

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Sportausschuss	26.02.2013

Sachstand der Sportplatzbaumaßnahmen

Bezirkssportanlage Sürther Straße, Köln-Rodenkirchen, Stadtbezirk 2:

Die neugebaute Bezirkssportanlage Sürther Straße wurde am 04.09.2012 an die Gesamtschule Rodenkirchen und die lokalen Vereine zur Nutzung übergeben.

Derzeit laufen noch verschiedene Restarbeiten (z. B. Vegetationsarbeiten) und Mängelbeseitigungen. Außerdem wird auf dem Gelände der Sportanlage derzeit das Vereinsheim des TV Rodenkirchen fertig gestellt. Das Vereinsheim des FC Rheinsüd ist in Planung und soll unmittelbar neben dem Vereinsheim des TV Rodenkirchen errichtet werden.

Im Anschluss an diese beiden Vereinsbaumaßnahmen, werden dann die angrenzenden Flächen ausgebaut und fertig gestellt.

Die Gesamtbaukosten für diese Baumaßnahmen (ohne Vereinsbaumaßnahmen) betragen inkl. Nebenkosten rund 6,673 Mio. € brutto.

Generalsanierung der Sportanlage Dr.-Simons-Straße, Köln-Deutz (Umbau Tennisplatz in Kunstrasenplatz), Stadtbezirk 1:

Die Baumaßnahme ist bis auf die derzeit laufenden Pflanzarbeiten fertig gestellt. Der Kunstrasenplatz ist bereits seit August 2012 in Nutzung.

Die Gesamtbaukosten inkl. Nebenkosten für diese Baumaßnahme betragen rund 1.300.000,- € brutto.

Errichtung einer Ersatzhalle als temporäre Ersatztrainings- und Wettkampfsportstätte auf der Bezirkssportanlage Bocklemünd, Heinrich-Rohlmann-Str.

Der Sportausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2012 die Verwaltung mit der Planung und Kostenermittlung zur Errichtung einer Fertigteilhalle als temporäre Ersatztrainings- und Wettkampfsportstätte beauftragt. Zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses wurden die Herstellkosten durch die Gebäudewirtschaft auf rd. 1.019.830,00 € (brutto) geschätzt. Seit dem 23.11.2012 liegt ein positiver Vorbescheid zur Klärung des Planungsrechts für die Turnhalle vor. Aktuell belaufen sich die Kosten gem. der Kostenberechnung der Architekten auf 1.790.064,64 € (brutto).

Nach Aussagen der Architektin nach Abstimmung mit der Gebäudewirtschaft begründen sich die Mehrkosten aus den Anforderungen des Sportbetriebes:

- Erweiterung der Halle um weitere Räume (Geräteraum, Technik, Nebenräume, Sanitäranlagen) durch Integration der Umkleiden/Duschen, Nebenräume in der Halle statt Containerbauten.
- Brandschutzanforderungen aufgrund der fehlenden Abstandsflächen

Als Einsparpotential werden seitens der Architekten zwei Varianten angeführt:

Variante 1

Verkleinerung Halle auf die Gebäudeabmessungen 52,58m x 28,70m (BFG 1509 qm), um die notwendige Abstandsfläche (3,00m) zum Nebengebäude einzuhalten. Die benötigte Spielfeldfläche beläuft sich auf mindestens 44 x 22 m (inkl. Sicherheitszonen). Daraus ergibt sich ein Einsparpotential in Höhe von rd. 123.790,00 € netto (147.310,00 € brutto).

Infolge der Verkleinerung müssten jedoch folgende Räume entfallen:

- Nebenraum
- Geräteraum (Ersatzabstellfläche innerhalb der Sporthalle)
- Gäste-WCs

Durch den Wegfall der Besucher-WCs müssten die Besucher dann die Toiletten für die Außenanlage mitbenutzen.

Seitens der Architekten wird nach Abstimmung mit der Gebäudewirtschaft weiteres Einsparpotential bei Variante 1 gesehen:

Wegfall der Tribüne - 40.000,00€ netto

Hinweis der Sportverwaltung: Bei Wegfall der Tribüne können in der Halle voraussichtlich keine Meisterschaftsspiele der 1. Bundesliga Skaterhockey durchgeführt werden. Auch der dort ansässige Handballverein sieht Probleme bei Wegfall der Tribüne für seinen Spielbetrieb.

Verzicht auf Fensterbänder in der Fassade. Die notwendige ausschmelzbare Fläche (5% der Grundfläche) wird über das Firstlichtband (RWA) mit einer Gesamtgröße von 90 qm erreicht. - 19.500.00€ netto

Hinweis: Bei Entfall der Fensterbänder fallen Zusatzkosten für elektrische Beleuchtung an.

