

Herzlich Willkommen

Informationsveranstaltung
Neubau einer
Dreifeldersporthalle
„Sportzentrum Fasanerie“



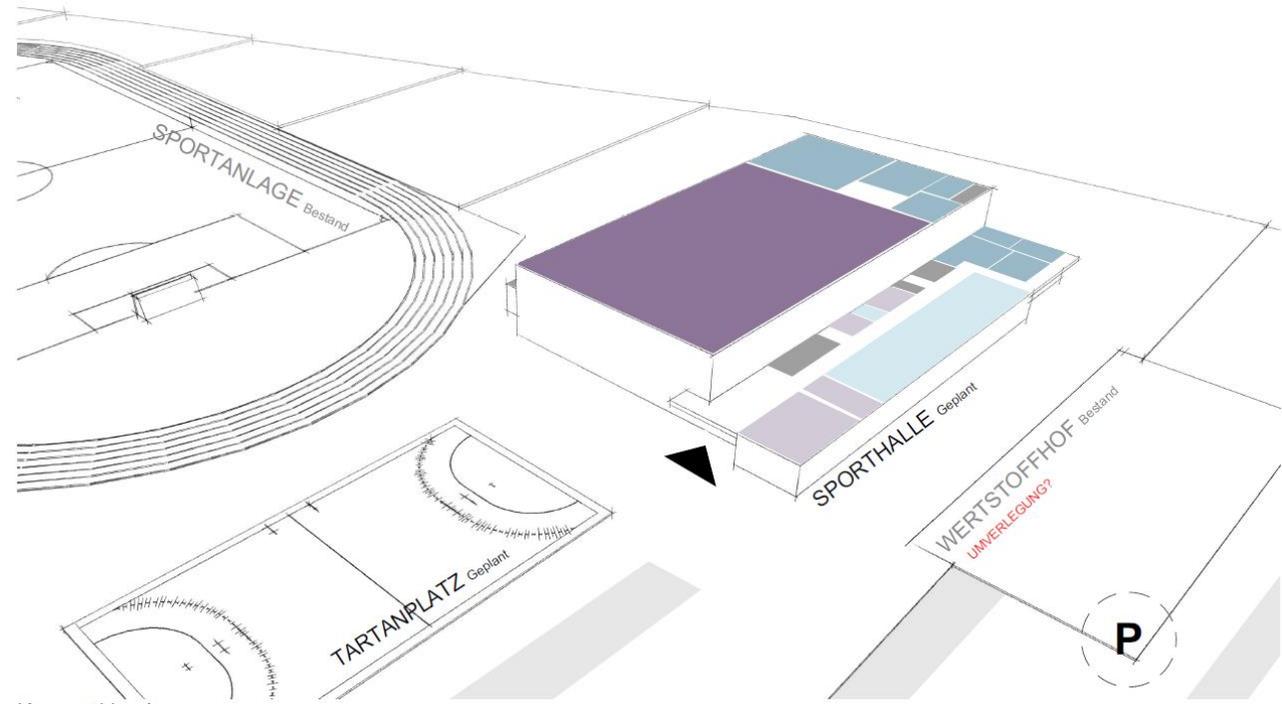
am Donnerstag
18.04.2024
um 19.00 Uhr
Bürgerhaus Lich
Gießener Straße 26
35423 Lich



Ablauf der Informationsveranstaltung

1. Eröffnung und Begrüßung durch die Koordinatorin für Bürgerbeteiligung
2. Grußwort des Bürgermeisters und Erläuterung des aktuellen Sachstandes
3. Vorstellung der Planungsunterlagen durch NEUMANNarchitektur
4. Statements der Vereine
5. Fragen aus dem Plenum

Aktueller Sachstand zur Realisierung einer Dreifeldsporthalle in Lich



Agenda

Wie kam es zu dem Vorhaben? Von der Idee zum aktuellen Sachstand

Aktuelle Kostenaufstellung

Nächste Schritte

Wie kam es zu dem Vorhaben? Von der Idee zum aktuellen Sachstand

während Corona-Pandemie

25. Oktober 2021

im Nachgang

zunehmender Druck bei Hallenbelegungen (Schließung Halle Bereitschaftspolizei und Sanierung Bürgerhaus); Übungseinheiten müssen teilweise ausfallen

Sportgipfel – Erörterung des Problemdrucks; Vorschlag der Verwaltung zur Errichtung einer Leichtbauhalle für den Trainingsbetrieb zur kurzfristigen Lösung der Raumproblematik

- Kritische Punkte/Arbeitsauftrag für die Verwaltung: sanitäre Anlagen sollten umfangreicher geplant werden; Raumtemperatur sollte höher sein

Vorstellung der Bedarfe/eigener Ideen durch hallennutzende Vereine gegenüber Mandatsträgern

22. Dezember 2021

Beschluss über die Bereitstellung von Haushaltsmitteln zur Durchführung einer Planung einer Dreifeldsporthalle (entsprechend der durch die hallennutzenden Vereine vorgelegten Planung) in Höhe von 350.000 Euro

im Nachgang

Abstimmung mit Landkreis Gießen bezüglich einer Auftragsvergabe an ein Architekturbüro

April 2022

April 2022: Erster Kontakt zu dem Architekturbüro Neumann (Frankfurt/Neuhof)

im Nachgang

Vor-Ort-Termin; Abstimmung mit Fachanwaltskanzlei wg. Vergaberechtlicher Fragen hinsichtlich der Bauherstellung; Auftragsvergabe an das Architekturbüro für die Durchführung einer Machbarkeitsstudie

14. März 2023

Vorstellung der ersten Ergebnisse der Machbarkeitsstudie im Bauausschuss (ABUS)

- Erste Kostenschätzung: Investitionssumme rund 10,6 Mio. Euro

31. Mai 2023

Antrag der Stadtverordnetenversammlung zur Erstellung zweier Planungsvarianten einer Dreifeldsporthalle in Holzleimbinderkonstruktion ohne und mit Versammlungsstätte (199 bzw. max. 400 Zuschauer) sowie Streichung Parkplätze, Kunststoffsportfeld im Außenbereich, kognitives Lernzentrum für LICH Basketball e.V.

3. Juli 2023

Bedarfsabfragegespräche zwischen Magistrat und hallennutzenden Vereinen

11. Juli 2023

Vorstellung der beantragten Planungsvarianten (Kosten zwischen 6,9 und 8,3 Mio. Euro; Vorschlag: Magistrat erarbeitet mit Architekturbüro Planungsvariante mit geringerem Raumbedarf

27. September 2023

Festlegung der Beteiligungsform „Mitgestalten“ laut Beteiligungscharta

31. Oktober 2023

Vorstellung einer überarbeiteten Planungsvariante im ABUS (Vereine wurden hierzu eingeladen; Vereine wurden im Nachgang aufgerufen Stellungnahmen abzugeben)

6. März 2024

Vorstellung der aktuellen Planungsvariante unter Berücksichtigung/Abwägung der Eingaben der Vereine

18. März 2024

Beschluss des Beteiligungsbeirates über Beteiligungsformate

20. März 2024

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über vorgeschlagenes Beteiligungsformat

Aktuelle Kostenaufstellung

Gesamtsumme laut Architekturbüro: 6,3 Mio. Euro

Zusätzliche Kosten aus Sicht der Verwaltung:

Verlegung Wertstoffhof	ca. 235.000 Euro
Wert Grundstück für Verlegung Wertstoffhof	ca. 200.000 Euro
Beleuchtung, Schilder, Fahrradbügel	ca. 46.000 Euro
Herrichtung Stellplätze	ca. 313.000 Euro
Verlegung Fahrradweg	ca. 61.000 Euro
Neuherstellung Astlager	ca. 250.000 Euro
Herstellung PV-Anlage	ca. 160.000 Euro

Gesamtbetrag: ca. 7,6 Mio. Euro*

*Keine Kosten für Bauleitplanung und naturschutzrechtlichen Ausgleich berücksichtigt

