

Stadt Meerbusch

Der Bürgermeister
Service Immobilien/SB 11/FB 3
Az.:

11.11.2008

An die
Vorsitzende
des
Ausschusses für Schule und Sport
Frau Renate Kox
40667 Meerbusch

Beratungsvorlage

zu TOP I / 3 der Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport am 20.11.2008

Erweiterung Theodor-Mostertz-Sportanlage, Lank

Beschlussvorschlag:

Nr. 1:

Der Ausschuss für Schule und Sport stimmt der vorgelegten Vorentwurfsplanung zur Erweiterung des Umkleidegebäudes auf der Theodor-Mostertz-Sportanlage zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsplanung nach Sicherstellung der Finanzierung zu erarbeiten und erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

Nr. 2:

Der Ausschuss für Schule und Sport stimmt der von der Verwaltung vorgeschlagenen Variante II zum Bau eines Kunstrasenplatz auf der Theodor-Mostertz-Sportanlage zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsplanung nach Sicherstellung der Finanzierung (Haushaltsjahr 2011) zu erarbeiten und erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung:

Seitens des ASV 1925 Lank e.V. wird seit langem eine Erweiterung der Theodor-Mostertz-Sportanlage gefordert. Vor dem Hintergrund stetig steigender Nutzungszahlen sind vor allem die zwei vorhandenen Umkleiden und Duschanlagen für die Durchführung eines geordneten Spielbetriebes nicht mehr ausreichend. Mit 867 Mitgliedern (von insgesamt 1.221) in der Fußballabteilung und 15 am Spielbetrieb teilnehmenden Mannschaften sind die Kapazitätsgrenzen längst überschritten.

Im Zuge der Haushaltsplanung 2008 wurden bereits Haushaltsmittel zur Erstellung einer Vorplanung für die Erweiterung der Sportlerumkleide bereitgestellt. Der ASV 1925 Lank e.V. hatte mit Schreiben vom 08.08.2008 nochmals die Notwendigkeit dieser Baumaßnahme und den Wunsch der Schießfreunde Lank 1965 e.V. nach Errichtung einer Trainings- und Wettkampfanlage für den Schießsport begründet. Zudem wurde die Notwendigkeit für den Umbau des Rasenplatzes zum Kunstrasenplatz dargelegt.

Umkleidegebäude

In einem gemeinsamen Ortstermin mit der Verwaltung und den Vertretern der Sportvereine am 17.09.2008 wurde der Standort des neuen Gebäudes und das notwendige Raumprogramm abgestimmt.

Die Verwaltung hat durch einen Architekten eine Vorentwurfsplanung erarbeiten lassen. Als Standort ist eine vorhandene Freifläche vor dem bestehenden Umkleidegebäude vorgesehen. Diese Fläche wird heute als Grünanlage genutzt.

Der Vorentwurf sieht ein klar strukturiertes Umkleidegebäude vor, welches über einen neu zu errichtenden inneren Erschließungsgang mit der alten Sportlerumkleide verbunden wird. Hierdurch wird die Energieeffizienz, insbesondere auch der alten Sportlerumkleide, deutlich verbessert (Pufferzone).

Im Kellergeschoss des neuen Gebäudes ist der für die Schießfreunde Lank vorgesehene Schießstand mit 10-Meter-Bahnen vorgesehen. Diese Errichtung ist lediglich als geschlossener Rohbau geplant, sämtliche Ausbauarbeiten sollen durch den Verein in Eigenleistung erbracht werden. Die Schießfreunde Lank werden mit der Maßnahme als Schießsportabteilung in den ASV 1925 Lank e.V. aufgenommen.

Der Osterather-Schießsport-Interessengemeinschaft (O-Sch-I) wurde ein ähnliches Projekt im Umkleidegebäude auf der BSA Krähenacker zur Verfügung gestellt. Hier war jedoch der Wunsch der Verwaltung zur Aufgabe des alten Bacher-Gebäudes der Grund für einen Umzug der Schießsportanlage. Mit der OSchl wurde ein Pachtvertrag geschlossen, der Pachtzins wird jedoch nach Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 24.02.1983 bis auf jederzeitigen Widerruf erlassen.

