



Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses

Betrifft:

Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses: „Errichtung einer Traglufthalle (Dreifachsporthalle) an der Heidelberger Straße 4 als Interim zur Aufrechterhaltung des Schulsports der Dieter-Forte-Gesamtschule,“

Fachbereich:

40 - Amt für Schule und Bildung

Dezernentin / Dezernent:

Stadtdirektor Burkhard Hintzsche

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Schulausschuss	24.02.2026	Vorberatung
Bauausschuss	03.03.2026	Vorberatung
Sportausschuss	04.03.2026	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung 8	05.03.2026	Anhörung
Haupt- und Finanzausschuss	09.03.2026	Vorberatung
Rat	19.03.2026	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt die Ausführung und Finanzierung

- der Herrichtung einer Teilfläche des Schützenplatzes Eller, Heidelberger Straße 4, als Vorabmaßnahme für die Errichtung einer Traglufthalle (Dreifachsporthalle)
- der Anmietung einer Traglufthalle als Interim zur Aufrechterhaltung des Schulsports der Dieter-Forte-Gesamtschule während der Planungs- und Bauphase des Ersatzneubaus der Sporthallen an der Heidelberger Straße 75 (Mietdauer: 58 Monate)

mit einer Gesamtsumme von 6.050.000 EUR inkl. Ausstattung und Inventar sowie jährlichen Folgekosten in Höhe von 479.727 EUR und stimmt der Abwicklung durch die Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM) zu.

Beschlusslage:

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 28.05.2025 (s. Vorlage SCHUA/013/2025) den Bedarf für die Errichtung einer Traglufthalle als Dreifachsporthalle beschlossen. Die Verwaltung wurde ermächtigt, die Immobilien Projektmanagement GmbH (IPM) mit der Planung der Maßnahme zu beauftragen.

Sachdarstellung:

Gesamtkosten der Maßnahme	6.050.000 EUR
----------------------------------	----------------------

Kosten der Errichtung / IPM	5.941.693 EUR
-----------------------------	---------------

Kosten der Landeshauptstadt Düsseldorf (Ausstattung und Inventar):

konsumtive Kosten	51.796 EUR
-------------------	------------

+ investive Kosten	56.511 EUR
--------------------	------------

= Gesamtkosten	108.307 EUR
----------------	-------------

Jährliche Nettofolgekosten	479.727 EUR
----------------------------	-------------

Ausgangssituation

Am Standort Heidelberger Straße 75 sind aktuell zwei Einfachsporthallen, ein Krafraum und eine Dreifachsporthalle vorhanden. Alle fünf Sporthallenteile sind aufgrund von Dachundichtigkeiten seit Ende 2024 dauerhaft gesperrt und abgängig. Die aktuelle Übergangsnutzung der Sporthallen am alten Schulkomplex Hospitalstraße durch die Dieter-Forte-Gesamtschule ist bis zu einem geplanten Abriss in voraussichtlich 2026 befristet.

Der aktuelle Ablaufplan für den Gesamtneubau sieht vor, dass im ersten Abschnitt die abgängigen Hallen abgerissen werden, sodass ein Baufeld entsteht. Die Errichtung der neuen Sporteinheiten erfolgt erst zum Abschluss der Maßnahme. Daher wird die Traglufthalle während der gesamten Bauzeit bis voraussichtlich 2031 benötigt.

In unmittelbarer Nähe zum Schulstandort Heidelberger Straße 75 befindet sich der Schützenplatz Eller (Heidelberger Straße 4), der seitens der Landeshauptstadt Düsseldorf an den Schützenverein Düsseldorf-Eller e. V. verpachtet ist.

Auf einem Teilstück des Flurstücks 126 soll nun die Traglufthalle als Interim während der Planung und Realisierung der Sporthallenersatzneubauten an der Heidelberger Straße 75 errichtet werden.

Bedarfskonkretisierung

Der auf dem Grundsatzbeschluss basierende Bedarf wurde im Zuge der Entwurfsplanung mit allen Planungsbeteiligten wie folgt konkretisiert:

Spielfeld (in drei Flächen teilbar)	1.320 m ² BGF
Container-Anlage für Umkleiden, Putzmittel, Technik, Sanitätsraum	265 m ² BGF
Gerätelager	280 m ² BGF
Summe	1.845 m² BGF

Darstellung der Maßnahme

Erschließung des Grundstücks

Die Haupteerschließung des Geländes erfolgt über die Heidelberger Straße. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Schulstandort Heidelberger Straße 75 ist der Nachweis von Stellplätzen auf dem Grundstück Heidelberger Straße 4 nicht erforderlich. Ein barrierefreier Stellplatz ist Teil der Planung.

Konzept und Funktionszusammenhänge

Die Sporthalle erhält einen zentralen Eingang, von dem die Umkleidecontainer sowie die Halle erschlossen werden können. Die Einbringung der Sportgeräte ins Gerätelager erfolgt durch eine Schleuse, die gleichzeitig auch als Zugang für Rollstuhlfahrer*innen genutzt werden kann.

Die Halle kann mit Hilfe von Vorhängen in drei Spielfelder (=Dreifeldsporthalle) geteilt werden.