Betrachtung der Folgekosten

Variante März 2024 (6,27 Mio. Euro)	
	Kosten in Euro/Jahr
Personalkosten	
Hausmeister 1 Stelle Vollzeit, EG 3/4, inkl. AG-Kosten + Vertretung	45.000
Reinigungskräfte 20 Std./Woche, EG 2 Stufe 4, inkl. AG-Kosten	22.000
Bauhofkraft Pflege Außengelände (1/10-Stelle, EG 6, Stufe 4, inkl AG-Kosten)	5.500
Energiekosten	
Raumwärme	4.100
Strom	10.000
Warmwasser	10.000
Unterhaltung	
Bauliche Unterhaltung der Halle (Jahresdurchschnittswert)	60.000
Außengelände: Parkplätze, Verkehrswege, Grünanlagen (Jahresdurchschnittswert; 1,20 Euro/m ²)	18.000
Versicherung	8.500
Zusätzliche jährliche Kosten	
Kalkulatorische Abschreibung auf Herstellungskosten (30 Jahre, laut AfA-Tabelle für Anlagengüter)	208.868
Zinsen (Durchschnitt für Laufzeit von 40 Jahren)	165.000
Beleuchtung Parkplatz (20 Leuchten; 94 Euro/Monat brutto)	22.560
GESAMT	579.528

Nächste Schritte

Online-Umfrage zur Erhebung eines Meinungsbildes der Bevölkerung zum Bau einer Dreifeldsporthalle ab Mitte Mai

Planungswerkstatt zur Planung potenzieller zusätzlicher Nutzungen, des Betriebs, der Unterhaltung usw. am 22. Juni 2024

Nächste Schritte

Präsentation der Ergebnisse in den städtischen Gremien (ABUS) am 25. Juni 2024

Welche Beschlüsse sind dann erforderlich?

- Aufstellungsbeschluss für Bauleitplanung
- Projektgenehmigung

INFORMATIONSVERANSTALTUNG ZUM BAU EINER SPORTHALLE IN LICH

PRÄSENTATION MACHBARKEITSSTUDIE | 2215 | 18.04.2024

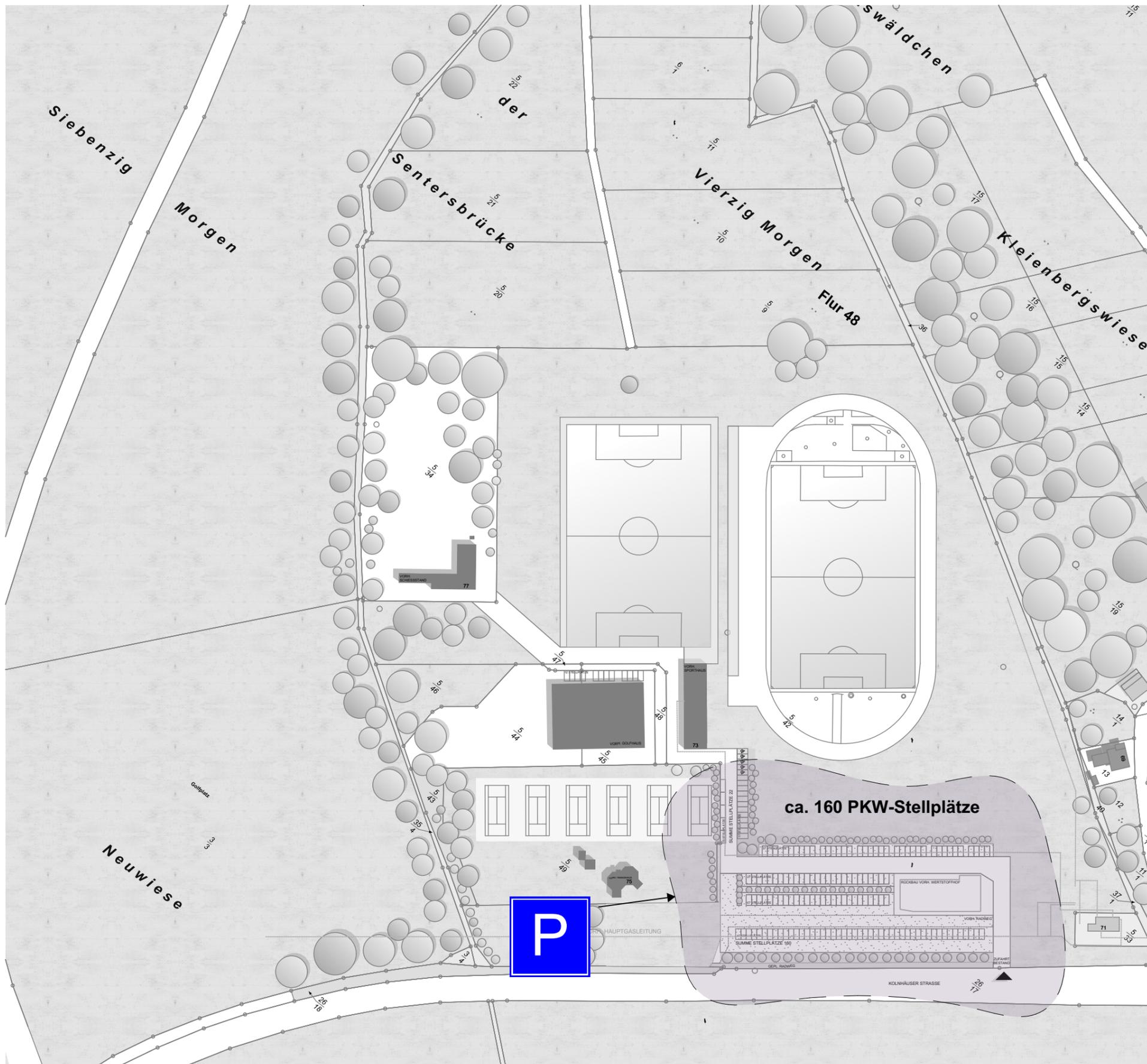
www.NEUMANNarchitektur.de | NEUHOF | FRANKFURT AM MAIN | NÜRNBERG



