

Barrierefreier Ausbau und Modernisierung des Dojos des Judo-Karate-Club Sportschule Goslar e.V.

1 Zusammenfassung

Die vereinseigene Sportstätte des Judo-Karate-Club Sportschule Goslar e.V. (JKCS), das *Dojo* in der Marienburger Straße 54 ist die sportliche Heimat von gegenwärtig über 750 Vereinsmitgliedern. Sie ist ein wichtiger Bestandteil der sozialen Infrastruktur des Quartiers Jürgenohl. Menschen aller Altersgruppen nehmen die breite Sportpalette des Clubs gerne an. Es bestehen zudem viele Ideen für weitere Angebote.

Es ist das Ziel des Vereins, die gesamte Sportanlage umfassend barrierefrei und sicher zu gestalten und zusätzlich energetisch zu modernisieren. Eine Lüftungstechnik entsprechend dem Stand der Technik soll installiert werden, der Energieverbrauch soll durch Installation von Photovoltaik und Wärmepumpen massiv gesenkt werden.

Die Planungsarbeiten wurden bereits 2020 begonnen. Es wurden verschiedene Varianten geplant und bewertet, einschließlich eines kompletten Neubaus.

Die Ausführungsplanung für das nun final zugeschnittene Projekt wurde inzwischen abgeschlossen, eine Baugenehmigung wurde von der Stadt Goslar schon 2022 erteilt.

Die Kostenermittlung beläuft sich auf 1.222.205 € brutto. Der Kostenanteil zur Herstellung der umfassenden Barrierefreiheit der Sportstätte beträgt 659.565 € brutto.

Das gesamte Bauvorhaben soll in zwei zeitlich versetzten Bauvorhaben verwirklicht werden.

Bei gesicherter Gesamtfinanzierung des Projekts können die Baumaßnahmen im zeitigen Frühjahr 2024 starten und in 2025 abgeschlossen werden.

2 Projektträger

Der Judo-Karate-Club Sportschule Goslar e.V. besteht als eingetragener Verein in Goslar seit 1962. Er ist unter Vereinsregisternummer VR 110117 beim Amtsgericht Braunschweig eingetragen. Die Gemeinnützigkeit ist mit dem letzten Freistellungsbescheid des Finanzamtes Goslar vom 23.12.2022 erneut bescheinigt worden.

Gemäß der letzten vorliegenden Stärkemeldung hatte der Verein am 01.01.2023 insgesamt 729 Mitglieder. 36 % der Mitglieder sind Frauen und Mädchen, 35 % sind Kinder bis 14 Jahren, 60% sind älter als 18 Jahre, 17% sind über 60 Jahre alt.

Der Verein ist Eigentümer der Sportstätte Marienburger Str.54. Es handelt sich um ein Teilerbbaurecht an dem Flurstück 4/401 der Gemarkung Grauhof, verbunden mit dem Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen einer vorhandenen Wohnungseigentümergeinschaft.

3 Ausgangssituation

Das Dojo in der Marienburger Straße wurde 1968 als eingeschossiges Gebäude unter Leitung des damaligen Geschäftsführers und Trainers Manfred Gillner neu gebaut und

an den Verein vermietet. Es bot mit 126 m² Mattenfläche und den entsprechenden Umkleide- und Aufenthaltsbereichen für die damals rund 250 Mitglieder in den Sparten Judo, Karate und Gymnastik hervorragende Möglichkeiten. Das gleichzeitig auf dem Grundstück errichtete Doppelwohnhaus wurde vom Bauherrn privat genutzt und vermietet.

Im nächsten Jahrzehnt stieg die Mitgliederzahl des Vereins rasant an und der Platzbedarf wuchs entsprechend. Eine Aufstockung der Trainingshalle erfolgte 1984, um die Sportfunktionsfläche zu verdoppeln.



Die Sportstätte Marienburger Str. 54 mit dem benachbarten Wohnhaus

Im Jahre 2000 wurde der Sport-Gebäudeteil vom Verein käuflich erworben und umfassend saniert. Der Wohnbereich verblieb in privatem Besitz und wechselte seit dieser Zeit mehrfach den Eigentümer.

Weitere Sanierungs- und Modernisierungsschritte im Sportbereich folgten Schritt für Schritt in den Jahren 2004, 2010 und 2015. Der Kauf und alle nachfolgenden Sanierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der jeweiligen Richtlinien aus Mitteln des Landessportbundes sowie mit Investitionszuschüssen der Stadt Goslar gefördert.