Eine weitere, gute Alternative stellt die Möglichkeit dar, dem Verein im Wege der Erbpacht ein Grundstück zur Verfügung zu stellen, auf dem er selbst eine Schießanlage überirdisch erbauen kann. In Gesprächen hat der Verein signalisiert, dies mit einem städtischen Zuschuss in Höhe von 165.000 € leisten zu können. Die Realisierung dieser Alternative, die von der Verwaltung begrüßt wird, hätte für den Verein zudem den Vorteil einer möglichen späteren Erweiterung.

Als Anlage sind Lageplan, Plangrundrisse und Berechnungen zur Information beigelegt. Die Planung wird in der Sitzung erläutert.

Lösung:

Wie im Beschlussvorschlag dargestellt. Als nächster Schritt ist die vollständige Ausarbeitung der Entwurfsplanung unter Beteiligung der Fachingenieure (Haustechnik, Statik, Wärmeschutz) erforderlich.

Kosten/Deckung:

Die derzeit geschätzten Gesamtkosten der Maßnahme betragen rd. 470.000,-- € für die Sportlerumkleide und rd. 235.000,-- € für den erweiterten Rohbau der Schießanlage. Im Haushaltsplanentwurf 2009 sind derzeit Gesamtkosten in Höhe von 470.000,-- € veranschlagt. Im Zuge der Veränderungsnachweise ist daher zu entscheiden, ob die Schießanlage im Umkleidegebäude zusätzlich errichtet werden soll oder ob der Verein als Bauherr fungiert und von der Stadt einen Zuschuss erhält. Entsprechend muss eine Anpassung der Finanzierungsansätze erfolgen.

Bisher sind zur Ausarbeitung des Vorentwurfs externe Architektenkosten in Höhe von rd. 6.500,-- € entstanden.

Personalaufwand:

-/-

Kunstrasenplatz

Die Verwaltung hat aufgrund des Ortstermins vom 17.09.2008 die möglichen Varianten für den Bau eines Kunstrasenplatzes erarbeitet.

Variante I

Hierbei wird der vorhandene Rasenplatz in einen Kunstrasenplatz umgebaut. Seitens der Nutzung sicherlich eine vorteilhafte Lösung, da der Rasenplatz die wenigsten Nutzungszeiten während einer Saison zulässt. Nachteilig sind jedoch die zu erwartenden hohen Kosten von ca. 875.000 € und eventuelle Probleme bzgl. des Lärmschutzes. Bei Umbau des Platzes wird der Bestandsschutz aufgegeben und durch die mittlerweile nahe Wohnbebauung seitens der Wittenberger Straße sind dann hohe Auflagen zu erwarten.

Variante II

Umbau des vorhandenen Tennenplatzes. Auch hier kann die Nutzungsintensität deutlich gesteigert werden, da auch die Tenne nicht ganzjährig bespielt werden kann. Die Kosten werden hierbei auf ca. 494.000 € geschätzt, wobei ohne größeren Aufwand nicht geprüft werden kann, ob die Unterbaumaterialien eventuell belastet sein könnten. Bei der Schätzung ist davon ausgegangen worden, dass dies nicht der Fall ist.

Variante III

Neubau eines Kunstrasenplatzes auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche nordöstlich der vorhandenen Sportanlage. Diese Möglichkeit ist bereits planungsrechtlich abgesichert, die Nutzungsmöglichkeiten würden gesteigert werden. Jedoch sind die Kosten mit ca. 973.000 € hoch und bei z. Zt. 15 Mannschaften sind keine 3 Plätze für einen geordneten Trainings- und Spielbetrieb notwendig.

Die Verwaltung favorisiert die Variante II, da hierbei eine vernünftige Sportstättenauslastung mit geringstmöglichen Mitteln erreicht werden kann. Der Verein hat sich in Gesprächen positiv zu dieser Variante geäußert.

