

Federführung:

51-Bildung und Freizeit

Produkt:

51.30 Städt. Sport- u. Freizeiteinricht., Sportförderung

Datum:

09.06.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Kultur, Schule und Sport	20.06.2017	Vorberatung
Bezirksausschuss	21.06.2017	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	04.07.2017	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	06.07.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	13.07.2017	Entscheidung

## Neubau des Umkleidegebäudes im Sportzentrum Lette

### Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen, dem Ersatzneubau der städt. Umkleiden im Sportzentrum Lette, verbunden mit der erstmaligen Errichtung eines Kurs- und Gymnastikraumes sowie von Räumlichkeiten für die Geschäftsstelle des DJK Vorwärts Lette e.V. zuzustimmen.
2. Der Rat ist damit einverstanden, dass der Verein DJK Vorwärts Lette e.V. den Abbruch des bestehenden Umkleidegebäudes und die Errichtung des Neubaus, einschließlich Außenanlagen, entsprechend der mit der Verwaltung abgestimmten Planung in eigener Verantwortung übernimmt. Das Kostenrisiko trägt der Verein. Ein Erbbaurechtsvertrag für die erforderliche Gebäudefläche ist vorzubereiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.
3. Die Baumaßnahme wird – vorbehaltlich der haushaltmäßigen Ermächtigung in Form einer entsprechenden Verpflichtungsermächtigung im Haushalt 2018 - mit einem städtischen Bauzuschuss in Höhe des nicht mehr erforderlich werdenden Sanierungsaufwandes für die bestehenden Umkleiden von 265.000 € finanziell unterstützt. Der Zuschuss wird je zur Hälfte in den Haushaltsjahren 2020 und 2021 ausgezahlt.

Für die Gewährung der städtischen Zuschüsse sowie der Zahlung des städtischen Anteils an den jährlichen Bewirtschaftungs- und Bauunterhaltungskosten nach den im Sachverhalt beschriebenen Maßstäben ist eine vertragliche Vereinbarung mit dem Verein zu schließen.

4. Der Rat ist damit einverstanden, dass im Zuge der Verwirklichung des Bauvorhabens die in der Anlage 2 dargestellten 10 Bäume (vier jüngere Buchen und eine aus sechs Bäumen bestehende Baumgruppe) gefällt werden, um die für die bestehenden Sportanlagen ohnehin erforderlichen 45 Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Gebäude herstellen zu können. Entlang der Straße sind ersatzweise 6 neue Bäume

anzupflanzen. Der restliche Ausgleich erfolgt durch Neuanpflanzungen an anderer Stelle im Außenbereich.

5. Die Erstellung der 45 Stellplätze erfolgt auf Kosten der Stadt. Der Verein hat die übrigen Außenanlagen und notwendige Anpassungsarbeiten im Außenbereich zu finanzieren.

## **Sachverhalt:**

### **Sanierungsbedarfe Umkleiden Sportzentrum Lette – Sportzentrum Nord**

Im Frühjahr 2016 fand ein erstes Gespräch zwischen der DJK Vorwärts Lette e.V. und der Verwaltung statt, in dem der Verein darlegte, dass das Umkleidegebäude im Sportzentrum Lette dringend erneuert werden müsse bzw. der Verein sich einen Ersatzbau vorstellen könne. Da im Sportzentrum Nord das Umkleidegebäude ebenfalls in einem schlechten Zustand ist, wurde seinerzeit vereinbart, für beide Gebäude die Nutzungsintensität sowie den Sanierungsbedarf zu ermitteln, um ggfs. Prioritäten festlegen zu können.

Die Nutzerzahlen zeigten, dass das Umkleidegebäude im Stadion Nord durch Schul- und Vereinssport deutlich stärker genutzt wird als dasjenige in Lette. Zudem reichen die Umkleiden im Stadion Nord teilweise nicht aus. Das gestaltet sich in Lette anders, dort decken die Einheiten quantitativ den Bedarf.

Bezüglich der Bausubstanz hat die Begutachtung durch einen externen Architekten ergeben, dass die im Jahr 1959 massiv errichteten Umkleiden in Lette zwar in den nächsten Jahren sanierungsbedürftig sind, die Bausubstanz an sich jedoch in Ordnung ist. Durch kleinere Umbauten ließe sich auch eine bessere Nutzbarkeit schaffen. Insgesamt würde eine Sanierung in Lette überschlägig rd. 230.000 € kosten.

