

**Titel der Drucksache:**

**Neubau Schulsporthalle für die GEM 6 in Hochheim**

**Drucksache**

**1484/24**

**Ausschuss für  
 Stadtentwicklung,  
 Bau, Umwelt,  
 Klimaschutz und  
 Verkehr**

Entscheidungsvorlage  
 öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	09.12.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Hochheim	13.01.2025	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	23.01.2025	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Die Variantenuntersuchung für das Investitionsvorhaben "Neubau Schulsporthalle für die GEM 6 in Hochheim " wird im Sinne des § 10 Abs. 2 ThürGemHV bestätigt.

02

Gemäß § 10 Abs. 2 ThürGemHV wird die Variante 2 (Anlage 2.1) als Vorzugslösung beschlossen und bildet die Grundlage für die weiteren Planungen.

09.12.2024, gez. A. Horn

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>11.000.000 EUR</b>			
↓				
	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1.1 - Lageplan Variante 1.1 (Am Angerberg, Einfeldhalle, zweigeschossig)

Anlage 1.2 - Lageplan Variante 1.2 (Am Angerberg, Zweifeldhalle, eingeschossig)

Anlage 2.1 - Lageplan Variante 2, ohne Kegelbahn (zweigeschossiger Anbau), aus Bauvoranfrage, Grundrisse, Schnitte; Ansichten (4 Pläne)

Anlage 3 - Lageplan Variante 3 mit Kegelbahn (dreigeschossiger Anbau), Grundrisse, Schnitte, Ansichten (5 Pläne)

#### Sachverhalt

##### Sachstand Schulstandort

Mit dem Stadtratsbeschluss 0211/17 vom 09.03.2017 wurde für den Schulstandort Hochheim, Wartburgstraße 71, beschlossen, die Grundschule 12 und die Regelschule 10 zur dreizügigen Thüringer Gemeinschaftsschule 06 zusammenzuführen und auszubauen. Für diesen Standort bedeutet das, dass zukünftig bis zu 900 Schüler und Schülerinnen dort unterrichtet werden sollen. Die räumlichen Voraussetzungen hierfür sind am Standort noch nicht gegeben und müssen geschaffen werden.

Im Jahr 2018 wurde im Rahmen einer Studie die mögliche Entwicklung des Gesamtstandortes untersucht. Das Schulgrundstück weist mit seinen Bestandsgebäuden und der anspruchsvollen Topografie besondere Bedingungen auf, die berücksichtigt werden mussten. Da die Bestandsgebäude weiterhin genutzt werden müssen und keine Ausweichobjekte zur Verfügung stehen, schlug die Studie vor, den Standort in mehreren Bauabschnitten durch die Errichtung von

zwei Erweiterungsbauten und einer neuen Schulsporthalle zu entwickeln.

Im ersten Bauabschnitt wurde eine Erweiterung in Modulbauweise mit 18 Unterrichtsräumen geplant und gebaut, die seit Sommer 2022 genutzt wird. Der zweite Bauabschnitt umfasste den Umbau des ehemaligen Grundschulgebäudes zur Mensa, welches im Sommer 2024 in Nutzung gegangen ist.

Gegenwärtig ist folgender Ablauf angedacht:

- 4.BA Neubau einer Schulsporthalle
- 5.BA Sanierung Bestandsgebäude
- 6.BA Abbruch Einfeld-Halle und Umgestaltung und Sanierung der gesamten Außenanlage des Schulgrundstückes

### **Schulsporthalle**

Die bestehende Schulsporthalle kann den Bedarf für eine Schule mit ca. 900 Schülern nicht abdecken und lässt sich nicht erweitern. Eine zusätzliche Sporthalle auf dem Schulgrundstück kann aufgrund des begrenzten Platzes nicht errichtet werden. Deshalb hat das Amt für Gebäudemanagement verschiedene Standorte für eine neue Schulsporthalle geprüft.

### **Variante 1: Zweifeldhalle südlich des Friedhofes**

Diese Variante sieht die Errichtung einer Zweifeldhalle südlich des Friedhofes vor. Um die Flächenbedarfe zu decken, müssten zwei private Grundstücke erworben werden, und eine Anpassung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan HOH748 „Angerberg“) wären erforderlich. Erste Gespräche mit den Grundstückseigentümern haben jedoch Widerstand gegen die Bebauung gezeigt. Da die Voraussetzungen für das Planungs- und Baurecht auf absehbare Zeit nicht erlangt werden können, wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

#### Vorteile:

- Bau einer Zweifeldhalle möglich
- Anforderungen an die Kapazitäten des Schul- und Vereinssports erfüllbar.

#### Nachteile:

- Erwerb privater Flurstücke → Kostensteigerungen, Verzögerungen
- Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan (B-Plan HOH748 „Angerberg“).
- Baugrundstücksicherung und Planungsrecht sind Risiken und Unsicherheiten verbunden.

Aufgrund dieser erheblichen Einschränkungen und der geringen Planungswahrscheinlichkeit wird Variante 1 **nicht** weiterverfolgt.

