
- b) Das Erbbaurecht des LBV Phönix wird um die erforderlichen Flächen des benachbarten städtischen Bauhofs und Umkleidegebäudes erweitert. Der LBV Phönix reißt als Bauherr und Eigentümer die eigene Halle ab, baut die neue Sporthalle nach Vorgaben der HL und finanziert diese selbst. In einem frühzeitig zu erstellenden Nutzungsvertrag wird festgelegt, dass die Flächen qualitativ und quantitativ unter Berücksichtigung der Vorstellungen der HL gestaltet werden. Die HL erhält ein Belegungsrecht für den Schulsport und zahlt für die Schulsportnutzung, Hallenbetreuung und Reinigung. Eine Belegung der Leichtathletikflächen wird über den LBV Phönix hinaus auch weiteren Vereinen der Hansestadt Lübeck ermöglicht.

Zu a) ist anzumerken, dass die vorzeitige Auflösung eines Erbbaurechtes im Erbbaurechtsvertrag nicht vorgesehen ist. Insofern besteht hierbei das Erfordernis eines Aufhebungsvertrags, der zwischen den Parteien geschlossen und beurkundet werden muss. Dabei ist u.a. die Frage der Entschädigungszahlung für die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude zu verhandeln. Darüber hinaus ist zu b) darauf hinzuweisen, dass die Erstreckung eines Erbbaurechtes, wie vorgesehen zum Zwecke der Verlagerung einzelner Sportstätten, zwangsläufig zu einer Anpassung/Erhöhung des Erbbauzinses führt, da von einer Steigerung des Bodenrichtwertes ausgegangen werden muss.

Sollte z.B. eine Halle abgebrochen werden, ist die Zustimmung des Erbbaurechtsausgebers (hier: Bereich Wirtschaft und Liegenschaften) erforderlich. U.a. ist seitens der Hansestadt Lübeck zu klären, ob einer höheren Entschädigung, die im Falle eines Neubaus anfallen dürfte, zugestimmt werden kann. Aufgrund der Festlegungen des Erbbaurechtsvertrags ist mit erheblichen finanziellen Auswirkungen für die Hansestadt Lübeck zu rechnen.

Der LBV Phönix von 1903 e.V. hat bereits vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gesamtvorstandes mitgeteilt, dass der Verein sich für Alternative b) ausspricht, d.h. einer Inanspruchnahme der Flächen der LBV-Sporthalle und eines Tennisplatzes des LBV für die Realisierung einer neuen Sporthalle am Standort Falkenwiese auf eigenem Erbbaurechtsgelände. Hierzu wäre eine Erweiterung der Erbbaurechtsflächen des LBV erforderlich. Der LBV Phönix hätte Eigentümer- und Bauherrenfunktion für die neue Sporthalle und würde diese später betreiben.

Zur PKW-Stellplatzsituation werden in der Variantenuntersuchung des Gebäudemanagements 13 zusätzliche PKW-Stellplätze aufgrund der geplanten Tribüne sowie je nach Variante 20 bzw. 27 zusätzliche PKW-Stellplätze für die Hallenfläche benannt. Zumindest bei den „Varianten Vierfeldhalle“ werden durch den Abriss der LBV-Halle Stellplatzkapazitäten, die für die LBV-Halle nachgewiesen wurden, frei. Vor dem Hintergrund der vorhandenen 80 Stellplätze auf dem südlichen Sportplatz-Parkplatz „An der Falkenwiese“ bestehen ggf. nach Prüfung des Stellplatzbedarfes für die Gesamtanlage hier ebenfalls noch freie Kapazitäten.

Für den weiteren Planungsprozess wurden aus naturschutzrechtlicher Sicht ergänzend folgende Planungseckpunkte aufgegeben:

- Variante Vierfeldhalle – Lösung 2 (Vorzugsvariante)
- Rückbau Umkleidegebäude und Phönix-Halle sowie Verlagerung des Betriebshofes des Bereiches Stadtgrün und Verkehr an eine unproblematische Stelle
- Erhalt des Baumbestandes im Baufeld, soweit nicht durch Lage des Baukörpers unmöglich
- Keine weiteren Versiegelungen über die gegebene hinaus (ausgeglichene Flächenbilanz vorher/nachher im LSG)
- Keine Umwandlung von Sport- und Grünflächen zu Kfz-Stellplätzen (stattdessen ggf. Tiefgarage, Nutzung des Parkhauses in der Falkenstraße, andere Stellplatz reduzierende Maßnahmen,)
- Herstellung einer durchgängigen Bau- und Wegeflucht sowie Sichtachse vom Eingang des Sportzentrums in nördliche Richtung
- Landschaftliche Einbindung des Neubaus vor allem in östl. Richtung durch Fassadenbegrünung und Baumreihe
- Begrünte Dachflächen mit Photovoltaikanlagen (als lokale Klimaschutzmaßnahme)

Schließlich war insbesondere zu prüfen, ob die Halle ggf. in das Konzept "Haus des Sports" für die Antragsstellung möglicher Förderprogramme auf Landes- oder Bundesebene aufgenommen werden kann. In einem Gespräch mit den das „Haus des Sports“ planenden Vereinen Turn- und Sportbund Lübeck e.V., Lübecker Judo-Club e.V. und Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V. am 04.06.2019 wurde erörtert, dass diesbezüglich keine Vorteile gesehen werden. Weder fördermittelbezogen noch bauorganisatorisch bringt die Anbindung einer neuen Sporthalle Falkenwiese an das Konzept „Haus des Sports“ Vorteile. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ in den ersten beiden Auflagen eine Höchstfördersumme von 4 Mio. Euro ausgewiesen hat und diese bereits vollständig durch das Konzept „Haus des Sports“ gebunden würde.

