

AMTV - Altrahlstedter Männerturnverein von 1893 e.V.
Neubau einer Dreifeldhalle mit Mehrzwecknutzung
Anlage 1 - Projektbeschreibung



Abbildung: Sportgelände Scharbeutzer Straße 23-25



Abb. 1: Übersichtsplan (Ist-Zustand Anfang 2024)



Abb. 2: Auswirkung der DB-Planung zum Neubau der der S4 (rot gestrichelte Linie)

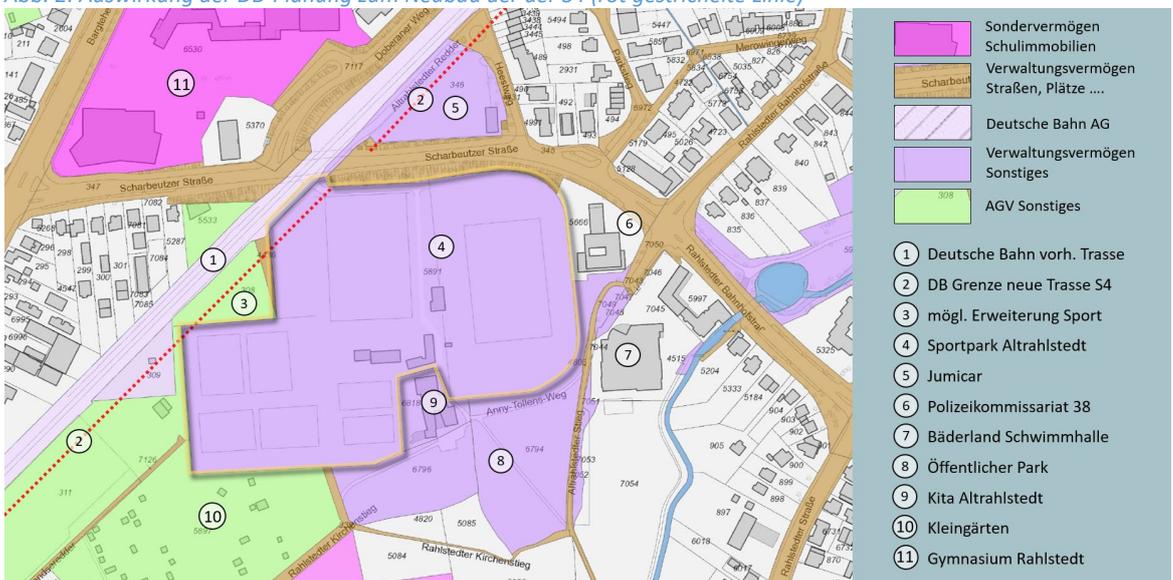


Abb. 3 Besitzverhältnisse der FHH und der Deutschen Bahn AG

2 Projektbeschreibung

2.1 Ausgangslage und Projektidee

Der AMTV zählt zu den großen stadtteilbezogenen Sportvereinen Hamburgs. Der wachsende Bedarf an Hallenzeiten steht dem begrenzten Angebot der umliegenden Schulsporthallen entgegen. Dies gilt insbesondere für den Leistungsbereich der Handballsparte. Hierzu gab es im Vorfeld Überlegungen, in direkter Nachbarschaft zum Gymnasium Rahlstedt einen Neubau zu errichten, der vom ATM mitgenutzt werden kann. Nachdem dieses Vorhaben aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt wurde, soll ein Neubau auf dem in Abb. 1-3 dargestellten Areal entstehen.

Derzeit finden Handballspiele in Schulsporthallen statt, die nach jedem Handballspieltag von harzhaltigen Haftmitteln aufwendig gereinigt werden müssen. Daher hat ein vom AMTV betriebener Neubau den Vorteil, dass unnötige Reinigungskosten vermieden werden können. Zudem können die Anforderung an den Spielbetrieb hochklassiger Spiele in einer neu konzipierten Halle besser erfüllt werden, als in den üblichen Schulsporthallen.

Der Verein verfolgt außerdem das Ziel einer guten Vernetzung in das soziokulturelle Umfeld des Stadtteils und der Ausnutzung von Synergien z.B. durch die gemeinsame Nutzung für Schulsport, kommunale Nutzungen usw.

2.2 Der Standort

Das Sportgelände und der engere Betrachtungsraum besteht derzeit im Wesentlichen aus dem Flurstück 5891 der Gemarkung Alt-Rahlstedt. Die Grundstücksfläche des Flurstücks beträgt ca. 59.000 m²

Nach den Vorstellungen des AMTV sollte der Hallenneubau in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Kindertagesstätte Park-Kita Altrahlstedt e.V. entstehen. Dafür sollte ein eingeschossiges Gebäude mit einer Hausmeisterwohnung und Umkleiden abgebrochen werden. Aus unterschiedlichen Gründen wird dieser Standort nicht mehr weiterverfolgt. In der Projektvorbereitung soll ein optimierter Standort für den Neubau auf dem Sportgelände gefunden werden.