Standortanalyse



Bestandsanalyse | Verortung

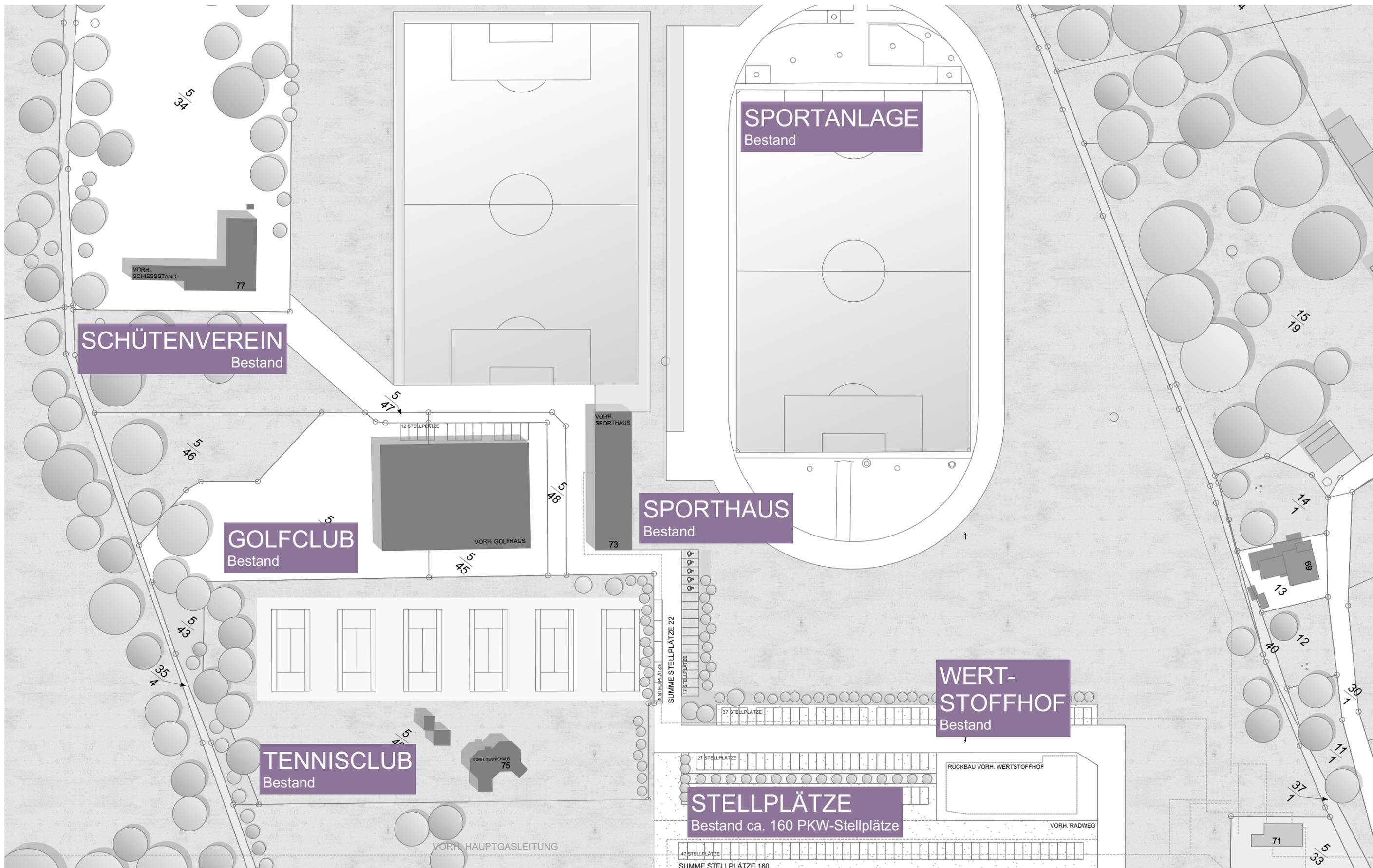


Stellplätze Bestand

- bestehende Stellplätze im Planungsareal
= ca. 160 PKW-Stellplätze

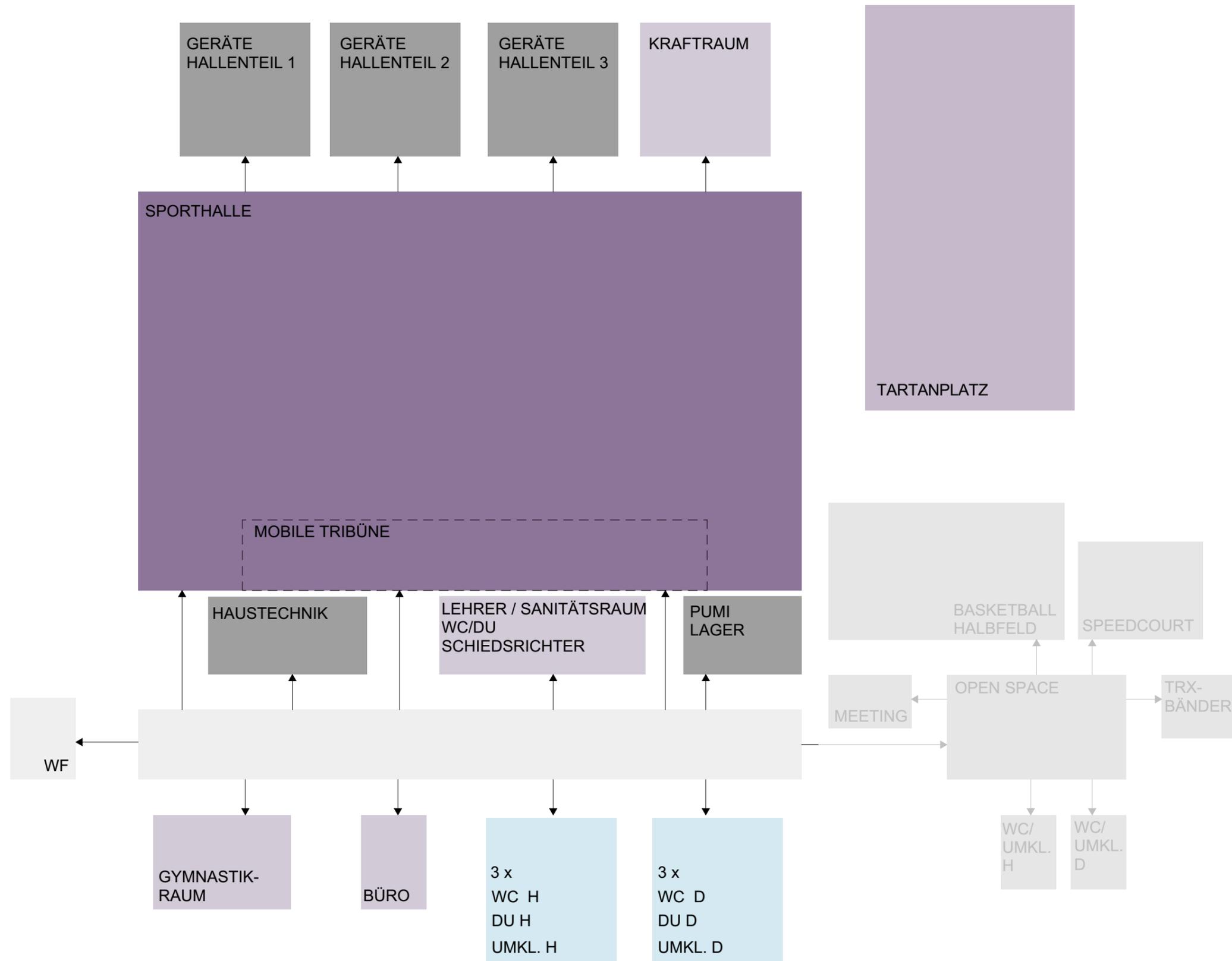
Bestandsanalyse | Grundstücksanalyse | Stellplätze