Variante 2

Verkleinerung Halle auf die Gebäudeabmessungen 45,55m x 28,70m (BGF 1307qm). Der gesamte Anbau entfällt. Die sanitären Anlagen sowie die Technik müssten bei dieser Variante mittels Container bereit gestellt werden.

Die Minderkosten ergeben sich aufgrund von:

- Entfall Brandschutzwand
- Entfall Verkleidung Brandschutzwand
- Entfall Ausbau
- Entfall Tribüne

Minderkosten gesamt 333.960,00€ netto (397.412,00€ brutto)

Folgende Mehrkosten müssen bei Variante 2 berücksichtigt werden:

- Mon- und Demontage Container 18.000,00€ netto
- Mietkosten für Container jährl. 24.000,00€ netto

- 2 x Herrenumkleide mit WC und Dusche, 2 x Damenumkleide mit WC und Dusche
- Mietkosten 1 x Technikcontainer 12.000,00€ netto
- Stromkosten Beleuchtung jährlich 4.000,00€ netto
- Heizung jährlich 15.000,00€ netto

Die Mehrkosten aus dem Wegfall des Anbaus belaufen sich im ersten Jahr auf geschätzt 73.000,00 € netto (86.870,00 € brutto). Dabei handelt es sich sowohl um einmalige als auch jährlich zu berücksichtigende Mehrkosten. In den Folgejahren belaufen sich die jährlichen Kosten auf geschätzt 55.000,00 € netto, die sich bei einer Laufzeit von weiteren 4 Jahren auf rd. 220.000,00 € netto, also für 5 Jahre bereits auf 293.000,00 € netto (348.670,00 € brutto) summieren. Alternativ wird die Gebäudewirtschaft die Kosten für die Beschaffung der Container zu Vergleichszwecken ermitteln. Unter Berücksichtigung der o. g. Minderkosten verbleibt nur ein Einsparbetrag von rd. 40.000,00 € netto (47.600,00 € brutto).

Anmerkung der Sportverwaltung: In Gesprächen wurde von den beiden Hauptnutzern (Rollhockey und Handball) die Integration der Sanitärbereiche in die Halle ausdrücklich gelobt. Entgegen der vorgesehenen 2 Umkleiden und 2 Duschen wird von den Nutzern eher sogar ein Bedarf von 4 Umkleiden und 2 Duschen gesehen. Das beruht sowohl auf dem geschlechterübergreifenden Spielbetrieb, als auch auf der engen Belegung der Halle insbesondere an Spieltagen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass es zur Realisierung der Einsparung erforderlich ist, dass die Container bautechnisch neben der Halle aufgestellt werden. Dadurch müssen die Nutzer der Halle bei jeder Witterung umgekleidet von den Containern zur Halle gelangen.

Außerdem wird die Tribüne für den Spielbetrieb ausdrücklich gefordert, da andernfalls die Spiele unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfinden müssten oder sogar aufgrund der Vorgaben der Verbände in der Halle nicht stattfinden können.

Aus Sicht der Verwaltung besteht die Notwendigkeit, die Halle in der jetzt geplanten Form zu errichten. Die vorgeschlagenen Varianten zur Kosteneinsparung würden die Nutzbarkeit aus sportfachlicher Sicht erheblich einschränken.

Derzeit befindet sich die vorliegende Kostenberechnung zur Prüfung beim Rechnungsprüfungsamt. Die Verwaltung strebt an, zur nächsten Sitzung des Sportausschusses einen Baubeschluss vorzulegen.

Bezüglich der gewünschten Vergleichsberechnung zwischen Fertigteilhalle und Traglufthalle weist die Architektin in Abstimmung mit der städtischen Gebäudewirtschaft darauf hin, dass eine Traglufthalle mit einer Standzeit von mehr als 6 Monaten aufgrund der Energieeinsparverordnung nicht genehmigungsfähig ist. Sie empfiehlt daher von der weiteren Planung einer Traglufthalle aufgrund der fehlenden Genehmigungsfähigkeit abzusehen, da dies nur zusätzliche Planungskosten verursachen würde.

Es ist vorgesehen, die Errichtung der temporären Ersatzhalle vollständig aus den Mitteln der Sportpauschale zu finanzieren.