In den letzten 20 Jahren hat sich das sportliche Angebot des JKCS kontinuierlich erweitert. Der Verein ist heute ein echter Vielspartenverein im Bereich Kampfkünste, Selbstverteidigung und Entspannungs- und Gymnastikangeboten. Im Dojo Marienburger Straße trainieren zurzeit 15 verschiedene Sparten und Stilrichtungen ab der Altersgruppe 4 Jahre bis zu Seniorengruppen. Die Anlage verfügt über eine hohe Akzeptanz bei den Besuchern besonders durch seine günstige Lage im Wohnquartier und auch durch den gepflegten und sauberen Zustand.

Die Sportanlage hat allerdings zu den Kerntrainingszeiten seine Kapazitätsgrenze fast erreicht. Zudem werden Menschen mit Beeinträchtigungen durch die bestehenden baulichen Gegebenheiten heute leider fast vollständig von der Benutzung der Sportstätte ausgeschlossen.

4 Zukunftsentwicklung des Vereins und des Wohnumfeldes

Der Verein will zukünftig ein noch vielseitigeres leistungs- und Breitensportliches Angebot an asiatischen Kampfsportarten, Selbstverteidigung, Funktionsgymnastik, Gesundheitssport und Entspannungsangeboten für alle Altersgruppen anbieten und ausbauen. Es stehen z.B. Qi Gong, Rehasport, Präventionskurse, Bodyweight Training, High Intense Training auf der Angebots-Ideenliste.

Fokussiert werden soll zukünftig auf eine erweiterte Palette von motivierenden Sportangeboten für ältere Menschen vor allem im Vormittagsbereich, für Menschen mit Beeinträchtigungen sowie auf neue Angebote für Kinder im Vorschulalter. Eine barrierefreie Sportstätte ist eine wichtige Voraussetzung, um allen Menschen einen würdevollen und selbstbestimmten Zugang zu den inklusiven Angeboten des Vereins zu ermöglichen.

Der vorhandene Standort im Quartier Jürgenohl ist für viele Bewohner zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit Stadtbussen hervorragend zu erreichen und soll unbedingt erhalten und modernisiert werden.

Die zukünftig barrierefreie Sportstätte in Marienburger Straße 54 ist sowohl für den JKCS als auch für Jürgenohl und die benachbarten Stadtteile Fliegerhorst, Kramerswinkel, Ohlhof und Georgenberg wichtig. Die Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur, des Freizeitangebots und der allgemeinen Lebensqualität muss immer inklusiv ausgerichtet sein und die Teilhabe aller Menschen ohne Barrieren ermöglichen.

Im Jahre 2011 wurde nach vorhergehender breiter Bürgerbeteiligung vom Rat der Stadt ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept Goslar 2025“ (ISEK) beschlossen, zu dem auch für Jürgenohl eine Situationsanalyse sowie die Ableitung stadtteilspezifischer Ziel gehören. Jürgenohl soll demnach als Wohnstandort gestärkt werden und der strukturelle Wandel durch steuernde Maßnahmen ermöglicht werden. Unter anderen Zielen wurde formuliert, die „Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume als wesentliches Kriterium für Jürgenohl als Wohnstandort verstehen und Räume entsprechend aufwerten.“ Der JKCS ist im ISEK-Endbericht – Vertiefung - Jürgenohl explizit als Anlage der lokalen Versorgung benannt.

Die Stadt Goslar hat in Folge Jürgenohl als Schwerpunktgebiet einer zukünftigen Stadtteilentwicklung definiert. Mit dem Projekt „Soziale Stadt“ im Rahmen des Städtebauförderprogramms wird zurzeit ein Erneuerungskonzept erarbeitet und umgesetzt, um „das Untersuchungsgebiet in seiner Attraktivität als Wohn- und Lebensort für alle Bewohner zu stärken und für neue Bewohner attraktiv zu machen. Es gilt in den kommenden Jahren, eine typische Siedlung aus den 1950er / 1960er Jahren an die veränderten Anforderungen und Ansprüche anzupassen und dabei ihren Charakter zu wahren.“ (Zitat: Vorbereitenden Untersuchung, BauBeCon, 2016, S. 45)

Obwohl der Standort Marienburger Straße 54 knapp außerhalb des Sanierungsgebietes liegt, decken sich alle Ziele der Vereinsentwicklung des JKCS hervorragend mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers.

Nördlich des Standortes ist mit dem ehemaligen Fliegerhorst ein sich sehr dynamisch entwickelndes Territorium mit großem Potenzial auch für zusätzlichen Sportbedarf

entstanden. Hier entwickelt sich gerade sehr dynamisch ein neues Quartier mit ca. 200 neuen Eigenheimen und zahlreiche neue Mietwohnungen. Der zukünftige Altersdurchschnitt in diesem Gebiet wird deutlich unter dem von Jürgenohl liegen.