Bestandsanalyse | Grundstücksanalyse | Bestandsgebäude





Raumbedarf

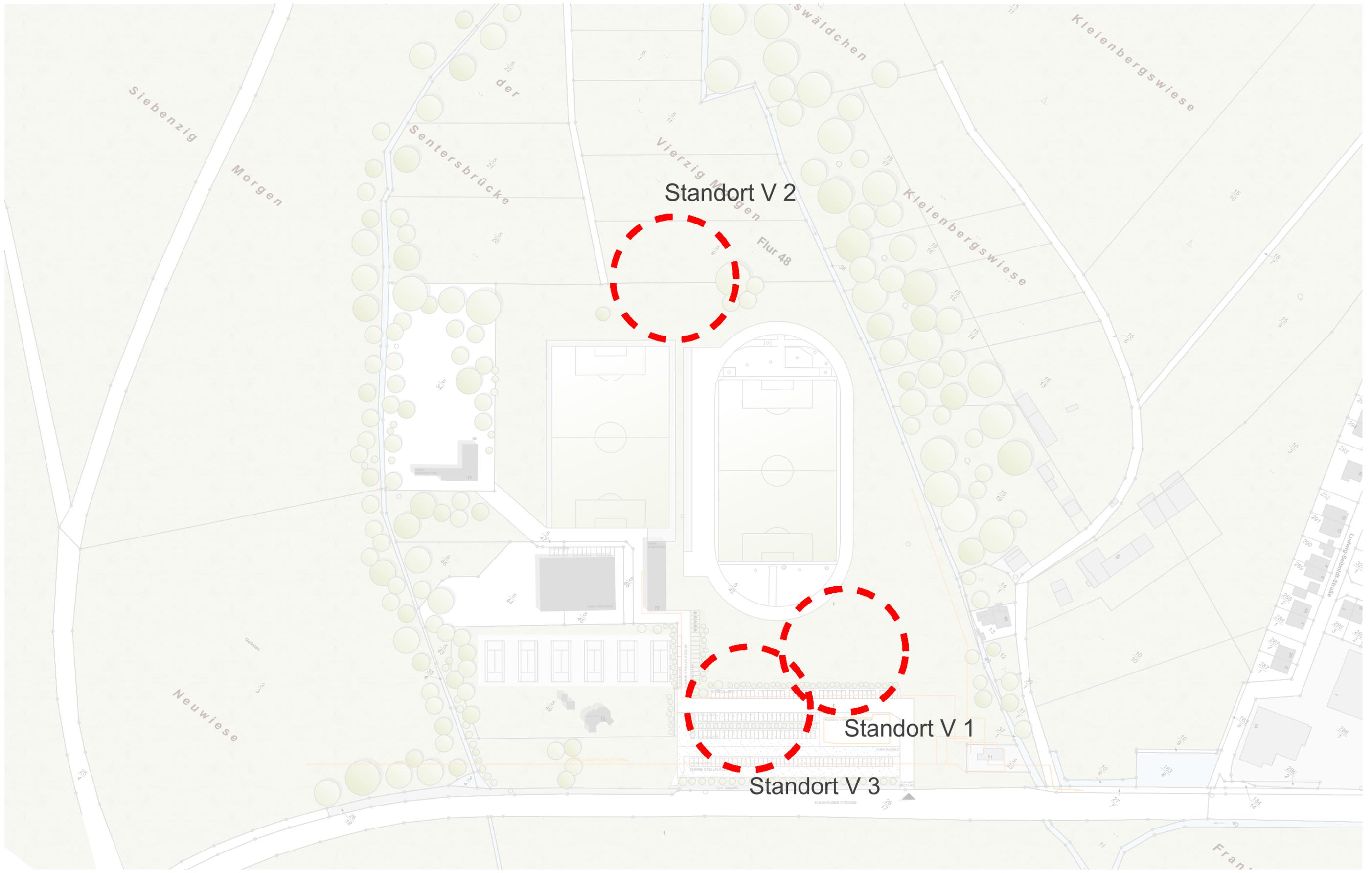
Hallenbereich

- Halle (teilbar)
- Windfang
- Gymnastikraum
- Büro
- 3 x Umkleide/ DU / WC Herren
- 3 x Umkleide/ DU / WC Damen
- barrierefreies WC
- Haustechnik
- Putzmittellager (PUMI)
- Lagerräume
- Schiedsrichter
- Lehrer/- Sanitätsraum
- Kraftraum
- Tribüne
- 3 x Gerätelager

Verein Basketball

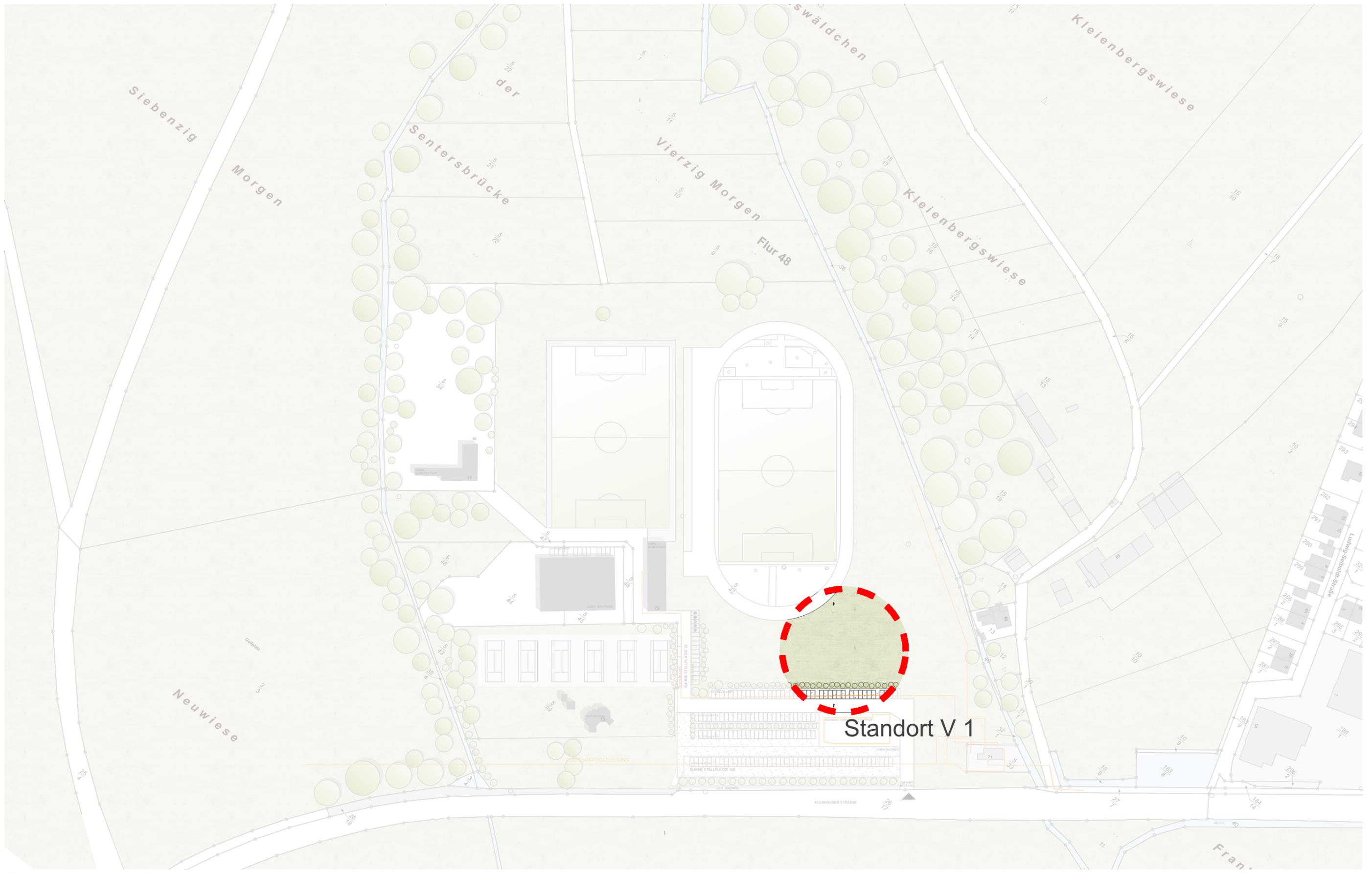
- Basketball Halbfeld
- Speedcourt
- Open Space
- TRX-Bänder
- Umkleide/ DU / WC Herren
- Umkleide/ DU / WC Damen
- Meeting

Bestandsanalyse | Raumbezüge | 3-Feld mit Basketball



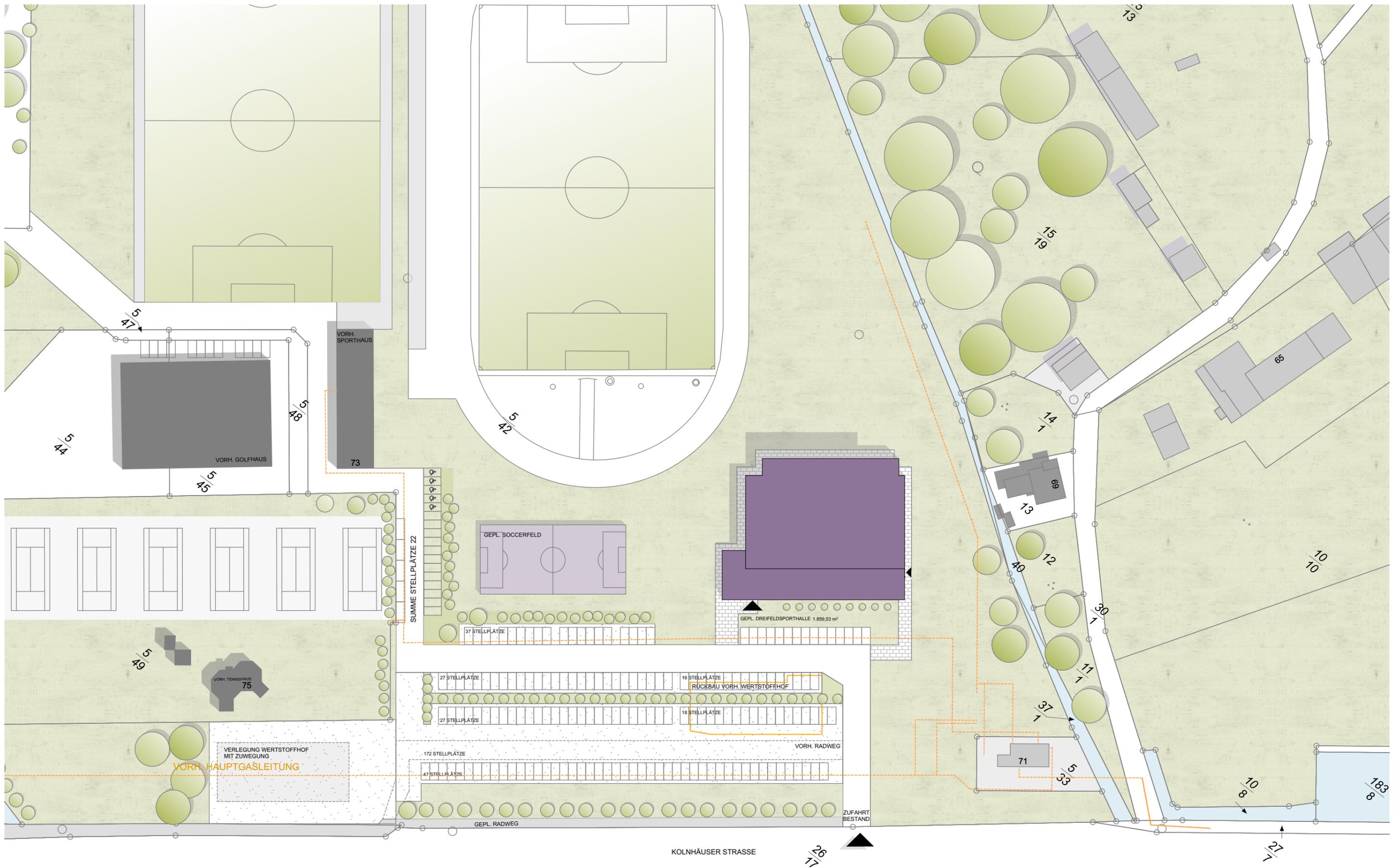
Bestandsanalyse | Grundstücksanalyse | Standorte





