

**Der Oberbürgermeister
Hanno Benz**

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Büro der Stadtverordnetenversammlung
und Gremiendienste

Der Oberbürgermeister
Hanno Benz

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5a
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 13-2201 - 04
Telefax: 06151 13-2205
Internet: <http://www.darmstadt.de>
E-Mail: oberbuergerreister@darmstadt.de

Datum:
05.09. 2024

Vorlage-Nr. 2024/0271

Vorlage des Oberbürgermeisters gem. § 58 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 56 Abs. 1 Satz 2 HGO

Ersatzneubau der Bürgerparkhalle und der Rollsporthalle auf dem Standort der Rollsporthalle

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Dem Ersatzneubau der Rollsporthalle wird zugestimmt und die Darmstädter Sportstätten GmbH wird als Eigentümer der Liegenschaften mit der Projektierung der Maßnahme beauftragt.
2. Die Sicherstellung der Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen des Investitionszuschusses aus dem Kernhaushalt an die Darmstädter Sportstätten GmbH.
3. Die Darmstädter Stadtentwicklungs GmbH & Co. KG wird mit dem Projektmanagement beauftragt.

Begründung:

Die Darmstädter Sportstätten GmbH & Co. KG (DSG) beauftragte Ende 2021 ein Architekturbüro, den baulichen und technischen Zustand der ihr von der Stadt zum Betrieb übertragenen Gebäude zu erheben. Dazu zählen insbesondere die Großsporthallen und das Leichtathletikzentrum im Bürgerpark. Ziel war es, Ersteinschätzungen zu den Sanierungsbedarfen und eventuellen betriebsrelevanten technischen Mängeln zu detektieren. Zudem wurde untersucht, ob und welche Möglichkeiten der energetischen Ertüchtigung auf 70 kWh/m²*a bestehen.

Die Ergebnisse zeigten einen umfassenden Sanierungsbedarf in der Rollsporthalle, der Bürgerpark-Halle, dem Funktionsgebäude am Leichtathletikstadion und in der Kasinohalle auf.

Gleichzeitig wurde durch die DSG geprüft, ob im Falle einer Sanierung eine Förderung der Vorhaben aus dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ möglich sei.

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Sanierung zum Erreichen der Ziele des Klimaschutzgesetzes im Sektor Gebäude beitragen. Sie müssen deshalb hohen energetischen Anforderungen mit dem Ziel der deutlichen Absenkung von Treibhausgasemissionen genügen. Sie sollen ferner vorbildhaft hinsichtlich ihrer Resilienz, Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit sein. Die Gebäude müssen nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme erstmals die Effizienzgebäude-Stufe 70 gem. der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) erreichen. Ersatzneubauten und Erweiterungen, die eine zusammenhängende Netto-Grundfläche > 50m² aufweisen, müssen nach Abschluss der Maßnahme die Effizienzgebäude-Stufe 40 gem. BEG erreichen.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Förderprojekte von den Kommunen mitfinanziert werden müssen. Dabei beträgt die Fördersumme des Bundes maximal 6,0 Mio. Euro. Die Finanzierung des kommunalen Anteils muss über entsprechende Beschlüsse der politischen Gremien sichergestellt und nachgewiesen werden.

Antragstellung und Förderzusage

Das Sportamt hat als Antragsberechtigter in Abstimmung mit der DSG für alle vier genannten Liegenschaften im Jahr 2022 Förderanträge im Rahmen einer Interessenbekundung an dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ (SJK 2022) gestellt.

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat in der Folge in seiner Sitzung am 14. Dezember 2022 im Rahmen des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ das Projekt „Sanierung der Bürgerparkhalle in Darmstadt“ für eine Förderung in Höhe von 6 Mio. € ausgewählt. Der Förderzeitraum erstreckt sich grundsätzlich auf die Jahre 2023 bis 2027. Das Sportamt bzw. die DSG wurde aufgefordert die detaillierten Unterlagen zum Bauprojekt einzureichen.

Für die übrigen Liegenschaften teilte der Haushaltsausschuss mit, dass die jeweiligen Vorhaben aufgrund der Vielzahl der eingereichten Projektskizzen im Jahr 2022 nicht ausgewählt werden können.

Machbarkeitsstudie

Die DSG hat daraufhin die Darmstädter Stadtentwicklungs GmbH (DSE) mit der Projektsteuerung beauftragt. In einem ersten Schritt war zu prüfen, wie für die Bürgerparkhalle die Fördervoraussetzungen des Bundesprogramms erreicht werden können und um eine Machbarkeitsstudie gebeten.

