

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Sportanlage Kapellenstraße in Köln-Rondorf****hier: Planung und Kostenermittlung für den Neubau einer Sportanlage mit Kunststoffrasen  
Großspielfeld, Trainingsfläche aus Naturrasen, Trainingsbeleuchtungsanlage, Einfriedungen,  
Wege aus Pflasterbelag, Zuschauerbereiche und Parkplatz****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	04.12.2017
Sportausschuss	07.12.2017
Finanzausschuss	18.12.2017
Rat	19.12.2017

**Beschluss:**

Der Rat beauftragt, vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltssatzung 2018 und der Einrichtung und Besetzung der im Stellenplan 2018 beantragten zusätzlichen unbefristeten Planerstelle beim Sportamt, die Verwaltung mit der Planung (einschließlich Genehmigungsplanung) und Kostenermittlung für den Neubau des Sportplatzes an der Kapellenstraße in Köln-Rondorf. Eine zusätzliche Planerstelle ist erforderlich, da die derzeit eingesetzten Landschaftsarchitekten (3,5 Stellen) durch die laufenden Projekte ausgelastet sind und dieses zusätzliche Projekt aus Kapazitätsgründen nicht bearbeiten können.

Die Planung und Kostenermittlung wird durch den zusätzlichen Landschaftsarchitekten des Sportamtes unter Beteiligung von Fachplanern durchgeführt. Vorgesehen sind ein Kunststoffrasen-Großspielfeld, ein Trainingsspielfeld aus Naturrasen, Entwässerungseinrichtungen, Ballfangzäune, Spielfeldbarrieren, Zäune, Trainingsbeleuchtungsanlage, Wege, Zuschauerbereich, Parkplatz und die erforderlichen Anschlussarbeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Planungskosten betragen voraussichtlich 120.000,-€.

Vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltssatzung 2018 stehen investive Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 120.000,- € im Teilfinanzplan 0801, Sportförderung, Zeile 08, Auszahlungen für Baumaßnahmen (Finanzstelle 5201-0801-2-5200, Investitionsprogramm Sportstätten) im HJ 2018 zur Verfügung.

**Alternative:**

Die Planung und Kostenermittlung für den Neubau der Sportanlage Kapellenstraße wird nicht durchgeführt und in der Folge erfolgt auch kein Neubau der Sportanlage.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		<u>120.000,--</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung:**

**Die Vorlage wird verfristet vorgelegt, damit die Vorlage parallel zur Beschlussvorlage zur Fortschreibung der Prioritätenliste zur Modernisierung und Sanierung von Kölner Sportfreianlagen für die Jahre 2018-2020 (Session-Vorlage 2720/2017) in der Sitzung des Sportausschusses am 07.12.2017 beraten werden kann. Auf die diesbezügliche Beschlussfassung der Bezirksvertretung Rodenkirchen vom 13.11.2017 zum Dringlichkeitsantrag AN/1634/2017 wird hingewiesen. Ein entsprechender Beschlussauszug hierzu ist als Anlage beigefügt.**

Ausgangssituation:

Die Sportanlage Pastoratsstraße in Köln-Rondorf wurde ca. 1961 errichtet und 1979 letztmalig generalsaniert. Seitdem wurde der Platz durch Sportplatzpflegearbeiten instandgehalten. Der aktuelle Zustand der Sportanlage ist dem Alter entsprechend schlecht. Sie verfügt über ein Tennengroßspielfeld mit Umkleidegebäude und einer 6-Mast-Trainingsbeleuchtungsanlage. Vor dem Hintergrund des Gesamtzustandes der Sportanlage beabsichtigt die Verwaltung, die Sportanlage Pastoratsstraße an die Kapellenstraße zu verlagern.

An der Kapellenstraße im Norden von Rondorf soll auf einem städtischen, bisher als Ackerland genutzten Grundstück eine moderne Sportanlage mit zwei Spielfeldern errichtet werden. Nach Fertigstellung kann der SC Rondorf von der Pastoratsstraße an die Kapellenstraße umziehen.

Der Neubau ist nicht nur aufgrund des baulich schlechten Zustandes, sondern auch vor dem Hintergrund erforderlich, dass in diesem Gebiet Wohnbauflächen entstehen sollen. Am bisherigen Standort sollen unter Einbeziehung angrenzender Ackerlandflächen insgesamt 31 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 16 Doppelhaushälften entstehen, wovon bis auf 9 Einzelhausbaufelder alle Grundstücke städtisch sind.

Der Bebauungsplan für die Kapellenstraße (neuer Sportplatzstandort) trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 15. März 2017 in Kraft. Der Bebauungsplan an der Pastoratsstraße (alter Sportplatz-

standort) befindet sich im finalen Aufstellungsprozess und wird vsl. Ende 2017 rechtskräftig.