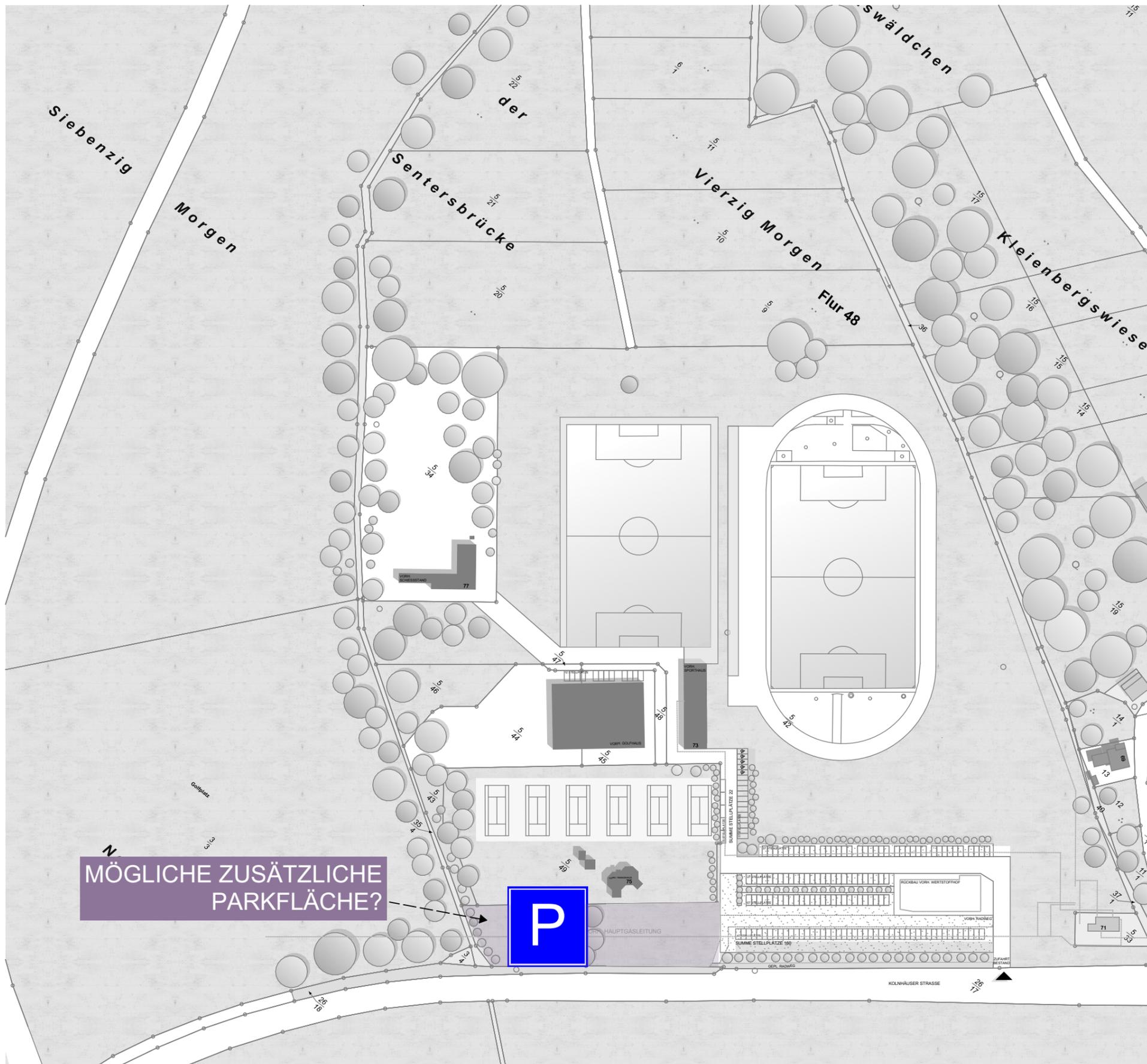
Bestandsanalyse | Grundstücksanalyse | Standorte





Aufgabenstellung | Standort V 1





Stellplatzsatzung

- Anforderung an Stellplatzbedarf laut "Satzung der Stadt Lich vom 23.09.2020"

- 1 Stpl. je 50 m² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/ - innenplätze