Hierzu wurden zahlreiche Untersuchungen am Gebäudebestand durchgeführt, um die Machbarkeit der Zielerfüllung des Förderprogrammes bewerten zu können. Die energetische Bestandssituation der Bürgerparkhalle ist nach diesen Untersuchungen und Berechnungen durch die Effizienz:Klasse GmbH Darmstadt **deutlich schlechter als zunächst erwartet**. Die vorgegebene Zielerreichung des energetischen Standards „Effizienzgebäude 70“ **ist nicht möglich**.

Die im Rahmen des Förderprogramms erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bürgerparkhalle stehen daher in einem krassen Missverhältnis zu den zu erwartenden energetischen und wirtschaftlichen Verbesserungen. Besonders auffällig ist, dass die Fördersumme nicht nur unzureichend ist, sondern überkompensiert wird, was zu einer finanziellen Überlastung des Gesamtprojektes führen würde.

Angesichts der überproportional hohen Investitionskosten im Verhältnis zum energetischen Nutzen und den wirtschaftlichen Vorteilen erscheint die Durchführung einer solch immensen Sanierungsmaßnahme weder sinnvoll noch wirtschaftlich vertretbar.

Zudem würde diese Variante, im Grunde eine Komplettsanierung der 6-Feldhalle, bedeuten, dass die Sporthalle für ca. 3 Jahre geschlossen und daher Ersatzflächen geschaffen werden müssten.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass die Halle aufgrund ihrer Größe Teil der kommunalen Katastrophenschutzplanung ist und in den vergangenen Jahren wiederholt zur Unterbringung von Personen im Katastrophenfalle genutzt wurde. Sei es durch im Rahmen der Flüchtlingsmigration oder im Evakuierungsfall bei Bombenfunden. Eine vergleichbare Halle dieser Größe steht in Darmstadt nicht zur Verfügung.

Zusammenfassend ist eine Sanierung der Bürgerparkhalle aus den geschilderten Gründen unmöglich und kann als insgesamt gescheitert betrachtet werden. Die bisherige Fokussierung auf dieses Projekt war mit den heutigen Erkenntnissen falsch. Bei einer Fokussierung auf die Rollsporthalle in der Antragsphase der Förderung wären der Stadt die Kosten für die Machbarkeitsstudie der Sanierung der Bürgerparkhalle und die sonstigen Kosten für die Arbeit der Stadtverwaltung an diesem Projekt erspart geblieben. Zudem könnte sich das Projekt eines Neubaus der Rollsporthalle bereits in einer fortgeschrittenen Projektphase befinden.

Ersatzneubau

Aufgrund der o. g. Probleme wurde parallel ab Sommer 2023 die Frage eines Ersatzneubaus einer Halle erörtert. Ein Ersatzneubau ist baurechtlich nur an zwei Standorten möglich: Dem jetzigen Standort der Bürgerparkhalle sowie dem jetzigen Standort der Rollsporthalle.

Die aus Sicht des Sportamtes, der DSG und der DSE favorisierte – und mit Stadtplanung und Schulamt vorabgestimmte – Variante sieht vor, den Ersatzneubau am aktuellen Standort der stark sanierungsbedürftigen Rollsporthalle zu errichten.

Das mit der Ermittlung des baulichen und technischen Zustands beauftragte Architekturbüro kam 2021 für die Rollsporthalle zu dem Ergebnis, dass sich die Rollsporthalle in einem schlechten Zustand und der Betrieb mittelfristig aufgrund der sehr vielen sicherheitstechnischen Risiken nicht aufrechterhalten werden kann. Gleichzeitig ist eine wirtschaftliche Sanierung für dieses Objekt nahezu ausgeschlossen, da auch in einer aufwändigen und umfangreichen Sanierung wesentliche brandschutztechnische Belange des Bestands nicht gelöst werden können.

Gemäß erstem Planungsstand kann auf dem vorhandenen Gelände der Rollsporthalle eine extrem flächeneffiziente Mehrgeschosshalle entstehen, die auf zwei Ebenen jeweils fünf Hallenteile beinhaltet und so den heutigen Bedarf beider Hallen (Bürgerpark- und Rollsporthalle) abdeckt. Dieser Grundsatzbeschluss für einen Ersatzneubau der Bürgerparkhalle und der Rollsporthalle auf dem Standort der Rollsporthalle stellt keine ausschließliche Vorfestlegung für den Bau einer zweigeschossigen 10-Felder-Halle dar. Die Option einer 5-Felder-Halle ggfls. mit der Option, diese später aufzustocken wird ebenfalls weiter geprüft. Die Entscheidung, welche Variante realisiert wird, wird vor dem Hintergrund der allgemeinen Haushaltslage der Wissenschaftsstadt Darmstadt im weiteren Planungsprozess abzuwägen sein.