#### Planung:

Die Entwicklung der Wohnbebauung bedingt einen kompletten Neubau einer dem Stand der Technik entsprechenden Sportanlage an der Kapellenstraße in Köln-Rondorf. Auf der Sportanlage sollen zwei Großspielfelder, eins aus Kunststoffrasen, eins aus Naturrasen mit den erforderlichen Entwässerungseinrichtungen angelegt werden. Die Sportanlage erhält eine umlaufende Einfriedung. Neben einer Trainingsbeleuchtungsanlage werden die Spielfelder mit Ballfangzäunen, Spielfeldbarrieren, umlaufenden Wegen und einem Zuschauerbereich ausgestattet. Die vorbezeichneten Arbeiten werden durch die Sportverwaltung geplant. Ein Parkplatz soll in ausreichender Größe angelegt werden. Zudem sind Anschlussarbeiten an den öffentlichen Straßenraum erforderlich.

Die Ausführung eines Spielfeldes in Kunststoffrasenbelag gemäß DIN 18035-7 ergibt sich aus der Notwendigkeit, die vorhandenen Außensportflächen möglichst intensiv, witterungsunabhängig und sportfunktionell zeitgemäß nutzen zu können.

#### Organisation:

Wegen der knappen finanziellen und personellen Ressourcen beim Sportamt und der Abhängigkeitsbeziehung zwischen Verlagerung der Sportanlage und Wohnungsbau war bisher geplant, das Gesamtpaket europaweit auszuschreiben. Ein Investor sollte demnach sowohl die städtischen Wohnungsbaugrundstücke erwerben und bebauen, als auch die neue Sportanlage realisieren. Obwohl dieser Weg zunächst pragmatisch und zielführend erschien, stellte er sich mit fortschreitender Planung als kompliziert und wirtschaftlich riskant heraus.

Der potentielle Investor hätte neben einem zivilrechtlichen Kaufvertrag verschiedene öffentlich rechtliche Vereinbarungen zur Herstellung der inneren Erschließung, der Anlage öffentlicher Stellplätze sowie der Grün- und Ausgleichsflächen am neuen Wohnungsbaustandort abschließen müssen. Am neuen Sportanlagenstandort ist zudem die bauliche Anpassung der Kapellenstraße erforderlich. Unabhängig davon, dass eine europaweite Ausschreibung ohnehin sehr zeitaufwendig ist, wäre die spätere Leistungsverrechnung mit dem potenziellen Erwerber kaum nachvollziehbar.

Auf Wunsch des Stadtplanungsamtes und des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, soll nun ein anderer Ansatz verfolgt werden, der besser geeignet ist, den komplizierten Umständen Rechnung zu tragen und die verfolgten Ziele wirtschaftlich sinnvoll und möglichst zeitnah umzusetzen. Die städtischen Wohnbauflächen südlich der Westerwaldstraße (15 Einzelhausgrundstücke) sollen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes unmittelbar vermarktet und bebaut werden, da die bisherige Erschließung hierfür ausreicht.

Die Planung und Bauüberwachung im Bereich der neuen Sportanlage soll in eigener Regie vom Sportamt übernommen werden. Eine europaweite Ausschreibung ist daher rechtlich nicht mehr erforderlich.

Die Bezirksvertretung Rodenkirchen hat hierzu am 08.05.2017, TOP 8.1.4 folgenden Antrag beschlossen (AN/0599/2017):

„Die Bezirksvertretung Rodenkirchen bittet den Rat der Stadt Köln, nach der Zustimmung des Sportausschusses, die Verwaltung mit der Planung, Kostenermittlung und dem Neubau der Sportanlage an der Kapellenstraße in Köln-Rondorf nach dem Bebauungsplan Nr. 66380/02 vom 17.11.2016 zu beauftragen. Gleichzeitig wird der Rat aufgefordert, das Sportamt der Stadt Köln mit ausreichender Personalkapazität für eine zügige Umsetzung des Neubaus der Sportanlage auszustatten.“

#### Personal:

Im Rahmen der im Haushalt 2018 zusätzlich angemeldeten Finanzmittel in Höhe von 2,1 Mio Euro, sowie der für die Bearbeitung dieses Projektes zusätzlich beantragten Planerstelle beim Sportamt beabsichtigt die Verwaltung, den Neubau der Sportanlage Kapellenstraße in Köln-Rondorf durchzuführen.