-> 1.004,78 m² / 50 m² = 20,10

-> 21,00 PKW-Stellplätze

-> 144 Besucher / 15 Besucher/- innen= 9,60

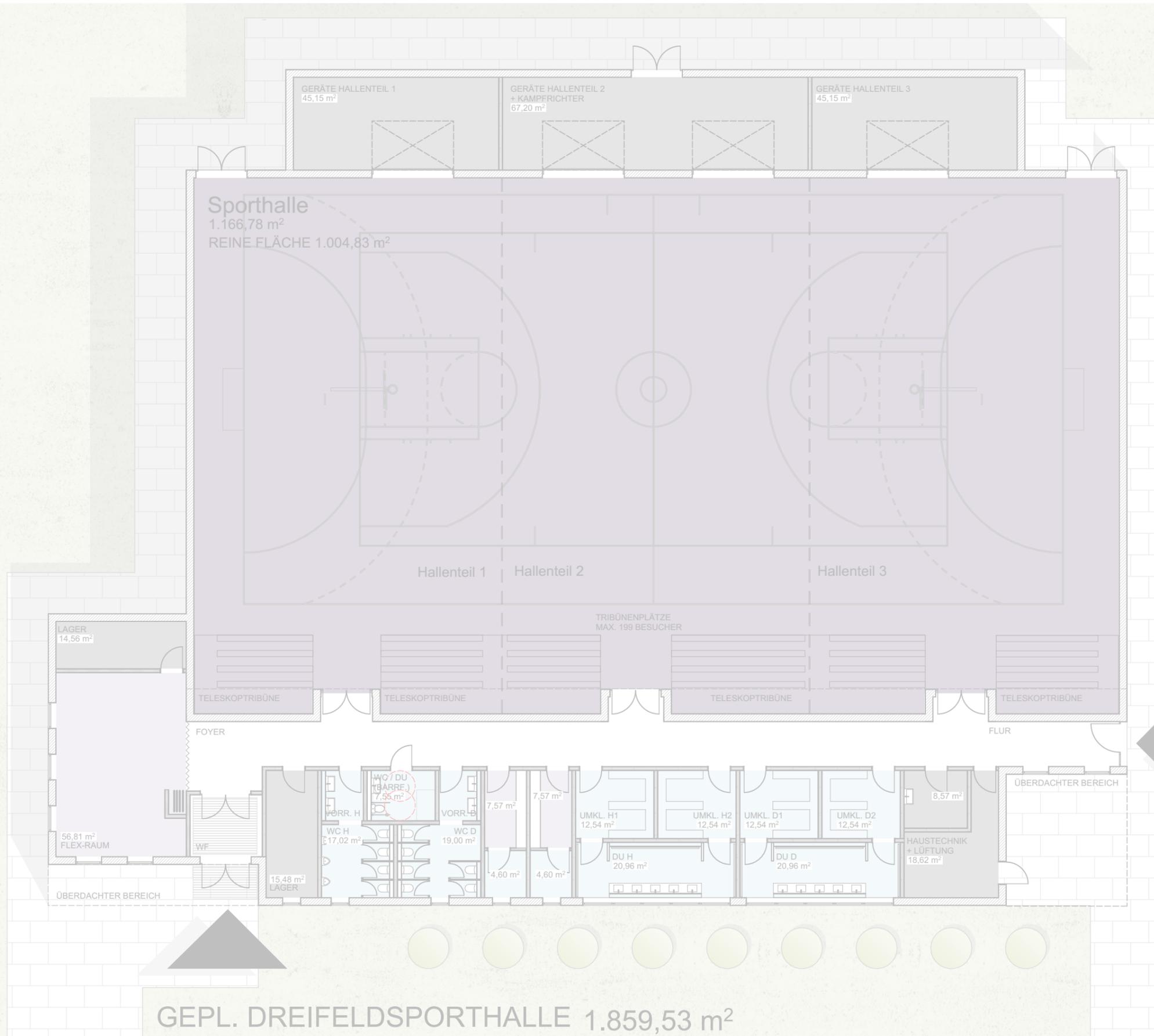
-> 10,00 PKW-Stellplätze

Σ = 31,00 PKW-Stellplätze

- keine Aussage zu Fahrradstellplätzen

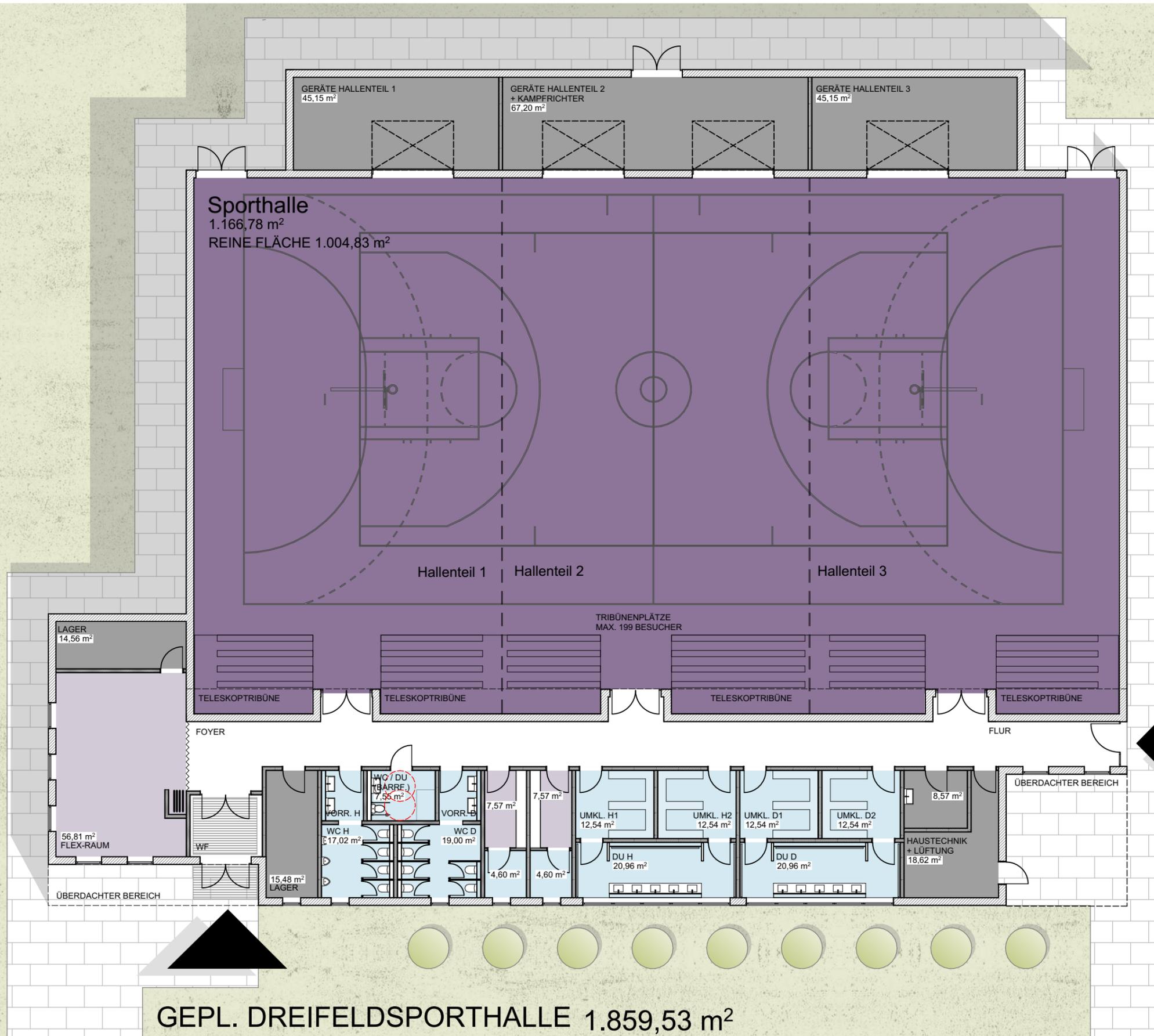
- mind. 1 % der Stpl., mind. jedoch 2 Stpl. müssen barrierefrei hergestellt werden