Neben dem geringen Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad hat das Stapeln der beiden Hallen weitere ökonomische und ökologische Vorteile. Die dienenden Flächen können durch Mehrfachnutzung kleiner ausfallen, das A/V Verhältnis ist wesentlich günstiger und somit der Primärenergiebedarf geringer als bei zwei getrennten Neubauten. Auch muss nur eine Technikzentrale aufgebaut werden, die beide Nutzungen gleichermaßen andient; dies reduziert die Investition aber auch den Energieverbrauch durch die höhere Effizienz.

Auch bei der Betrachtung der Primärenergiekosten hat sich der beschriebene Ersatzneubau als Vorzugsvariante herausgestellt.

Der Bau einer neuen doppelstöckigen 5-Feld-Bürgerparkhalle am Standort der Rollsporthalle würde im Gegensatz zu einem Ersatzneubau am Standort der Bürgerparkhalle deutlich einfacher zu kompensieren sein. Auf Grund der o.g. hohen Tagesbelegungsquote durch Schulen scheidet ein Ersatzneubau an gleicher Stelle für die Bürgerparkhalle aus. Auch hier würden verpflichtende Schulsportflächen 3-4 Jahre nicht zur Verfügung stehen. Bei der Errichtung des Ersatzneubaus auf dem Standort der Rollsporthalle würde die Bürgerparkhalle zunächst weiter betrieben werden.

Wegen der bereits geschilderten Unmöglichkeit einer Sanierung der Bürgerparkhalle, bestand die Notwendigkeit einer Umwidmung der Fördermittel. Das Sportamt hat daher im Oktober 2023 formell eine Anfrage beim Fördermittelgeber gestellt, ob die Förderung auch im Falle eines Ersatzneubaus für die bisherige Rollsporthalle gewährt werden kann.

In Folge dieser Anfrage haben Gespräche zwischen Herrn Oberbürgermeister Benz und dem zuständigen Staatssekretär Herrn Sören Bartol beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen stattgefunden. In Folge dieser Gespräche konnte eine Verlagerung der Fördermittel auf den Ersatzneubau der Rollsporthalle erreicht werden. Mit E-Mail vom 17.04.2024 teilte dann der Fördermittelgeber mit, dass die Mittel auch für einen Ersatzneubau der Rollsporthalle eingesetzt werden können.

Flächenbedarf und Raumprogramm

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt hat im Jahr 2022 die Ergebnisse einer umfassenden Bestandserhebung über die Sportinfrastruktur in Darmstadt veröffentlicht. Diese Studie zeigt deutlich den bestehenden Bedarf an gedeckten Sportflächen in der Stadt. In unmittelbarer Nähe zum Bürgerpark sind allein acht Schulen ansässig, die alle die Sportangebote im Bürgerpark nutzen und über keine eigenen Sporthallen verfügen. Zwei weitere Schulen sind fußläufig zum Bürgerpark erreichbar.

Schon jetzt sind sowohl die Bürgerpark-Halle wie auch die Rollsporthalle durch Schulen und Vereine zu 100 Prozent ausgelastet. Seitens des Schulsports wird beklagt, dass die curricularen Anforderungen im Sport mangels Sportstätten nicht mehr vollständig erreicht werden können.

Die Schulentwicklungspläne zeigen zudem, dass insbesondere im Grundschulbereich mit einem Anstieg der Schülerzahlen zu rechnen ist und die vorhandenen Grundschulen den steigenden Bedarf an Schulplätzen nicht auffangen können. Zudem gilt es auch die Planungen für den Ausbau von Ganztagsangeboten wie dem Pakt für den Nachmittag oder weitergehenden schulpädagogischen Modellen abzusichern.

Zudem mangelt es aus Sicht der Sportvereine in Darmstadt an Großsporthallen, um die hohe Nachfrage insbesondere in den klassischen Hallensportarten wie Handball, Volleyball oder Badminton zu decken. Dies zeigen auch die Ergebnisse des Darmstädter Sportberichtes. Zudem ist der in Darmstadt ansässige Hessische Rollsport- und Inlinerverband e.V. auf eine Nutzung der Rollsporthalle angewiesen, da alternative Hallen weder in Darmstadt, noch im weiteren Umkreis zur Verfügung stehen.