Demgegenüber bestehen die Umkleiden im Stadion Nord aus einer Baracke, die 1983 dort gebraucht aufgestellt und anschließend verklinkert wurde. Baulich ist die Anlage in einem Zustand, der eine Sanierung nicht wirtschaftlich erscheinen lässt. Ein Ersatzbau wird im Stadion Nord somit in den nächsten Jahren wohl unausweichlich.

Im Ergebnis ist somit der Handlungsbedarf bei den Umkleiden im Stadion Nord höher einzuschätzen als bei den Umkleiden in Lette. Der Ersatz des dort abgängigen Gebäudes aus Mitteln der Sportpauschale, die bis zum Jahr 2019 noch aufgrund des Umkleidegebäudes im Sportzentrum West gebunden ist, wäre daher vorrangig gewesen.

### **Projektvorhaben Neu-/Anbau der DJK Vorwärts Lette e.V.**

In einem zweiten Gespräch am 04.10.2016 machte der Vereinsvorstand der DJK Vorwärts Lette e.V. deutlich, dass ein Ersatzbau oder Anbau der Umkleiden angestrebt wird. Ziel sei es, zusätzlichen Raum für ein Gymnastik- und Kursangebot zu schaffen und neben neuen, modernen Umkleiden auch die Geschäftsstelle ebenerdig und somit barrierefrei dort unterzubringen.

Die Verwaltung erklärte, dass aus ihrer Sicht bei einem Ersatz des Gebäudes maximal der festgestellte Sanierungsbedarf von rd. 230.000 € seitens der Stadt in einen möglichen Neubau fließen könnte. Vereinbart wurde, dass der Verein die bauliche Begutachtung erhält, den

Stadtsportring grundsätzlich über sein Vorhaben informiert und mit den Rahmendaten insoweit weiterplant.

Ende Februar 2017 informierte der Verein die Verwaltung, dass das Unternehmen Ernsting's family sich bereit erklärt hat, das Neubauprojekt durch intensive Baubegleitung und finanziell maßgeblich zu unterstützen. Anlass ist vor allem das 50-jährige Bestehen des Unternehmens im Jahr 2018 und der Wunsch des Unternehmens, den Verein und den Ortsteil Lette im Jubiläumsjahr zu fördern bzw. zu unterstützen. Angestrebt wird daher eine Fertigstellung des Gesamtprojekts schon bis zum September 2018.

Bauherr auf dem städtischen Grundstück wäre der Verein, die Baukoordination und das Budgetrisiko (auf Grundlage der im Vorfeld festgelegten vertraglichen Vereinbarungen) lägen maßgeblich bei der Fa. Ernsting's family bzw. dem beauftragten Architekturbüro. Dieses soll den Verein und das Ehrenamt durchgängig entlasten und Risiken weitestgehend ausschließen.

Ende März und Mitte Mai 2017 wurden jeweils weitere Gespräche geführt und Vereinbarungen zur kurzfristigen Prüfung der Realisierbarkeit des Vorhabens getroffen (Übermittlung Baupläne, Prüfung Baumbestand, Terminplan Baugenehmigung / Abrissgenehmigung, Stellplatzfrage, Einbezug einzelner Gewerke in das Sanierungsgutachten). Der Grundriss und eine Ansicht des neuen Gebäudes nach aktuellem Planungsstand ergeben sich aus Anlage 1. Das große Vordach soll als Bestand erhalten bleiben.

### **Unterstützung des Vorhabens durch die Stadt im Einklang mit vergleichbaren Projekten und dem bisherigen Vorgehen**

Grundsätzlich wäre im Hinblick auf die Umkleiden in Lette aus städtischer Sicht kein Neubau erfolgt, sondern man hätte die bestehende Bausubstanz weiter erhalten. Dies wäre laufend aus Mitteln der Bauunterhaltung finanziert worden. Das heißt, dass sich die Stadt mit einem vorzeitigen Neubau diese Aufwendungen erspart. Das großzügige Unterstützungsangebot der Fa. Ernsting's family stellt die gute Gelegenheit dar, das sportliche Angebot im Sportzentrum Lette auszuweiten, die Situation des Vereins zu stärken, den Standard in der Umkleidesituation deutlich aufzuwerten und auch die bereits seit Jahren unzureichende Stellplatzsituation nun im Rahmen eines Gesamtkonzepts anzugehen.