Lösung:

siehe Beschlussvorschlag

Kosten/Deckung:

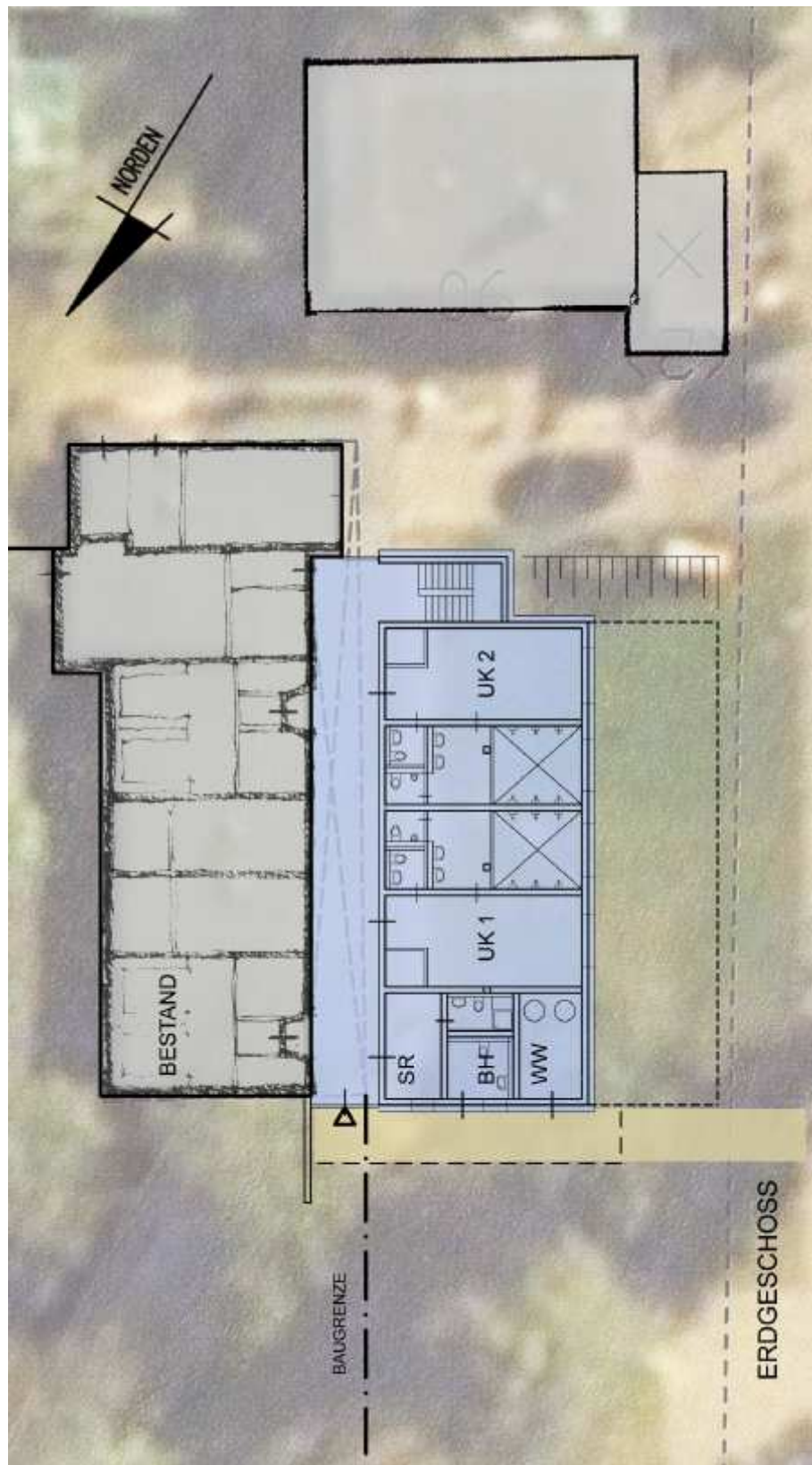
Bisher sind noch keine Haushaltsmittel für diese Maßnahme veranschlagt worden. Es ist im Zuge der Veränderungsnachweise zu entscheiden, ob 494.000 € in der mittelfristigen Finanzplanung aufgenommen und im Jahr 2011 veranschlagt werden.