Bestandsanalyse | Grundstücksanalyse | Stellplätze



Konzeptidee | Grundrissbetrachtung

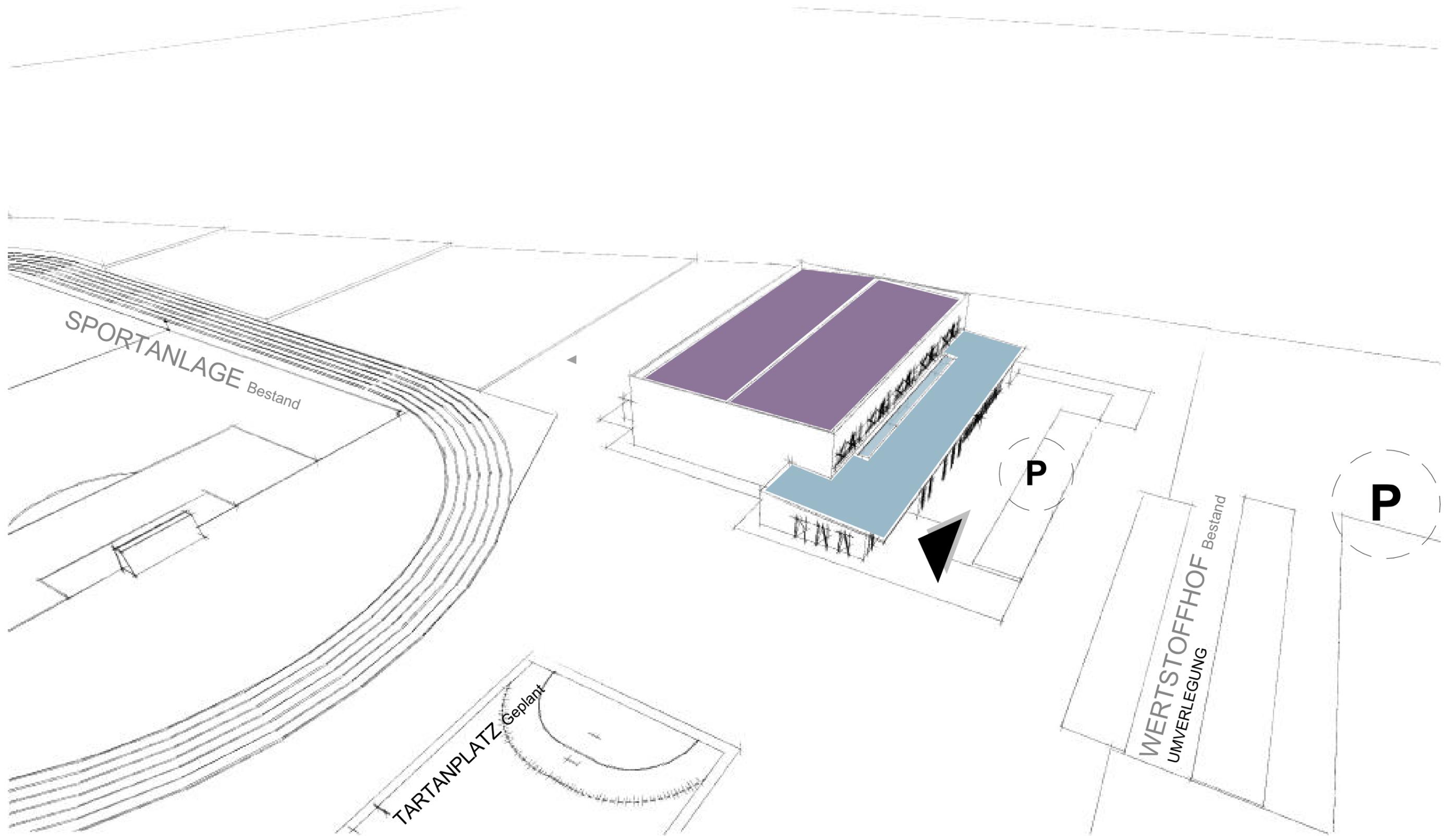




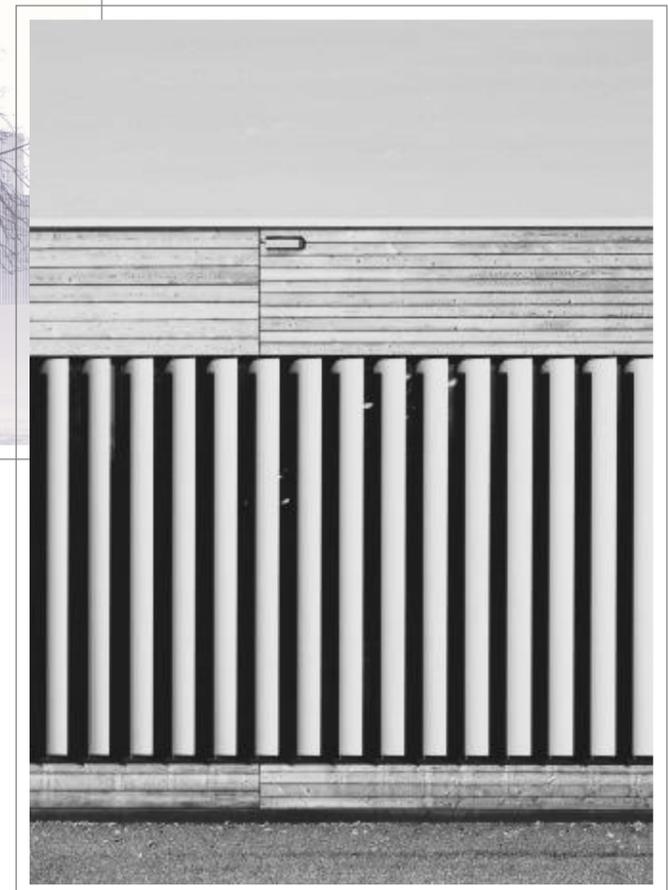
GEPL. DREIFELDSPORTHALLE 1.859,53 m²

Konzeptidee | Grundriss





Konzeptidee | 3D Darstellung



Konzeptidee | Impressionen Fassade Quelle: www.google.de

BAUVORHABEN:	Machbarkeitsstudie Standortwahl 3-Feld-Sporthalle
BAUORT:	Gemarkung Lich; Flur 48; Fl.St.Nr. 5/42; 35423 Lich
BAUHERR:	Magistrat der Stadt Lich; vertr. d. Bürgermeister Julien Neubert; Unterstadt 1; 35423 Lich
STAND:	04.03.2024

KOSTENSCHÄTZUNG nach StLN (Holzelementbauweise)

hier: 3-Feld-Sporthalle ohne Betrachtung einer Versammlungsstätte, ohne Basketballbereich;
nach Anpassung aus schriftlichen Stellungnahmen der sporttreibenden Vereine

KOSTENKENNWERTE netto BGF (Brutto-Grundfläche)			
BGF/ m² (Halle mit Nebenräumen, ohne Basketball)	1.859,53		1.816,77 vorher
			VORABZUG
Geschosse/ Anzahl	1		
Summe BGF/ m²	1.859,53		
Summe Dreifeldsporthalle NGF/ m²	1.549,61		
Summe Gesamt NGF/ m²	1.549,61		
Kennwert €/m² (netto)	2.375,00	Leichtbau	keine Versammlungsstätte nach angepasstem Plankonzept
Ansatz	Hinweis: Kostenkennwert BGF Sporthallen (Dreifeldhallen) nach BKI 2023 Stand Q1 2023 , S. 370 = 1.558,82 €/m² - 2.621,85 €/m² (netto); ohne Angabe einer Versammlungsstätte		
Regionalfaktor zum Bundesdurchschnitt	Landkreis Gießen	0,952	

ZUSAMMENSTELLUNG netto		Dreifeldsporthalle				
Titel-Nr.	Bezeichnung	Kostenschätzung netto €	Prozentansatz von KG 300+400			
1.0.0.0.0	GRUNDSTÜCK	0,00		Angabe Bauherr steht aus		
2.0.0.0.0	HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN		0,00%	Rest ist in der KG 300 enthalten		
	Mögliches Verlegen von Leitungen / Herstellung eines Beckens für das Oberflächenwasser / Feldweg	250.000,00		Hinweis: planerisch ist eine Verschiebung des Gebäudes in Nord-Ost-Richtung möglich. Nach Aussage der Bauherrschaft ist eine Verlegung der Leitung und eine zusätzliche Abwasser-Pumpstation dennoch nötig.		
3.0.0.0.0	BAUWERK-BAUKONSTRUKTIONEN	2.870.649,44	78,00%			
4.0.0.0.0	BAUWERK-TECHNISCHE ANLAGEN	809.670,35	22,00%			
	davon für die PV-Anlage	XXXXX		Fachplanerangabe fehlt		
5.0.0.0.0	AUSSENANLAGEN			Schätzkosten auf Basis von Angaben eines Freianlagenplaners		
	Herstellung Grünflächen, Bäume, Wege	269.350,00				
	Beleuchtung, Bänke, Schilder, Fahrradbügel	46.000,00	entfällt			
	Herstellung Stellplätze	343.000,00	entfällt			
	Soccerfeld	235.000,00	entfällt			
	Umverlegung Wertstoffhof	233.625,00	entfällt			
	Umverlegung / Neuherstellung Fahrradweg	60.500,00	entfällt			
6.0.0.0.0	AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE	84.647,36	2,30%			
	Tribünenanlage für 199 Plätze (ca. Angabe € netto; Ermittlung auf Basis %-Ansatz der Angabe des Tribünenherstellers von 360 Sitzplätzen)	116.083,33				
7.0.0.0.0	BAUNEKENKOSTEN (GU Vergabe)	386.433,58	10,50%			
	SUMME Kostengruppe:	4.786.834,06	300 + 400, netto	3.680.319,79		
	zzgl. 19% Mehrwertsteuer:	909.498,47				
	SUMME:	5.696.332,53	300 + 400, brutto	4.379.580,55		
	SUMME gerundet:	5.696.400,00	mit Regionalfaktor	5.422.908,56		
	inkl. Konjunktursteigerung von 10 %	6.266.040,00				