Sport soll in erster Linie Spaß machen und positive Gefühle hervorrufen. Die räumliche Situation muss dies unterstützen. Die Sportstätte soll ein Begegnungsort sein, an dem sich Menschen aller Altersgruppen mit und ohne Beeinträchtigungen, mit und ohne Migrationshintergrund begegnen, kommunizieren und sich gern aufhalten und wohl fühlen können. Insbesondere für Kinder, Jugendliche und Frauen wollen wir einen attraktiven Treffpunkt weiter ausbauen. Ein barrierefreier Zugang zu allen Funktionsräumen ist Voraussetzung für inklusive Sportangebote.

Sportausübung in der Zukunft muss im klaren Einklang mit der Natur möglich sein. Eine Modernisierung der Sportstätte muss unter dem Primat des Umwelt- und Klimaschutzes und der Ressourcenschonung geplant und realisiert werden. Die Optimierung der Haustechnik in Richtung modernster wasser- und energiesparender Technologien, Solarthermie sowie Photovoltaik sind nicht nur für die Umwelt ein Gewinn, sondern wirksame Beiträge zur Senkung der in den letzten Jahren stetig gestiegenen Betriebskosten.

Der organisatorische Rahmen soll auch weiterhin die nichtkommerzielle, gemeinnützige Vereinsstruktur auf Basis eines ehrenamtlichen Engagements bleiben. Damit will sich der JKCS bewusst von privat betriebenen Kampfschulen und Fitnesscentern abgrenzen, um auch in Zukunft allen Bevölkerungsschichten den Zugang zu sportlicher Aktivität zu ermöglichen.

Hohe Priorität hat für den Verein die Integration von Jugendlichen, Frauen und Menschen mit Migrationshintergrund in die Vereinsarbeit und Ehrenamtsstruktur. Eine wichtige Voraussetzung für die Sicherung der zukünftigen Generation engagierter ehrenamtlich tätiger Menschen in allen sozialen und politischen Bereichen ist für den Verein die Förderung von Jugendlichen als Übungsleiterassistenten, Jugendgruppenleiter und Jugendvertreter im Vorstand.

Die vorhandenen Kooperationen und Nutzungen z.B. durch die Grundschule Jürgenohl, die Lebenshilfe, die Mansfeld-Löbbecke-Stiftung und die Polizei Goslar sollen ausgebaut werden. Kooperationen mit Kitas und weiteren Schulen werden angestrebt.

5 Ziele für die Sportraumentwicklung am Standort

Der vorhandene Standort Marienburger Straße 54 ist zu erhalten, an die zukünftigen Entwicklungen anzupassen und zu modernisieren. Die Planungsschwerpunkte des Projekts sind:

- Barrierefreiheit – Schaffung einer inklusiven Sportstätte
- Energetische Sanierung
- Lüftung und Klimatisierung entsprechend dem Stand der Technik

6 Planungsergebnisse

Um alle Geschossebenen des Gebäudes ohne Rampen und Treppen zu erreichen, muss der vorhandene Eingangsanbau abgerissen werden und weiter in Richtung Ortelsburger Straße vorgezogen als Erschließungsturm zweigeschossig neu errichtet werden. Über einen Gebäudeeingang auf Straßenniveau lässt sich dann ein Fahrstuhl erreichen, der alle sechs Gebäudeebenen anfährt. Zusätzlich erfolgt eine Überbauung der KFZ-Abstellplätze mit einem Baukörper zur Unterbringung des Lüftungstechnikraums sowie eines Mehrzweck- und Aufenthaltsraums. Im Sinne eines nachhaltigen Bauens wird dieser Anbau überwiegend in Holzbauweise ausgeführt.

Im neuen Erschließungsanbau werden drei behindertengerechte Toiletten im Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss installiert.

Die Haustechnik wird durch wasser- und heizkostensparende Technologien, optimale Be- und Entlüftungstechnik mit integrierter Wärmerückgewinnung und Kühlung sowie durch die Installation von Photovoltaik zur Stromgewinnung und Ertüchtigung der vorhandenen Solarthermieanlage optimiert. Die gesamte Beleuchtung wird zukünftig durch hocheffiziente und bedarfsgeregelte LED-Technik realisiert. Es besteht ein Einsparpotenzial von rund 70-75% der gegenwärtig benötigten Primärenergie.