Generalsanierung der Sporthalle Bocklemünd, Heinrich-Rohlmann-Str., Stadtbezirk 4

Der Rat der Stadt Köln hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 23.03.2010 mit der Generalsanierung der Sporthalle Bocklemünd beauftragt. Grundlage für den Beschluss war eine Kostenschätzung aus dem Jahr 2009. Die daraus resultierenden voraussichtlichen Gesamtkosten beliefen sich auf 3.300.000,00 € (brutto). Seit dem 06.02.2012 liegt eine entsprechende Baugenehmigung vor.

Nach Angaben der Architekten und der mit Projektsteuerung beauftragten Gebäudewirtschaft ergibt sich derzeit aus dem Vorabzug der Kostenberechnung ein Kostenstand von ca. 4.100.000,00 € (brutto). Nach Angaben der Architekten in Abstimmung mit der Gebäudewirtschaft beruhen die Kostensteigerungen auf verschiedenen Faktoren:

- Nach Untersuchung des Bestandes wurden die Kosten für die Erneuerung der Hallenfassade berücksichtigt.
- Gemäß dem Ergebnis der Kanaluntersuchung wurden die Kosten für die Erneuerung

des Grundleitungskanals seitens der Haustechnik und Baukonstruktion berücksichtigt.

- Maßnahmen aufgrund der Anforderungen an die Barrierefreiheit nach Stellungnahme des Behindertenbeauftragten der Gebäudewirtschaft:
 - Errichtung einer Aufzugsanlage
 - 3 x Behindertengerechte Sitzplätze mit Begleitperson
 - Induktionsanlage für Hörgeschädigte
 - 1 x Behindertengerechtes WC Zuschauerbereich
 - 4 x Behindertengerechte WC's mit Dusche
 - Automatische Türen
 - Beschilderungsmaßnahmen
 - Kontrastreiche Gestaltung

Nach Einschätzung der Architekten besteht nach Abstimmung mit der Gebäudewirtschaft derzeit kein Einsparpotential bei der Maßnahme.

Im Hinblick auf die Baumaßnahme finden zurzeit Abstimmungen mit dem Rechnungsprüfungsamt statt.

Generalsanierung der Sporthalle Süd, Am Vorgebirgstor 2, Köln-Zollstock

Der Rat hat in seiner Sitzung am 14.07.2011 die Verwaltung mit der Planung und Kostenermittlung zur Generalsanierung der Sporthalle Süd, Am Vorgebirgstor, Köln-Zollstock beauftragt. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung lagen die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme bei rd. 4.730.000,00 € (brutto) (Kostenschätzung). **Die abschließende Kostenberechnung befindet sich derzeit noch in Bearbeitung und wird anschließend dem Rechnungsprüfungsamt zur Prüfung übermittelt.** Aktuell belaufen sich die Kosten nach Aussagen der Architekten nach Abstimmung der Gebäudewirtschaft gem. einem Vorabzug der Kostenberechnung auf ca. 5.400.000,00 € (brutto).

Nach Einschätzung der Architekten besteht nach Abstimmung mit der Gebäudewirtschaft ergeben sich die erhöhten Kosten im Vergleich zu ursprünglichen Kostenschätzung aufgrund:

1. des höheren Energiestandards im Vergleich zur Kostenschätzung von 2009 (Überarbeitung Kostenschätzung)
2. der Anforderungen an die Barrierefreiheit nach Abstimmung der Architekten mit dem Behindertenbeauftragten der Gebäudewirtschaft:
 - Errichtung einer Aufzugsanlage
 - 4 x Behindertengerechte Sitzplätze mit Begleitperson
 - Induktionsanlage für Hörgeschädigte
 - 1 x Behindertengerechtes WC Zuschauerbereich
 - 4 x Behindertengerechte WCs mit Dusche
 - Automatische Türen
 - Beschilderungsmaßnahmen
 - Kontrastreiche Gestaltung
 - Rampen im Tribünenbereich
3. der Errichtung des Anbaus für notwendige Technikräume
4. der erhöhten Brandschutzanforderungen (Planungssicherheit kann erst im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden)
5. der Kanalsanierung nach Kanaluntersuchung

Als Einsparpotential nennen die Architekten nach Abstimmung mit der Gebäudewirtschaft:

1. Akustikdecke, jedoch wird hiermit die Schulbaurichtlinie nicht eingehalten.
2. Geringerer Energiestandard. Das genaue Einsparpotential kann erst nach der Umplanung sowie der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dargestellt werden.
3. Brandschutz: möglicher Entfall von Brandschutzanstrich nach Gespräch mit der Bauaufsicht.

Die konkret zu erwartende Kostenersparnis muss noch im Detail ermittelt werden.