### **Variante 2: Neubau der Schulsporthalle auf dem Sportplatz (ohne Kegelbahn)**

Der Sportplatz gegenüber der Schule in der Wartburgstraße bietet die Möglichkeit, eine Schulsporthalle zu errichten. Dieser Sportplatz wird vom Erfurter Sportbetrieb verwaltet, der dem Bauvorhaben zugestimmt hat, sofern die im Vereinsheim befindlichen Räume des SV Empor Erfurt e.V. in den Neubau integriert werden. Trotz ungünstiger Topografie ist die Errichtung flächenmäßig möglich, und eine Bauvoranfrage mit positivem Bauvorbescheid liegt bereits vor. Der Sozialtrakt ist zweigeschossig und erfüllt alle Anforderungen für Schul- und Vereinssport, wobei eine räumliche Trennung gewährleistet wird. Durch die derzeitige Straßenbaumaßnahme

wird die Querung der Wartburgstraße sicherer, da eine Verkehrsinsel angelegt wurde.

#### Vorteile:

- Standortnähe zur Schule
- Positiver Bauvorbescheid und hohe Planungssicherheit
- Kooperation mit dem Sportbetrieb → Synergieeffekte zwischen Schul- und Vereinssport, sparsame und nachhaltige
- Trennung von Schul- und Vereinssport: Die geplante räumliche Anordnung bietet eine klare Trennung der Nutzungszeiten und Zugänge für den Schul- und Vereinssport, sodass beide Nutzergruppen von dem Bauvorhaben profitieren können.
- Verkehrssicherheit: eine sichere Querung der Wartburgstraße für die Schüler gewährleistet.
- Nachhaltigkeit und Umweltschutz: keine Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen, fachgerechte Begleitung der Bauarbeiten zur Sicherstellung des vorhandenen Baumbestands

#### Nachteile:

- Die Topografie des Geländes ist nicht optimal und könnte den Bauablauf erschweren.

Dennoch stellt diese Variante die praktikable und wirtschaftliche Lösung dar, die sowohl die Anforderungen der Schule als auch die des Vereinssports sinnvoll kombiniert. **Daher wird Variante 2 zur Umsetzung empfohlen.**

#### **Variante 3: Neubau der Sporthalle mit Kegelbahn**

Während der Standortsuche wurde von der Abteilung Kegeln des SV Empor Erfurt e.V. die Integration einer Kegelbahn in den Neubau gefordert. Eine Unterbringung der Kegelbahnen wäre nur durch ein zusätzliches Untergeschoss möglich. Diese Variante ist teuer und würde aufgrund der künstlichen Belichtung und maschinellen Belüftung im Untergeschoss keine optimalen Bedingungen schaffen. Der Erfurter Sportbetrieb hält die Notwendigkeit einer Kegelbahn am Standort nicht für zwingend. Aufgrund der hohen Baukosten und der wenig wirtschaftlichen Raumnutzung wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

#### Vorteile:

- Eine integrierte Kegelbahn würde die Interessen der Abteilung Kegeln des SV Empor Erfurt e.V. einbeziehen

#### Nachteile:

- Höhere Baukosten: Ein zusätzlicher Untergeschossbau erfordert eine aufwendige Bauweise und eine deutliche Erhöhung der Gesamtbaukosten.
- Keine optimalen Raumbedingungen: Die künstliche Belichtung und maschinelle Belüftung erfordert auch höhere Energiekosten
- Geringer Bedarf an Kegelbahnen im Stadtgebiet, keine Rechtfertigung der hohen Kosten
- Wirtschaftlichkeit: Durch die Integration der Kegelbahnen in den Hallenbau ist diese Variante die unwirtschaftlichste Option.

Da die Kegelbahnen weder für den Schulbetrieb noch für den Vereinssport als zwingend erforderlich betrachtet werden und die Kosten weit über denen der anderen Varianten liegen, wird Variante 3 **nicht** weiterverfolgt. Möglichkeiten den Freizeitkegelsport zu betreiben sind in der Umgebung vorhanden.

#### **Kosten**

Anhand von BKI-Kosten, angenommenen Kubaturen und Vergleichswerten, die wir in der Stadt

Erfurt bereits selbst generiert haben (SSH GS 15, SSH Muldenweg, Drei-Feld-Halle, etc.) werden für die **Variante 2** Kosten i. H. v. **11.000.000 EUR** angenommen. Für die Variante 3 wird aufgrund der o. g. Schilderungen und der Unwägbarkeiten bezüglich des Baugrundes mit einem Risikoaufschlag von 1,5 Mio. EUR kalkuliert, bedeutet, nach jetzigem Stand könnte **Variante 3** insgesamt **12.500.000 EUR** kosten. Für Variante 1 konnten keine Kosten erhoben werden, da nicht bekannt ist, ob und zu welchem Preis die Privatgrundstücke veräußert werden und auch nicht absehbar ist, bis zu welchem Zeitpunkt ein potentieller B-Plan aufgestellt werden kann. Eine Benennung von Baukosten wäre aus fachlicher Sicht an dieser Stelle unprofessionell.

**Empfehlung:** Zusammengefasst bietet Variante 2 die beste Kombination aus Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit und Standortnähe zur Schule. Sie unterstützt eine optimale und sichere Nutzung durch Schüler und Vereinsmitglieder und bietet gleichzeitig Planungssicherheit. Variante 1 scheitert an rechtlichen und logistischen Hürden, und Variante 3 ist aufgrund der höheren Kosten und des fraglichen Mehrwerts wirtschaftlich nicht vertretbar.