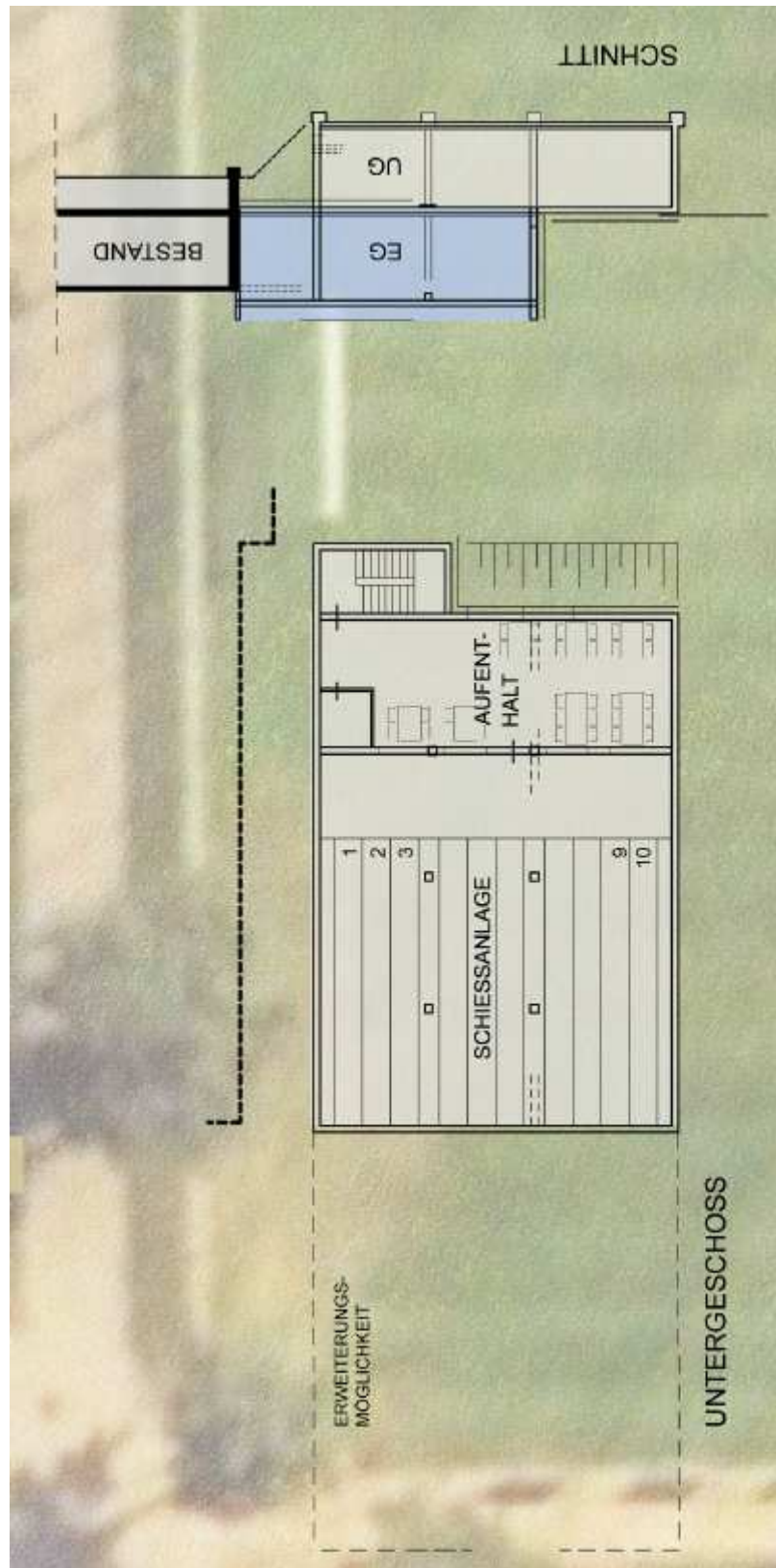
Personalaufwand:

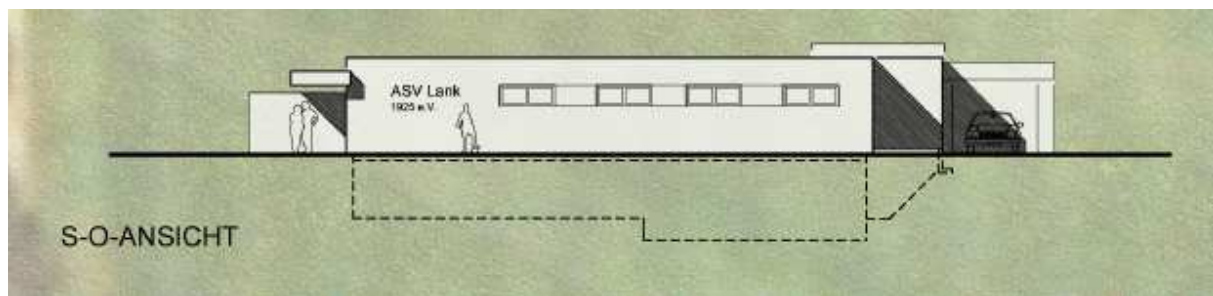
Die weitere Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung wird durch das vorhandene städt. Personal unter Hinzuziehung von freien Fachingenieuren für Erdbau- und Beleuchtungstechnik erfolgen.