Gesamtkostenwert €/m² BGF (brutto) 3.063,32 €
Gesamtkostenwert €/m² NF (brutto) 3.675,98 €

SUMME inkl. 10 % Konjunktursteigerung: 6.266.040,00 €

BAUVORHABEN:	Machbarkeitsstudie Standortwahl 3-Feld-Sporthalle
BAUORT:	Gemarkung Lich; Flur 48; Fl.St.Nr. 5/42; 35423 Lich
BAUHERR:	Magistrat der Stadt Lich; vertr. d. Bürgermeister Julien Neubert; Unterstadt 1; 35423 Lich
STAND:	04.03.2024

KOSTENSCHÄTZUNG nach StLN (Holzelementbauweise)

hier: 3-Feld-Sporthalle ohne Betrachtung einer Versammlungsstätte, ohne Basketballbereich;
nach Anpassung aus schriftlichen Stellungnahmen der sporttreibenden Vereine

KOSTENKENNWERTE netto BGF (Brutto-Grundfläche)			
BGF/ m² (Halle mit Nebenräumen, ohne Basketball)	1.859,53		1.816,77 vorher
			VORABZUG
Geschosse/ Anzahl	1		
Summe BGF/ m²	1.859,53		
Summe Dreifeldsporthalle NGF/ m²	1.549,61		
Summe Gesamt NGF/ m²	1.549,61		
Kennwert €/m² (netto)	2.375,00	Leichtbau	keine Versammlungsstätte nach angepasstem Plankonzept
Ansatz	Hinweis: Kostenkennwert BGF Sporthallen (Dreifeldhallen) nach BKI 2023 Stand Q1 2023 , S. 370 = 1.558,82 €/m² - 2.621,85 €/m² (netto); ohne Angabe einer Versammlungsstätte		
Regionalfaktor zum Bundesdurchschnitt	Landkreis Gießen	0,952	

ZUSAMMENSTELLUNG netto		Dreifeldsporthalle				
Titel-Nr.	Bezeichnung	Kostenschätzung netto €	Prozentansatz von KG 300+400			
1.0.0.0.0	GRUNDSTÜCK	0,00		Angabe Bauherr steht aus		
2.0.0.0.0	HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN		0,00%	Rest ist in der KG 300 enthalten		
	Mögliches Verlegen von Leitungen / Herstellung eines Beckens für das Oberflächenwasser / Feldweg	250.000,00		Hinweis: planerisch ist eine Verschiebung des Gebäudes in Nord-Ost-Richtung möglich. Nach Aussage der Bauherrschaft ist eine Verlegung der Leitung und eine zusätzliche Abwasser-Pumpstation dennoch nötig.		
3.0.0.0.0	BAUWERK-BAUKONSTRUKTIONEN	2.870.649,44	78,00%			
4.0.0.0.0	BAUWERK-TECHNISCHE ANLAGEN	809.670,35	22,00%			
	davon für die PV-Anlage	XXXXX		Fachplanerangabe fehlt		
5.0.0.0.0	AUSSENANLAGEN			Schätzkosten auf Basis von Angaben eines Freianlagenplaners		
	Herstellung Grünflächen, Bäume, Wege	269.350,00				
	Beleuchtung, Bänke, Schilder, Fahrradbügel	46.000,00	entfällt			
	Herstellung Stellplätze	343.000,00	entfällt			
	Soccerfeld	235.000,00	entfällt			
	Umverlegung Wertstoffhof	233.625,00	entfällt			
	Umverlegung / Neuherstellung Fahrradweg	60.500,00	entfällt			
6.0.0.0.0	AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE	84.647,36	2,30%			
	Tribünenanlage für 199 Plätze (ca. Angabe € netto; Ermittlung auf Basis %-Ansatz der Angabe des Tribünenherstellers von 360 Sitzplätzen)	116.083,33				
7.0.0.0.0	BAUNEKENKOSTEN (GU Vergabe)	386.433,58	10,50%			
	SUMME Kostengruppe:	5.315.959,06	300 + 400, netto	3.680.319,79		
	zzgl. 19% Mehrwertsteuer:	1.010.032,22				
	SUMME:	6.325.991,28	300 + 400, brutto	4.379.580,55		
	SUMME gerundet:	6.326.000,00	mit Regionalfaktor	6.022.343,69		
	inkl. Konjunktursteigerung von 10 %	6.958.600,00				

Gesamtkostenwert €/m² BGF (brutto) 3.401,93 €
Gesamtkostenwert €/m² NF (brutto) 4.082,32 €

SUMME inkl. 10 % Konjunktursteigerung: 6.958.600,00 €

KOSTENSCHÄTZUNG | 3-Feld-Sporthalle, keine Versammlungsstätte, ohne Außenanlage und mit Außenanlage

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

www.NEUMANNarchitektur.de | NEUHOF | FRANKFURT AM MAIN | NÜRNBERG

Fragen aus der Bürgerschaft

Ich möchte gerne wissen, wie die 6 bis 11 Mio. Euro gegenfinanziert werden sollen?

Es steht noch der Kauf des Waldschwimmbades im Raum und der Sportplatz in Langsdorf sowie ein weiteres Projekt in Millionen Höhe in Langsdorf. Ich habe große Bedenken, dass es nur mit einer Erhöhung der Grundsteuer einhergeht, was zu einer massiven Belastung der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Lich führen würde.

H.-W. Amler

Themenaspekt „Kosten“:

- a. Welche Auswirkungen hat die Finanzierung der geplanten Sporthalle auf den finanziellen Spielraum der Stadt in den nächsten Jahren? Kann die Finanzierung eines solchen Projektes ohne Generierung neuer Einnahmen (bspw. über eine Grundsteuererhöhung) überhaupt funktionieren?
- b. Wie setzen sich konkret die zu erwarteten Folgekosten (= laufende Kosten im Betrieb) von geschätzt 550.000€-600.000€ zusammen?
- c. Wie hoch waren zum Vergleich im Zeitraum von 2020 bis 2023 die gesamtstädtischen laufenden Kosten, um Breitensport in Lich zu ermöglichen?

A. Zimmer

Themenaspekt „Bauliche Ausführung“:

- a. Wie ändert sich die geplante Nutzung, wenn statt einer 3-Felder-Halle eine 2-Felder-Halle gebaut wird?
- b. Ändert sich die Größe der geplanten Halle, wenn eine 3-Felder-Halle anstatt einer 2-Felder-Halle gebaut wird?

A. Zimmer

Welche Auswirkungen haben die Kosten des Neubaus der Sporthalle und die laufenden Unterhaltskosten auf andere Projekte der Stadt Lich?

Kann sich die Stadt dann die geplanten Verkehrsverbesserungen für Fußgänger und Radfahrer oder Kauf und Unterhalt des Waldschwimmbades noch leisten?

P. Illerich-Nehmer

Ich habe zu diesem Bauvorhaben mehrere Fragen:

Da wir in Lich bereits eine Sporthalle (Zweifelder-Sporthalle) haben und der TV Lich eine weitere Trainingsstätte baut, besteht da Bedarf an einer weiteren Halle?

- a. Wie soll die Finanzierung des Neubaus erfolgen?
- b. Welche Kosten kommen dabei auf die Stadt Lich und auf jeden einzelnen Bürger zu?
- c. Zu den Kosten kommen noch die Außenanlagen der Sporthalle und somit die Verlegung des Wertstoffhofes und des Radweges hinzu, wie hoch sind da die Kosten?
- d. Werden die Vereine in die Unterhaltungskosten der geplanten Sporthalle miteinbezogen?

S. Mimler

Ist für die Halle Licht- und Tontechnik vorgesehen?

Wird es eine Spiegelwand für die Tanzkurse geben?

Sind Duschen für alle Sportler*innen vorgesehen? Wenn nicht, weshalb?

Ist die Halle in allen Ecken barrierefrei für Rollstuhlfahrer*innen?

Wie viele Parkplätze wird es etwa geben?

Ist es möglich auf der Rückseite eine kleine Terrasse zu errichten?

J. Pfeffer