2.3 Projektbeteiligte

2.3.1 Städtische Projektbeteiligte

Bezirksamt Wandsbek

Das Bezirksamt Wandsbek wird als Auftraggeber unter Federführung des Fachamtes Sozialraummanagement (Fachamtsleitung Herr Obst), bzw. der Abteilungsleitung Sport (Herr Khemiri) als Auftraggeber fungieren.

Bezirklicher Sportstättenbau (M/BA)

Der dem Bezirksamt Mitte angegliederte Bezirkliche Sportstättenbau ist bezirksübergreifend für Sportplätze zuständig und in die Sportplätze betreffende Entscheidungen einzubeziehen.

Landessportamt Hamburg

Das Landessportamt ist als koordinierende und beratende Behörde zu beteiligen.

Schulbehörde

Da das Sportgelände auch für den Schulsport genutzt wird, ist bei der Bedarfsplanung die Schulbehörde einzubeziehen.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)

Bereits in der Projektvorbereitung ist die BSW über das Bauvorhaben zu informieren. Bauplanungsrechtliche Fragen sind mit der Oberbaudirektion abzustimmen.

2.3.2 Sportvereine

Der AMTV nutzt das Areal an der Scharbeutzer Straße derzeit lediglich in geringem Umfang insbesondere für Speer- und Diskusweitwurf. Als Initiator und künftiger Hauptnutzer der Maßnahme ist er auf der Nutzerseite an der Bedarfsermittlung maßgeblich zu beteiligen.

Hauptnutzer der Freiflächen ist die Fußballsparte des Rahlstedter Sport-Club von 1905 e.V. (RSC), der auf dem Gelände seinen Vereinssitz hat. Daher ist die Einbindung des RSC in der frühen Projektphase erforderlich.

2.3.3 Deutsche Bahn

Der geplante Neubau der S4 nach Bad Oldesloe greift massiv in die Erschließung und die Nutzbarkeit des Areals ein. Das Bahnprojekt befindet sich in der Planfeststellungsphase und sieht u.a. umfangreiche temporäre Eingriffe wegen benötigter Baustelleneinrichtungsflächen während der Bauzeit vor. Außerdem wird die Erschließung des Geländes dauerhaft verändert und das Areal an seiner Westseite zugunsten zusätzlicher Gleise geringfügig verkleinert (s. Abb.2). Die Deutsche Bahn ist daher ebenfalls in die weitere Projektkonzeption einzubinden.

2.3.4 GMH

GMH erbringt für den Neubau der Dreifeldhalle Grundleistungen des Projektmanagements (Projektsteuerung inkl. Projektleitung) gem. AHO Nr. 9, Ausgabe 2020 in dem zur Erlangung der Projektziele erforderlichen Umfang. Im Vorfeld hat GMH bereits Teilleistungen nach AHO Nr. 19 aus dem Leistungsbereich Projektentwicklung erbracht und wird den AG bei der Erstellung der quantitativen und qualitativen Bedarfsplanung in erforderlichem Umfang unterstützen. Weitere zusätzliche bzw. Besondere Leistungen im Sinne der AHO Nr. 9 und 19 sind bei Bedarf gesondert zu vereinbaren.

2.4 Nachbarschaftliche Belange

Bei der Planung sind die Belange der Nachbarschaft einzubeziehen. Insbesondere gilt das für die Kita Altrahlstedt südlich und das Polizeikommissariat 38 östlich des Planungsgebiets. Auch die südlich des Kommissariats gelegene Schwimmhalle von Bäderland ist insbesondere hinsichtlich verkehrsplanerischer Aspekte einzubeziehen.

Nördlich der Scharbeutzer Straße befindet sich ein dreieckiges Grundstück, auf dem das Unternehmen Jumicar GmbH einen Verkehrsübungsplatz für Kinder betreibt. Auch dieses Grundstück ist stark von dem Neubau der S4 betroffen und gehört zum erweiterten Betrachtungsraum.

Eine möglichst kurze und sichere Wegeverbindung des Gymnasium Rahlstedt zum Sportareal ist ebenfalls Teil des Gesamtprojekts.