Die Realisierung ist jedoch verbunden mit der terminlichen Fixierung auf September 2018.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Summe der Aufwendungen, die in den nächsten Jahren für Sanierungsarbeiten angefallen wären, als städtischen Zuschuss zu gewähren. Ausgehend von ursprünglich vom Gutachter überschlägig ermittelten Sanierungssumme von rd. 230.000 € erhöhten sich die festgestellten Sanierungsmaßnahmen nach nochmaliger Begehung und Prüfung durch das ZGM, insbesondere durch Einbeziehung der abgängigen Heizungsanlage (25.000 €) auf letztlich **265.000 €**

Veranschlagung und Auszahlung sollen in dem Jahr erfolgen, in dem die Sanierungsleistungen größtenteils erforderlich geworden wären. Das ist nach Einschätzung des städtischen Gebäudemanagements in den Jahren 2020 und 2021 der Fall. Der Verein erklärte sich bereit, die Summen vorzufinanzieren.

Da es sich quasi um vorgezogene Bauunterhaltungsmaßnahmen handelt, soll die Finanzierung des städtischen Anteils nicht zu Lasten der Mittel aus der Sportpauschale gehen. Die Sportpauschale stünde somit nach dem Jahr 2019 für andere Sportprojekte (z.B. Ersatzneubau Umkleidegebäude Stadion Nord) zur Verfügung.

## **Vertragliche Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümerin Stadt und Bauherr DJK Vorwärts Lette e.V. (Erbbaurecht, Gebäudebewirtschaftung)**

Mit dem Verein sollen im Wege der Vereinbarung die zu regelnden Punkte verbindlich festgelegt werden:

- Der Verein erhält ein Erbbaurecht bezogen auf die Grundfläche des Neubaus für 40 Jahre eingeräumt, verbunden mit einer Verlängerungsoption für jeweils 10 Jahre und einem Erbbauzins in der Höhe vergleichbarer Objekte im Sportbereich. Die nichtöffentliche Sitzungsvorlage soll im Herbst 2017 im Haupt- und Finanzausschuss vorberaten und dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.
- Die Bewirtschaftung des Gebäudes soll zukünftig einheitlich in der Hand des Vereins liegen, weil dann der Großteil des Gebäudes unmittelbar Vereinszwecken dient (Geschäftsstellen- und Kursraumnutzung). Für den städtischen Umkleideanteil zahlt die Stadt einen Betriebskostenzuschuss, der indiziert wird. Bezüglich der Verbrauchskosten (Gas, Wasser, Strom, Abwasser) soll eine verursachungsgerechte Abrechnung über Zwischenzähler erfolgen.
- Für die Bauunterhaltung durch den Verein zahlt die Stadt bezogen auf den Gebäudeteil Umkleiden einen pauschalen Bauunterhaltungszuschuss unabhängig von den tatsächlichen Aufwendungen. Entsprechend der Empfehlung der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) soll dieser bei 1,2 v.H. der Bausumme liegen, die für den Gebäudeteil Umkleiden angefallen ist. Der Wert soll alle drei Jahre auf der Grundlage des aktuellen Gebäudewiederbeschaffungszeitwertes (Versicherungswert 1914 der Gebäudeversicherung multipliziert mit dem gleitenden Neuwertfaktor) ermittelt werden.

### **Erhalt der Weitsprunggrube und Aufgabe des Hartplatzes für Basketball**

Die bestehende Weitsprunggrube wird von der Kardinal-von-Galen-Grundschule Lette im Rahmen von Sportfesten und Sportunterricht sowie vom Sportverein zur Erlangung des Sportabzeichens genutzt. Sie ist von den Neubauplänen nicht tangiert und kann erhalten werden.

Der Hartplatz mit Basketballangebot ist hingegen von den Plänen direkt betroffen. Er kann nach Rücksprache mit dem Verein und der betreffenden Abteilung ersatzlos entfallen, da er bereits heute kaum genutzt wird.