Dieter Spindler

Anlagen







BV: Umbau und Erweiterung einer Sportlerumkleide
Theo Mostertz Sportanlage, 40668 Meerbusch

BH: Stadt Meerbusch, Der Bürgermesiter, Service Immobilien
Wittenberger Straße 21, 40668 Meerbusch

Kostenschätzung nach DIN 276 auf Grundlage des Vorentwurfsplanung vom 01.10.2008

Die Schätzung der Kosten und Flächen basiert auf dem o.g. Vorentwurf. Der Ausbaustandard wurde analog zu der bereits realisierten Sportlerumkleide "Am Eisenbrand" gewählt, der energetische Standard (Dämmstoffstärken, Anlagentechnik) wurde aufgrund der gewünschten Unterschreitung der EnEV-Anforderungen erhöht. Für die genauere Abschätzung der zur Erreichung von "annähernd Passivhaus-Standard" nötigen Mehraufwendungen muß in der weiteren Bearbeitung durch einen Fachingenieur ein energetisches Konzept für die Haustechnik erstellt werden.
Für die Schießanlage wurden lediglich die Rohbaukosten incl. der äußeren Dämmung und Dichtung, Fenster und Abschlußtür erfaßt. Der weitere Ausbau incl. Estrich-, Heizung- und Elektroarbeiten soll durch den Sportverein in Eigenleistung erfolgen.

I. Umbauter Raum

1.	Umbauter Raum (BRI) - Umkleiden	ca.	945 cbm	
2.	Umbauter Raum (BRI) - Schießanlage	ca.		840 cbm

BRI Umkleiden + Schießanlage	ca.	1.785 cbm
------------------------------	-----	-----------

II. Bruttogeschossfläche

1.	Bruttogeschossfläche (BGF) - Umkleiden	ca.	225 qm	
2.	Bruttogeschossfläche (BGF) - Schießanlage	ca.		255 qm

BGF Umkleiden + Schießanlage	ca.	480 qm
------------------------------	-----	--------

III. Nettogrundrissfläche

1.	Nettogrundrissfläche (NGF) - Umkleiden	ca.	185 qm	
2.	Nettogrundrissfläche (NGF) - Schießanlage	ca.		225 qm

NGF Umkleiden + Schießanlage	ca.	410 qm
------------------------------	-----	--------

IV. Baukosten

Kostengruppe		Teilbetrag incl. MWSt.		Gesamtbetrag incl. MWSt.
100	Grundstück			ohne Ansatz
200	Herrichten und Erschliessen	pauschal		3.000 €
300	Bauwerk-Baukonstruktionen			451.350 €
	Umkleiden	225 m² BGF	1.275 €	286.875 €
	Schießanlage	255 m² BGF	645 €	164.475 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen			135.750 €
	Umkleiden	225 m² BGF	490 €	110.250 €
	Schießanlage	255 m² BGF	100 €	25.500 €
500	Aussenanlagen			17.500 €
	Befestigte Flächen (Erschließungsweg u. Reparatur Bestand)		7.500 €	
	Böschung Schießanlage, Winkelstützwände		10.000 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke			entfällt
	Summe KG 200 - 500			607.600 €
	Umkleiden		407.625 €	
	Schießanlage		199.975 €	
700	Baunebenkosten			91.140 €
	Umkleiden	407.625 €	15%	61.144 €
	Schießanlage	199.975 €	15%	29.996 €
	Summe KG 200 - 700			705.000 €
	Umkleiden		468.769 €	
	Schießanlage		229.971 €	
	Unvorhergesehenes / Zur Abrundung		6.260 €	

Meerbusch, den 07.10.2008


meyer
architekten
 dorfstraße 7b · 40667 meerbusch
 tel. 0 21 32 / 9 32 60 · fax 93 26 22