

# Stadt Erlensee

<b>Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung</b>	Drucksache	<b>49 / LP 21-26 STVV</b>
---	------------	-------------------------------

Az.: 3/3/2/S1/761.13	Erlensee, den 18.08.2021
Fb.: Hochbau und Liegenschaften	

Betr.:	<b>Grundsatzbeschluss Fallbachhalle</b>
--------	---

## Anlagen

Beratungsfolge	Termin	
Haupt- und Finanzausschuss vom	01.09.2021	2. Punkt der Tagesordnung
Bau- und Umweltausschuss	01.09.2021	2. Punkt der Tagesordnung
Stadtverordnetenversammlung	09.09.2021	13. Punkt der Tagesordnung

<b>Kostenstelle:</b>	<b>573.12 KSt 3.1.33 I3009</b>	
Planansatz Haushaltsjahr inkl. Haushaltsreste:		€
bisher verausgabt und verfügt:		€
finanzielle Auswirkung der Vorlage:		€
anschließend noch verfügbar:		€

## **Beschlussvorschlag:**

1. Durch das Projektsteuerungsbüro BMP, das Statikbüro Voigt und den Schadstoffgutachter Schlick wurde festgestellt, dass eine Sanierung der Fallbachhalle wirtschaftlich und technisch nicht sinnvoll ist. Aus diesem Grunde wird eine Sanierung der Fallbachhalle nicht weiterverfolgt.
2. Um eine Sport- und Veranstaltungshalle mit Nebenräumen für die Vereine, den Schulsport, die Kindergärten und Tagespflegepersonen anbieten zu können, soll ein Anbau an die Erlenhalle erfolgen.
3. Im Rahmen des Bundesförderprogramms "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur" wird der bestehende Antrag mit einer möglichen Fördersumme von 1,4 Mio Euro von Sanierung auf Förderung eines Ersatzneubaus umgewandelt.
4. Die dafür benötigten Mittel in Höhe von rund 6,4 Mio Euro werden in den Haushalten 2022 bis 2024 etatisiert.
5. Die Grundstücke Eugen-Kaiser-Straße 16, 18, 20 und 22 werden zu einem späteren Zeitpunkt veräußert.

## **Begründung:**

1. Die Fallbachhalle wurde in den 60er errichtet und 70er Jahren als einfache Hallenkonstruktion um- und angebaut. In den 90er Jahren wurde das Foyer und der kleine Saal ergänzt. Die grundsätzliche Hallenkonstruktion der Fallbachhalle wurde damals nicht für eine Gebäudelebensdauer von mehr als 40-50 Jahren ausgelegt und konstruiert, weist altersbedingt Schäden auf und ist letztlich abgängig.

Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass anhand der vorhandenen Tragstruktur, der architektonischen Gebäudekonzeption, den energetisch- und brandschutztechnischen Erfordernissen eine Sanierung der Fallbachhalle wirtschaftlich und technisch nicht sinnvoll ist.

2. Um Kapazitäten für den Sportbetrieb, sowie Sport- und Kulturveranstaltungen zu erhalten und zu verbessern, wird vorgeschlagen eine Einfeldhalle mit Nebenräumen an die Erlenhalle anzubauen.

Aufgrund der Nebenräume bzw. Säle wird in dieser ersten Kostenschätzung eine Zweifeldhalle als Vergleichsobjekt herangezogen (Bruttorauminhalt, BRI). Bei der Neubauplanung wird von einer etwas größeren Einfeldhalle mit Tribünen, Sanitär- und Umkleieräumen ausgegangen.

Der vorhandene Bolzplatz soll möglichst verlegt werden. Hierzu werden in den nächsten Monaten Vorschläge von der Verwaltung erarbeitet.

Aufgrund der örtlichen Höhenverhältnisse soll der Neubau an der Konrad-Adenauer-Straße aufgeständert werden um so Parkplatzflächen im offenen Kellergeschoss ermöglichen. Dies hat weiter den Vorteil, dass die eigentlichen Nutzflächen sowie die gesamte Technik ein Geschoss höher liegen und dadurch nicht so stark hochwassergefährdet sind (Halle im mittleren Katastrophenfall nutzbar).

Weitere Synergien ergeben sich aus der Agglomeration städtischer Einrichtungen, also aus der örtlichen Nähe des Hallenbades und der Kindertagesstätte Sandweg. Sowohl in der Erlenhalle, dem Hallenbad und der Kindertagesstätte Sandweg ist die Heizungstechnik überaltert und sanierungswürdig. Durch den Zusammenschluss kann für die Gebäude eine fortschrittliche Heizzentrale mit Wärmenetz errichtet werden. Die Planungs- und Baukosten für eine größere Heizzentrale sind zudem wirtschaftlich sinnvoller als die Planung und der Bau von drei einzelnen kleineren Heizungsanlagen.

3. Im Rahmen des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen im Bereich Sport, Jugend und Kultur“ soll der laufende Antrag von Sanierung in die Schaffung eines Ersatzneubaues umgewandelt werden. Im Rahmen des Förderverfahrens wurde der Stadt Erlensee für die Schaffung von sozialer Infrastruktur eine maximale Fördersumme von 1,4 Mio. € in Aussicht gestellt. Das Antragsverfahren erfolgt in zwei Stufen.

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen von Seiten des Fördermittelgebers keine endgültigen Zusagen für die Schaffung eines Ersatzneubaues vor. Jedoch wurde im Koordinierungsgespräch deutlich Wert auf eine gute Voruntersuchung der Gebäudesubstanz und die Möglichkeit einer Förderung eines wirtschaftlich sinnvolleren Ersatzneubaues hingewiesen. Der Fördermittelgeber möchte gerade fortschrittliche und wirtschaftlich sinnvolle Vorhaben für die freiwillige Leistung von sozialer Infrastruktur bei den Kommunen fördern, da coronabedingt die Wichtigkeit von Sport- und Kulturveranstaltungen sowie sozialen Tätigkeiten im Rahmen von Vereinen und Ehrenamt erkannt wurde.

4. Die Mittel in Höhe von 6,4 Mio. € sind in den Haushalten 2022 folgende zu etaisieren. Für den Haushalt 2022 soll 1 Mio. € für die Planung bereitgestellt werden. Dabei ist im Rahmen der Haushaltsberatungen das Raumprogramm endgültig fest zu legen.

5. Die Grundstücke Eugen-Kaiser-Straße 16 ,18, 20 und 22 mit einer Gesamtfläche von über 6.000 m<sup>2</sup> werden in den nächsten Jahren veräußert.

Der offizielle Bodenrichtwert liegt derzeit bei 280 €/m<sup>2</sup>, die aktuellen Verkaufspreise liegen im Stadtgebiet weit darüber. Bei einem Verkaufspreis von 300 €/m<sup>2</sup> würde dies eine Einnahme von rund 1,8 Mio. € ergeben, die als Gegenfinanzierung zur Verfügung stünden.