Negative Folgen bei Verzicht auf einen Neubau

Sollte kein Ersatzneubau der Rollsporthalle erfolgen, hätte dies weitreichende und tiefgreifende Auswirkungen auf den Schul- und Vereinssport in Darmstadt und der Region. Der Betrieb der bisherigen Rollsporthalle ist aufgrund des Zustandes inzwischen kurz- bis mittelfristig nicht mehr gesichert. Dieser Zustand ist unter anderem auch auf mangelnde bauliche Unterhaltung in der Vergangenheit und das Alter der Rollsporthalle zurückzuführen.

Schulen nutzen die Sporthallen intensiv für den obligatorischen Schulsport, der ein wesentlicher Bestandteil des Lehrplans ist. Der Sportunterricht ist nicht nur für die körperliche Ertüchtigung der Schüler wichtig, sondern trägt auch zur Förderung von Teamgeist, Disziplin und sozialer Integration bei. Es können keine geeigneten Ersatzflächen für den Schulsport der benachbarten Schulen bereitgestellt werden. Damit könnte die Wissenschaftsstadt Darmstadt ihre Pflichten als Schulträger nicht mehr gewährleisten, sollte der Ersatzneubau nicht umgesetzt und die Rollsporthalle außer Betrieb genommen werden müssen.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass weitere (Schul-)Sporthallen saniert werden müssen und auch hierfür Ersatzflächen benötigt werden. Im Falle des Ersatzneubaus könnten in der Bürgerparkhalle interimweise Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Viele Sportvereine sind auf die Nutzung von Sporthallen angewiesen, um regelmäßiges Training und Wettkämpfe abzuhalten. Ohne adäquate Ersatzflächen wird der Trainingsbetrieb der Vereine nicht mehr in bisherigem Umfang möglich sein, was zu einem Rückgang der Mitgliederzahlen und der sportlichen Leistungen führen wird. Insbesondere Kinder und Jugendliche würden darunter leiden, da Sportvereine oft wichtige soziale Anlaufstellen und Freizeitangebote darstellen.

Der Verzicht auf den Ersatzneubau würde nicht nur die sportliche Infrastruktur Darmstadts schwächen, sondern auch das soziale Gefüge beeinträchtigen. Sport ist ein wichtiger Bestandteil des Gemeindelebens und trägt zur Gesundheit und zum Wohlbefinden der Bürger bei. Eine unzureichende Sportinfrastruktur könnte dazu führen, dass weniger Menschen sportlich aktiv sind, was negative Auswirkungen auf die allgemeine Gesundheit und das Gemeinschaftsgefühl haben kann.

Insbesondere für Darmstadt als Standort des Rollsports wird ein Verzicht auf den Neubau der Rollsporthalle negative Folgen haben, da keine geeigneten Hallen-Sportflächen mehr zur Verfügung stehen.

Zudem muss mit einem Verlust des Fördergeldes in Höhe von 6 Mio.€ gerechnet werden, welche somit für die wichtige Neuschaffung von Infrastruktur in Darmstadt nicht mehr zur Verfügung stehen werden.

Finanzierung

Die für die Umsetzung notwendigen Mittel sind im Wirtschaftsplan der Darmstädter Sportstätten GmbH bereits teilweise eingestellt.

Im Haushaltsplan 2024 der Wissenschaftsstadt Darmstadt sind Investitionszuschüsse für die Sanierung der Bürgerparkhalle und der Rollsporthalle durch die DSG von in Summe 25,8 Mio. € sowie die Vereinnahmung der Bundesfördermittel in Höhe von 6 Mio € etatisiert. Diese Mittel sind im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplans 2025/2026 umzuwidmen. Die gegenüber dem beschriebenen Ersatzneubauprojekt vorhandene Deckungslücke in Höhe von 24,3 Mio. € ist im Rahmen der Haushaltsplanung 2025/2026 und der Folgejahre zusätzlich als Investitionskostenzuschuss an die DSG bereit zu stellen. Die Summe ist aus den Mitteln für den Klimaschutz bereitzustellen.

Durch die besagten Kosteneinsparungen bei den Primärenergiekosten und die weiteren Synergien beim Betrieb nur einer Großsporthalle gegenüber zweien Liegenschaften ist die Gegenfinanzierung der benötigten zusätzlichen Investitionsmittel und eine darüberhinausgehende wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit über die Nutzungsdauer hinweg gegeben, so dass der Kernhaushalt durch einen entsprechend geringeren Betriebskostenzuschuss an die DSG nachhaltig entlastet wird.

Darmstadt, 05.09.2024

Hanno Benz
Oberbürgermeister