Bisher können die zwei Sporthallen nur über die Öffnung der Fenster ausreichend belüftet werden. Die neue Lüftungsanlage dient auch einer Verbesserung des Lärmschutzes für die Nachbarschaft sowohl auf der Marienburger als auch auf der Ortelsburger Straße, weil dann mit geschlossenen Fenstern trainiert werden kann.

Ein neuer Fahrradabstellplatz ist direkt rechts neben dem Gebäudeeingang im Vorgarten vorgesehen.

Die Planung erfolgt durch das Ingenieurbüro Spahnplanung, Architekt Christian Spahn, Langelsheim in enger Zusammenarbeit mit dem Projektteam des JKCS.

Die Baugenehmigung wurde von der Stadt Goslar am 30.08.2022 erteilt.

Die Ausführungsplanung ist komplett abgeschlossen.



7 Finanzierungsplanung

Genehmigte Entwurfsansicht

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sieht sich der JKCS in der Lage, aus eigenen Rücklagen, durch Kreditaufnahme und Spendenaufkommen einen Maximalbetrag von ca. 250.000 € selbst aufzubringen. Fördermittel der Aktion Mensch, Fördermittel zum Sportstättenbau des Landessportbundes Niedersachsens, ein Investitionszuschuss der Stadt Goslar sowie Mittel aus der Kommunalrichtlinie werden die wichtigsten weiteren Bausteine der Gesamtfinanzierung sein. Gegenwärtig gilt es eine bestehende Finanzierungslücke durch weitere Spenden bzw. Zuwendungen zu schließen. An der

Sicherstellung der Finanzierung des Gesamtvorhabens wird zurzeit vorrangig gearbeitet.

8 Stand der Kostenermittlung

Grundlage der Kostenermittlung nach DIN 276 ist die aktuelle Ausführungsplanung vom Stand September 2023 als gerundete Bruttokosten in Kostengruppen (KG):

KG 100	Grundstück	EUR	12.910
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	EUR	24.395
KG 300	Baukonstruktionen	EUR	504.905
KG 400	Technische Anlagen	EUR	572.370
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	EUR	35.700
KG 600	Ausstattung	EUR	20.825
KG 700	Baunebenkosten	EUR	51.100
Gesamtkosten		EUR	1.222.205

Ein Kostenanteil von insgesamt ca. 659.565 € ist direkt der barrierefreien Erschließung der Sportstätte zuzuordnen.

9 Projektstrukturierung

Das gesamte Bau- und Modernisierungsvorhaben des Judo-Karate-Club Sportschule Goslar e.V. soll in zwei zeitlich versetzten und planerisch getrennten Bauvorhaben mit zwei inhaltlich unterschiedlichen Schwerpunkten realisiert werden. Das Bauvorhaben 1 dient der Bestandsentwicklung der Sportstätte, das Bauvorhaben 2 bündelt alle Maßnahmen zur Energieeinsparung.

Die Bauplanung soll die Weiterführung eines Großteils des Sportbetriebes während der Bauphase ermöglichen. Die zwei Bauvorhaben umfassen die folgenden Einzelmaßnahmen.

9.1 Bauvorhaben 1: Bestandsentwicklung

- Abriss des bestehenden Eingangs- und Büroanbaus.
- Anbau eines barrierefreien Erschließungsturms mit Fahrstuhl und rollstuhlge-rechten WC-Anlagen.
- Überbauung der KFZ-Abstellplätze mit einem Baukörper zur Unterbringung des Lüftungstechnikraums sowie eines Mehrzweck- und Aufenthaltsraums.
- Herstellung der umfassenden Barrierefreiheit in allen Räumen der Sportstätte

- Herrichtung eines Fahrradabstellplatzes

Zeitfenster für die Bauausführung: 02/2024 bis 12/2024

Bruttokosten Bauabschnitt 1: 881.445 €

9.2 Bauvorhaben 2: Maßnahmen zur Energieeinsparung

- Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Erneuerung der bestehenden Hallenlüftungsanlage.
- Installation einer hocheffizienten LED-Beleuchtung im Bestandsgebäude.
- Dämmung von vorhandenen Wärmebrücken und Erneuerung der Fenster in der EG-Halle.

Zeitfenster für die Bauausführung: 06/2024 bis 06/2025

Bruttokosten Bauabschnitt 2: 340.760 €

10 Weitere Hintergrundinformationen

Webseite des JKCS: www.jkcs-goslar.de

Goslar, 21.09.2023,

Wolfgang Kummer, 1. Vorsitzender des JKCS Goslar e.V.