2.5 Raumbedarf und Kostenrahmen

Der AMTV beabsichtigt, eine Dreifeldhalle mit einer Tribünenanlage zu errichten (s. Abb. 4). Die Zuschauerzahl soll maximal 199 betragen, damit das Projekt nicht den Vorgaben einer Versammlungsstätte im Sinne der Versammlungsstättenverordnung unterliegt. Zusätzlich sollen Trainings- und Gruppenräume für unterschiedliche Nutzungen entstehen. Der AMTV hat im Vorfeld bereits eine grobe Flächenermittlung erstellt und den Raumbedarf benannt. Die Maße der Dreifeldsporthalle sollen 31 m x 45 m betragen. Außerdem sollen Trainings- und Nebenräume Sportnutzungen auf zwei Ebenen (Erd- und Obergeschoss) angeordnet werden. Der AMTV geht von einer Bruttogrundfläche von 40 x 80 m aus. Das Raumprogramm des ATV beläuft sich auf ca. 4.200 m² Nutzungsfläche (NUF 1- 7 gem. DIN 277), bzw. ca. 5.000 m² BGF. Im Zuge der Projektvorbereitung ist das Raumprogramm quantitativ und qualitativ zu konkretisieren und eine Kostenobergrenze festzulegen. Als vorläufige Obergrenze für die Projektkosten des Neubaus sind 19.500.000 € brutto veranschlagt. Sämtliche Kosten, die mit der S4-Maßnahme zusammenhängen, sind darin nicht enthalten und müssen von DB getragen werden.

3 Projektziele

3.1 Übergeordnete Ziele

Der Neubau der Sporthalle soll im Sinne der Active City Strategie im Stadtteil Altrahlstedt das Sportangebot insbesondere für den Handball-Ligabetrieb verbessern. Der Neubau soll zudem die Vielfalt des Sportangebots stärken und ein zusätzlich als kommunaler Begegnungsort dienen.

Der Neubau der S4 sowie die damit verbundenen Auswirkung auf die Erschließung des Geländes erfordert ein neues Erschließungskonzept sowie ein geändertes Parkplatz- und Mobilitätskonzept. Inwieweit diese Maßnahme Auswirkungen auf Planung und Realisierung des Neubaus haben, ist im Zuge der Projektvorbereitung zu klären. Hierbei ist auch der vom AMTV vorgeschlagene Standort zu untersuchen und anhand von Variantenuntersuchungen festzulegen.

Unter Berücksichtigung vorgegebener Nachhaltigkeitsziele ist ein tragfähiges Energiekonzept zu entwickeln. Dabei ist das gesamte Gelände und die unterschiedlichen vorhandenen und geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung von Synergiepotentialen einzubeziehen.

Die Konkretisierung und Priorisierung der mit der Maßnahme verbundenen Projektziele ist Bestandteil der Projektvorbereitung.

3.2 Baurechtliche Klärung

Ein Bebauungsplan besteht für das geplante Baufeld nicht. Es befindet sich jedoch im Geltungsbereich des Baustufenplans Rahlstedt von 1953. Das Baufeld liegt in einer als „Grünfläche“ sowie als „Außengebiet“ gekennzeichneten Fläche des Baustufenplans. Im Rahmen der Projektvorbereitung ist daher zu klären, unter welchen Voraussetzungen das geplante Baufeld bebaubar ist und welche Auflagen dabei zu berücksichtigen sind.

3.3 Betreiberkonzept festlegen und Bedarfe klären

Der Hauptnutzer und Betreiber der Gesamtanlage wird der AMTV sein. Es ist jedoch vorgesehen, dass Schulen und weitere kommunale Bedarfsträger das Gebäude ebenfalls nutzen werden. Dabei kommen z.B. Kooperationen mit dem Rahlstedter Sportclub (RSC), dem Rahlstedter Hockey- und Tennisclub (RHTC) und weitere kleineren Vereinen in Betracht, die dringend Sportraum suchen. Auch sind Kooperationen mit der benachbarten Park-Kita Rahlstedt und andere Kindertagesstätten möglich, da in diesen Einrichtungen entsprechende Bewegungsräume fehlen. Die Sportflächen auf dem Dach und die Sporträume im Inneren können für die verschiedensten Anlässe wie private Familienfeste etc. gebucht werden. Zwischenzeitlich diskutierte Kooperationen mit dem Gymnasium Rahlstedt werden derzeit nicht weiterverfolgt.

Der Stadtteil Rahlstedt und der Standort an der Scharbeutzer Straße liegen in einem sozial heterogenen Einzugsgebiet. Daher möchte der AMTV inklusive und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten anbieten, und auf die Bedürfnisse ganz unterschiedlicher Nutzer/innengruppen eingehen. In der projektvorbereitenden Phase sind daher in Gesprächen und Workshops mit den unterschiedlichen Stakeholdern die dringlichsten Bedarfe zu klären und soweit möglich zu berücksichtigen.

3.4 Mobilitätskonzept

Der Neubau der Dreifeldhalle sowie die S4-Baumaßnahmen erfordern eine Neuordnung des Stellplatzbedarfs für Fahrräder und PKW. Dafür soll ein Mobilitätskonzept entwickelt werden, das unnötige Flächen für PKW vermeidet und gleichzeitig die Erreichbarkeit zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Fahrrädern verbessert.