Dem Sportamt fehlen die personellen Ressourcen, das Projekt zeitnah umzusetzen. Zur Realisierung der vom Sportausschuss beschlossenen Prioritätenliste 2013 -2017 (Umwandlung von Tennenplätzen in Kunstrasenplätze) hat die Sportverwaltung derzeit 3,5 unbefristete Ingenieursstellen zur Verfü-

gung. Aktuell werden dreizehn Projekte in unterschiedlichen Planungs- und Ausführungsstadien bearbeitet. Damit sind die eingesetzten Landschaftsarchitekten (3,5 Stellen) durch die laufenden Projekte ausgelastet und können dieses zusätzliche Projekt aus Kapazitätsgründen nicht bearbeiten.

Die Planung und Kostenermittlung kann daher nur durch einen für dieses Projekt zusätzlich beim Sportamt einzustellenden Landschaftsarchitekten, unter Beteiligung von Fachplanern, durchgeführt werden. Aus diesem Grund wurde vom Sportamt eine zusätzliche Stelle im Stellenplan 2018 angemeldet. Sollte die Stelle nicht besetzt werden, kann die Planung nicht durch das Sportamt durchgeführt werden.

#### Kosten:

Im ersten groben Kostenrahmen belaufen sich die Brutto-Kosten für den Bau des Sportplatzes, inkl. Nebenkosten auf voraussichtlich ca. 2.110.000,- €. Dieser Kostenrahmen kann nur als grober Richtwert angesehen werden, da bislang lediglich der Bebauungsplan als Plangrundlage vorliegt. Gutachten oder konkretere Planungen liegen noch nicht vor. So besteht z.B. im Bereich der Bodenarbeiten angesichts einer Höhendifferenz von über 3m innerhalb des Planungsgebietes eine erhebliche Kostenunsicherheit. In den aufgeführten Kosten sind die Lohnkosten für die zusätzliche Planerstelle und Kosten für Arbeiten, die über das Grundstück der Sportanlage hinausgehen z.B. für die Erschließung des Grundstücks und Arbeiten im öffentlichen Straßenraum, nicht enthalten.

Die anteiligen Kosten für Voruntersuchungen und Planung bis zur Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) werden auf ca. 120.000,- € (ohne Lohnkosten Verwaltung) geschätzt.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt, vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltssatzung 2018, aus den für diesen Zweck, im Teilfinanzplan 0801, Sportförderung, in Teilplanzeile 08, Auszahlungen für Baumaßnahmen (Finanzstelle 5201-0801-2-5200, Investitionsprogramm Sportstätten) veranschlagten Mitteln in Höhe von 2.100.000,- €. Die Personalaufwendungen wurden im Entwurf des Haushaltsplanes 2018 im Teilergebnisplan 0801, Sportförderung, in Teilplanzeile 11, Personalaufwendungen, berücksichtigt.

#### Umsetzung:

In den Kunstrasenprojekten gibt es zeitliche Verzögerungen, deren Ursache in den aufwendigen Verwaltungswegen und an den gesetzlichen Vorschriften liegen, die beachtet und eingehalten werden müssen. Es bedarf der Zustimmungen und Genehmigungen verschiedener Dienststellen und der Bezirksregierung in den einzelnen Verfahrensschritten. Nachstehend sind einige dieser Verfahrensschritte genannt:

- Beauftragung von Gutachten bezüglich Lärm, Boden und Lichtimmission, diese Gutachten werden durch städtische Dienststellen geprüft und genehmigt.
- Einholung der wasserrechtlichen Genehmigung mit Prüfung und Genehmigung durch eine städtische Dienststelle.
- Einreichen von Kostenberechnungen und Planungen zwecks Prüfung und Zustimmung durch städtische Dienststellen.
- Beauftragung von Landschaftspflegerischen Begleitplänen mit Prüfung und Genehmigung durch eine städtische Dienststelle.
- Stellen der Bauanträge mit Prüfungs- und Genehmigungsverfahren und erteilen der Baugenehmigung durch eine städtische Dienststelle.
- Ausschreibung und Vergabe mit Einbezug des Vergabe- und Rechnungsprüfungsamtes zwecks Prüfung und Zustimmung.
- Beschlussvorlagen (Planungs- und Baubeschlüsse) einreichen, zwecks Zustimmung im Sportausschuss, in der Bezirksvertretung und im Naturschutzbeirat.

Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass eine Umsetzung nach Erlangen des Planungsbeschlusses ca. 3 Jahre in Anspruch nimmt.

#### **Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen:**

##### Neuer Standort (Kapellenstraße):

Grober Kostenrahmen, Geltungsbereich, Bebauungsplan, Übersichtsplan, Schrägluftbild

Alter Standort (Pastoratsstraße):  
Geltungsbereich, Übersichtsplan, Schrägluftbild