Die innenliegende Container-Anlage nimmt die nachstehenden Funktionen auf:

- insgesamt sechs Umkleiden für Schüler*innen mit Duschen
- zwei separate WC-Container
- eine barrierefreie Umkleide
- insgesamt drei Umkleiden für Lehrkräfte jeweils inklusive Dusche und WC
- ein Sanitätsraum
- ein Putzmittelraum
- eine Garage für den Reinigungsroboter

Im Außenbereich befindet sich der Technikbereich mit zwei Containern (Warmwasserversorgung und Lüftung). Eine Schleuse ermöglicht den Zugang vom Technikbereich in die Halle.

Außenanlagen

Für die Errichtung der Traglufthalle wird die vorhandene Fläche durch folgende Maßnahmen vorbereitet:

- Umlegung vorhandener Leitungen
- Entfernung von Grasnarbe und Bewuchs
- Erstellung eines verdichteten Planums
- Einbau einer Tragschicht

Umlaufend um die Traglufthalle wird eine gepflasterte Fläche für den Technikbereich, die Flucht- und Rettungswege sowie für den barrierefreien Stellplatz hergestellt.

Ökologisches Konzept und Klimaschutz

Die folgenden Aspekte wurden berücksichtigt:

- Für die Realisierung müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.
- Nach Rückbau der Traglufthalle erfolgt die Wiederherstellung der Wiese mit gebietsheimischem Saatgut.

Barrierefreiheit

Der Runde Tisch Bauen hat in seiner Sitzung vom 10. November 2025 der barrierefreien Planung zugestimmt.

Technik

Die Stromversorgung erfolgt über einen noch zu errichtenden Trafo aus dem Versorgerstromnetz. Die Halle wird mittels Gas-Gebläseanlage gewärmt. Die Kühlung in den Sommermonaten erfolgt über ein Kälteaggregat. Die Beleuchtung erfolgt mit LED-Leuchten. Die Umkleidecontainer erhalten eine dezentrale Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.

Gesamtkosten und Refinanzierung

Auf Grundlage der bereitgestellten Bedarfsmeldung wurde eine Entwurfsplanung entwickelt und eine Kostenberechnung erarbeitet, welche die erforderlichen Baumaßnahmen abbildet. Die dieser Vorlage zugrundeliegende Kostenberechnung beinhaltet auch die Kosten für Ausstattung und Inventar und stellt somit einen gesamtheitlichen Kostenüberblick dar, der mit 6.050.000 EUR (brutto) abschließt.

Die Gesamtkosten für die Miete über eine Mietdauer von 58 Monaten belaufen sich auf 3.437.196 EUR (brutto). Diese Mietdauer ergibt sich aus dem Terminplan Neubau Dieter-Forte-Gesamtschule.

Die Ausstattung geht nach der Aufgabe der Traglufthalle in das Eigentum der Dieter-Forte-Schule über.

KG	Bezeichnung	Kostenberechnung
100	Grundstück	0 EUR
200	Vorbereitende Maßnahmen	1.861.217 EUR
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	3.437.196 EUR
400	Bauwerk - Technische Anlagen	EUR
500	Außenanlagen und Freiflächen	EUR
600	Ausstattung und Inventar	108.307 EUR
Zwischensumme (KG 100 – 600):		5.406.720 EUR
700	Baunebenkosten	301.755 EUR
800	Finanzierung	0 EUR
900	Baukostensteigerung (0%)	0 EUR
Zwischensumme (KG 100 – 900):		5.708.475 EUR
1000	Sonstige Kosten (IPM)	341.525 EUR
Gesamtkosten (brutto)		6.050.000 EUR

	konsumtiv (EUR)		investiv (EUR)	
	netto	brutto	netto	brutto
Baukosten	0	0	4.452.448	5.298.413
Baunebenkosten (Ing.-Leistungen etc.)	0	0	253.576	301.755
Finanzierung	0	0	0	0
Baukostensteigerung	0	0	0	0
Sonstige Kosten (IPM)	0	0	286.996	341.525
Inventar	43.526	51.796	47.488	56.511
Gesamtkosten	43.526	51.796	5.040.508	5.998.204

Finanzierung

Hinsichtlich der zu finanzierenden Gesamtsumme i.H. von EURO 6.050.000 (brutto) inkl. Ausstattung und Inventar in Höhe von 108.307 EURO (brutto) schlägt die IPM Düsseldorf GmbH die Finanzierung über den Haushalt der Landeshauptstadt Düsseldorf vor.

Für die Umsetzung der Maßnahme ist die Aufnahme externer Investitions- und/oder Liquiditätskredite mit entsprechenden Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt erforderlich.

Förderung

Eine Errichtung der Traglufthalle nach den Standards der DGNB oder des QNG ist technisch nicht möglich, eine Förderung durch den Klimaetat sowie externe Fördermittel stehen nicht zur Verfügung.

Terminplan:

Die IPM strebt die Errichtung der Traglufthalle bis zum III. Quartal 2026 an.

Baubeginn	II. Quartal 2026
Bauzeit ca.	4 Monate
Fertigstellung	III. Quartal 2026

Erfüllung der Voraussetzungen des §13 KomHVO:

BIC-Empfehlung	am:	14.01.2026
Zustimmung Amt für kommunale Prüfung	am:	28.01.2026
Kämmerei geprüft	am:	03.02.2026
Zustimmung der Kämmerin	am:	06.02.2026

Anlagen:

SCHUA-060-2025 Anlage 01 bis 06