### **Stellplätze**

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Umkleiden muss nun auch die bisher unzureichende Stellplatzsituation der Sportanlagen verbessert werden. Der ursprünglich östlich der Sportanlage und westlich der Tennishalle von der Stadt angepachtete Parkplatz war ca. 300 m vom Zugang der Sportanlagen entfernt. Baurechtlich konnte er daher für die Sportanlage gerade noch in Ansatz gebracht werden (zumutbare Entfernung nach Rechtsprechung max. 300 m), faktisch ist der Platz aber von den Nutzern der Sportanlage nie akzeptiert worden. Der Pachtvertrag wurde daher nicht weitergeführt.

Bei dem vorhandenen Baumbestand lassen sich nur etwa 10 bis 15 Stellplätze unterbringen, wenn wie dann erforderlich der gesamte Bereich der Baumkronen von Stellplätzen und Fahrspuren freigehalten wird. Entsprechend wenige Stellmöglichkeiten sind dort auch heute – in

zudem ungeordneter Form – vorhanden. Bei einem Ortstermin wurden die Möglichkeiten erörtert. Als primär wichtig wurde festgelegt, die Waldbereiche östlich und westlich der Umkleide vollständig zu erhalten. Außerdem soll die prägende Baumgruppe vor dem heutigen Eingang und östlich davon in jedem Fall erhalten bleiben. Die jüngeren Bäume auf der Grenze zwischen der heutigen provisorischen Stellplatzanlage und der Neubaumaßnahme können bedingt durch die Neubaumaßnahme nicht erhalten werden. Es handelt sich hier um sog. „Überhälter“ der dort befindlichen Strauch- und Heckenpflanzung.

Ebenfalls nicht erhalten werden kann eine Gruppe von 6 Eichen, die im Kronenbereich ineinander verwachsen sind. Es ist nicht möglich, hier einzelne Bäume wegzunehmen, da die verbleibenden Bäume dann windwurfgefährdet wären. Auch haben sie keine Kronen ausbilden können, die bei einer Freistellung ein vernünftiges Bild abgeben. Daher wird vorgeschlagen, diese Baumgruppe komplett zu entfernen. Dann kann eine Stellplatzanlage mit ca. 45 Stellplätzen errichtet werden (s. Anlage 2), was für den normalen Trainings- und Spielbetrieb der Sportanlage ausreichend ist. Höherer Bedarf ergibt sich lediglich bei außergewöhnlichen und entsprechend seltenen Anlässen. Für diese würde sich der Stellplatzbedarf nicht ohne erhebliche Eingriffe in den Waldbestand realisieren lassen. Hiervon sollte abgesehen werden. Eine Lösung für diese Bedarfe könnte sich zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit weiteren Planungen der Fa. Ernstings family ergeben.

Als Ersatz für diese 6 entfallenden Bäume der nahe der Straße stehenden Baumgruppe sollen nach Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger vor Ort 6 Bäume entlang der Straße neu gepflanzt werden. Das restliche Defizit soll durch Ersatzpflanzungen im Außenbereich im Herbst 17 / Frühjahr 18 ausgeglichen werden.

Die Kosten für das Freimachen des Bereichs und die Herrichtung der Stellplatzanlage in hier ausreichender einfacher, wassergebundener Ausführung, jedoch mit in einfacher Form befestigten Fahrspuren belaufen sich auf ca. 50.000 €. Die Kosten sind von der Stadt zu tragen, da sie nicht der Nutzungserweiterung zuzurechnen sind, sondern der bereits vorhandenen städtischen Sportanlage.

### **Zeitplan**

Die Genehmigungsplanung von Architekt und Bauherr soll bis Ende Juni, das behördliche Genehmigungsverfahren bis Ende September 2017 abgeschlossen sein. Nach Abriss der bestehenden Umkleidegebäude sollen die Neubauarbeiten Anfang November 2017 beginnen. Als Ersatzumkleiden dienen die Umkleiden der benachbarten Tennisabteilung der DJK Vorwärts Lette sowie die Umkleiden in der Kardinal-von-Galen-Grundschule.

Im September 2018 soll das Gebäude fertig gestellt und feierlich der Öffentlichkeit übergeben werden.

### **Anlagen:**

Anlage 1 Grundriss und Ansicht

Anlage 2 Stellplätze