Aus Sicht der Sportverwaltung wird die derzeit vorliegende Planung für die Generalsanierung der Halle Süd auch im Hinblick auf die Gespräche mit dem Hauptnutzer der Anlage, dem SC Fortuna Köln, ausdrücklich befürwortet. Im Hinblick auf den dauerhaften Betrieb der Halle und deren breitgefächerte Nutzung sind die Möglichkeiten zur Nutzung der Halle möglichst umfangreich anzulegen. Ferner ist auch der Nutzung der Halle als Versammlungsstätte für Sportveranstaltungen Rechnung zu tragen. Nur unter Berücksichtigung der notwendigen Brandschutzanforderungen bleibt die Halle dauerhaft für Sportveranstaltungen mit einem bestimmten Zuschaueraufkommen (regelmäßig bis 400 Zuschauer; mit weiteren Maßnahmen und gesonderter Baugenehmigung auch darüber) weiterhin für diesen Zweck nutzbar.

Neue Planungsprojekte für die in 2013 Baubeschlüsse angestrebt werden:

Generalsanierung der Sportanlage Eythstraße, Köln-Kalk (Umbau Tennenplatz in Kunstrasenplatz und Erneuerung leichtathletischer Anlagen), Stadtbezirk 8:

Die Grundlagenermittlung ist abgeschlossen, das Projekt befindet sich in der Entwurfsplanung / Genehmigungsplanung mit Kostenberechnung. Die Vorentwürfe wurden mit dem Verein Borussia Kalk und den anliegenden Schulen abgestimmt.

Bodengutachten und schalltechnische Untersuchung liegen vor. Derzeit werden die Bauantragsunterlagen zusammengestellt. Vor der Ausschreibung- und Vergabe der Bauarbeiten ist der entsprechende Baubeschluss bei den zuständigen politischen Ratsgremien einzuholen. Das Projekt wird durch die Sportverwaltung geplant und nach Baubeschluss realisiert.

Geschätzte Gesamtbaukosten: ca. 1.600.000,- € brutto.

Umbau eines Tennenplatzes in einen Kunstrasenplatz auf der Bezirkssportanlage Merianstraße, Köln-Chorweiler, Stadtbezirk 6:

Das Projekt befindet sich in der Grundlagenermittlung und Vorentwurfsplanung. Die Planung erfolgt durch ein externes Planungsbüro. Nach Abschluss der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ist der entsprechende Baubeschluss bei den zuständigen politischen Ratsgremien einzuholen.

Geschätzte Gesamtbaukosten: ca. 1 Mio. € brutto.

Umbau eines Tennenplatzes in einen Kunstrasenplatz auf der Sportanlage Pastor-Wolff-Straße, Köln-Niehl, Stadtbezirk 5:

Das Projekt befindet sich in der Grundlagenermittlung und Vorentwurfsplanung. Die Planung erfolgt durch ein externes Planungsbüro. Nach Abschluss der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ist der entsprechende Baubeschluss bei den zuständigen politischen Ratsgremien einzuholen.

Die Kosten für diese Baumaßnahme werden auf ca. 1,1 Mio. € brutto geschätzt.

2012 wurde der Tennenplatz II auf dieser Sportanlage als Vereinsbaumaßnahme (mit städtischer Baukostenbeihilfe) in einen Kunstrasenplatz umgebaut.

Sanierung des bisherigen Hybridspielfeldes (kombinierter Tennen- und Rasenbelag) in Tennenbauweise der Sportanlage Am Damm in Köln-Weiss, Stadtbezirk 2:

Die Planung erfolgt durch ein externes Planungsbüro. Die umfangreiche Grundlagenermittlung und das Bodengutachten sind abgeschlossen, ebenso die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung. Die Kostenberechnung ist vom Rechnungsprüfungsamt noch zu prüfen.

Die Kosten für diese Baumaßnahme werden auf ca. 360.000,- € brutto geschätzt.

Umsetzung von Baumaßnahmen in 2013:

Neubau von Zaunbaumaßnahmen auf 13 städtischen Sportanlagen

Auf 13 städtischen Sportanlagen unterschiedlicher Stadtbezirke ist der Neubau von Einfriedungs- und Ballfangzäunen dringend notwendig. Die Bestandsaufnahme und Planung ist abgeschlossen. Die Ausschreibungs-Leistungsverzeichnisse sind derzeit in Bearbeitung. Die Ausschreibung und Vergabe der Bauarbeiten erfolgt im Anschluss.

Die veranschlagten Gesamtbaukosten für die Zaunbaumaßnahmen betragen ca. 1.029.000,- € brutto.

gez. Dr. Klein