Für die Finanzierung der Sporthalle am Standort Falkenwiese sind die aktuell bekannten Sportförderprogramme des Landes und Bundes bzgl. der Möglichkeit einer anteiligen Drittmittelfinanzierung geprüft worden. Neubauten werden durch die aktuellen Sportförderprogramme nicht bezuschusst.

Fazit

Im ursprünglichen Entwicklungskonzept „Sportzentrum Falkenwiese“ war bei der Neubauvariante eine Dreifeldhalle als Ersatz für die abgängige Mehrzweckhalle des LBV Phönix sowie zusätzlich eine Kinderturnhalle vorgesehen. Dies entspricht dem Platzumfang der Variante Vierfeldhalle. Mit der Vorlage VO/2018/05893 i.V.m. VO/2018/05654 wurde ergänzend die Prüfung zum Bau einer Leichtathletikhalle eingefordert. Der Bau einer großen Leichtathletikhalle nach Hamburger Vorbild (mit 200 m Laufbahn usw.) ist für die Hansestadt Lübeck allerdings ein sehr ambitioniertes und kostenintensives Projekt. Im Rahmen der jetzigen Sporthallenplanungen an der Falkenwiese ließen sich jedoch einige leichtathletische Trainingsstätten (60 m Sprintbahn + 20 m Auslauf, Weitsprung, Hürden, Hoch- und Stabhochsprung) ohne größeren Aufwand hervorragend in die Planungen integrieren. Insofern findet

diese Planung auch die Unterstützung des Kreisleichtathletikverbandes Lübeck, der Lübecker Leichtathletik-Vereine sowie der Lübecker Stützpunkt-Verantwortlichen des Schleswig-Holsteinischen Leichtathletikverbandes.

Auch der aktuelle Hallenzeitenbedarf im innenstadtnahen Bereich rechtfertigt die Planung einer Vierfeldhalle:

Im Schulsport gibt es gerade im Bereich der Innenstadt einen dringenden Bedarf an zusätzlichen Hallenzeiten. Die Schulen Katharineum, Geschwister-Prenski-Schule, Dorothea-Schlözer-Schule, Emanuel-Geibel-Schule, Hanse-Schule sowie die Oberschule zum Dom benötigen dringend weitere Hallenzeiten, um ihren Bedarf von 2 bzw. 3 Stunden Sportunterricht in der Woche erfüllen zu können.

Im Vereinssport erreichen den Bereich Schule und Sport jedes Jahr zahlreiche Anfragen von Vereinen nach zusätzlichen Hallenzeiten in Großsporthallen. Leider sind diese Hallen werktags von Mo. – Fr. fast komplett ausgebucht, so dass viele Vereine aufgrund fehlender Hallenzeiten keine neuen Angebote schaffen können.

Bei Eigenrealisierung durch die HL müsste die Finanzierung der Halle aus dem städtischen Haushalt erfolgen. Dies wird im Rahmen der städtischen Prioritätensetzung von der Hansestadt Lübeck zu regeln sein. In einem ersten Schritt würden zunächst Planungsmittel für die Aufstellung einer EW-Bau durch einen externen Fachplaner benötigt. Für die eigentliche Bauausführung könnte eine Aufteilung der Baukosten über 2-3 Haushaltsjahre vorgenommen werden.

Bei Realisierung durch den LBV Phönix würde die HL nicht die Kosten für die Erstellung einer EW-Bau tragen, wenn der LBV Bauherrin und Eigentümerin der Halle ist. Hier müsste vorab eine funktionale Leistungsbeschreibung i.V.m. der Ausgestaltung eines Nutzungsvertrages erfolgen. Das bedeutet, der LBV würde der HL mitteilen, zu welchen Konditionen welche Art von Sporthallennutzung und –qualität vermietet wird. Der LBV würde die Baukosten der Halle aufbringen müssen. Über die Gewährung eines Baukostenzuschusses, nach vorheriger Vereinbarung zu den geschuldeten Inhalten der Nutzung, wäre ggf. zu entscheiden.

Die konkreten Möglichkeiten der Finanzierung und Eigentümerschaft der Sporthalle sollten anhand einer Wirtschaftlichkeits- und Zweckmäßigkeitbetrachtung im weiteren Prozess unter Beteiligung aller relevanten städtischen Bereiche geprüft werden.

Anlagen :

- 1 – Raumprogramm 3-Feldhalle und 4-Feldhalle
- 2 – Variantenuntersuchung Sporthalle am Standort Falkenwiese

Senatorin Kathrin Weiher