

Federführung:

51 - Jugend, Familie, Bildung, Freizeit

Produkt:

51.30 Städt. Sport- u. Freizeiteinricht., Sportförderung

Datum:

07.09.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Kultur, Schule und Sport	18.09.2018	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	30.10.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	08.11.2018	Entscheidung

Neuerrichtung des städt. Umkleidegebäudes im Stadion Sportzentrum Nord

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen, dem Ersatzneubau der städtischen Umkleiden im Stadion Sportzentrum Nord zuzustimmen.
2. Der Rat ist damit einverstanden, dass der für die Leichtathletik Gemeinschaft geschäftsführende Verein DJK Eintracht Coesfeld – VBRS e.V. (nachfolgend: Verein) die Errichtung des Neubaus entsprechend der mit der Verwaltung abgestimmten Gebäudeplanung (Anlage 1) und Kostenplanung (Anlage 2) in der Bauherreneigenschaft in eigener Verantwortung übernimmt.
3. Über die Abwicklung der Baumaßnahme sowie die Finanzierungsabwicklung ist mit dem Verein eine vertragliche Vereinbarung zu schließen. Der Abriss des Bestandsgebäudes erfolgt durch die Stadt.
4. Die Finanzierung der Neubaumaßnahme soll zu 40 % (348.000 €) zu Lasten der Sportpauschale erfolgen, die für das Jahr 2019 mit 28.000 € und für die Jahre 2020 bis 2023 mit jeweils 80.000 € belastet wird. Die Mittel werden dem Verein jeweils in den genannten Haushaltsjahren als Baukostenzuschuss gezahlt. Die Mittel aus der Sportpauschale ab 2020 finanziert der Verein vor.

Die übrigen Finanzierungsmittel für den Neubau in Höhe von voraussichtlich ca. 447.000 € (60 % der Gesamtsumme abzüglich Abrisskosten und anteilig bereits gezahlte Planungskosten) werden im Jahr 2019 als Baukostenzuschuss an den Verein gezahlt.

5. Zur haushaltsrechtlichen Sicherstellung eines Vertragsabschlusses noch in 2018 wird gemäß § 85 Abs. 1 GO NRW i.V.m. § 8 der Haushaltssatzung der Stadt Coesfeld für das Haushaltsjahr 2018 beschlossen, der Inanspruchnahme einer überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung (VE) in Höhe von 185.000 € zuzustimmen. Die Deckung erfolgt durch eine Nicht-Inanspruchnahme der VE bei der Maßnahme „Sanierung und Umbau Schulzentrum.

Sachverhalt:

Sanierungsbedarf und Nutzungsintensität

Das Umkleidegebäude im Stadion Sportzentrum Nord ist in einem baulich schlechten Zustand, wie bereits im Zusammenhang mit dem Neubau des Umkleidegebäudes im Sportzentrum Lette in Vorlage 130/2017 dargelegt.

Der Bauzustand wurde im Jahr 2016 durch einen externen Architekten geprüft. Der Bauzustandsbericht hat ergeben, dass der 1983 gebraucht aufgestellte eingeschossige Pavillon, der ursprünglich Teil des staatlichen Bauamtes am Hexenweg war, lediglich verklankert worden ist und insbesondere Elektro-, Heizungs- und Sanitäranlagen stark sanierungsbedürftig sind.

Die Kostenschätzung für die notwendigen wichtigsten Arbeiten belief sich bereits auf ca. 245.000 €, wobei eine Beurteilung der Dachkonstruktion, der Außen- und Innenwände sowie des Bodens hinsichtlich der Materialbeschaffenheit nicht stattgefunden hat. Hier ist mit weiteren erheblichen Kosten zu rechnen. Auch Kosten der Dämmung des Gebäudes und für die Sanierung von im Jahr 1986 erfolgten Erweiterungen (Geräteraum, WC-Anlage) sind darin noch nicht enthalten. Der tatsächliche Sanierungsaufwand läge somit noch deutlich höher. Im Ergebnis ist von einer Sanierung des insgesamt abgängigen Gebäudes aus wirtschaftlichen Gründen dringend abzuraten.

Das Umkleidegebäude wird sowohl für den Schul- als auch den Vereinssport genutzt. Bei guter Witterung sind häufig bis zu vier Schulklassen gleichzeitig im Stadion Nord und auf den angrenzenden Sportplätzen. Insbesondere die beiden Ganztagschulen des Schulzentrums, Gymnasium Nepomucenum und Theodor-Heuss-Realschule, jedoch auch das Heriburg-Gymnasium nutzen die Anlage. Die übrigen Schulen belegen die Flächen inklusive Umkleiden zudem für die Bundesjugendspiele bzw. Sportfeste. Je nach Nutzungsintensität werden das Umkleidegebäude oder die Dreifachturnhallen bzw. die Umkleiden in der Heriburg-Turnhalle für Umkleiden und / oder das Duschen belegt. Insgesamt sind die Umkleide- und Duschkmöglichkeiten gerade ausreichend, weil viele Schüler und Sportler zuhause duschen.

Im Nachmittags- und Abendbereich nutzt die Leichtathletik-Gemeinschaft Coesfeld (LG) mit insgesamt 573 Mitgliedern, davon rd. 290 Kinder und Jugendliche, das Umkleidegebäude. Die Nutzung ist so intensiv, dass freie Belegzeiten unter der Woche nicht vorhanden sind. Das heißt, die Anlage wird montags bis freitags von 15 bis 22 Uhr durchgehend frequentiert. Zudem führt die LG jährlich mehrere Wettkampfveranstaltungen durch, für die das Gebäude als Wettkampfbüro sowie für Besprechungen unentbehrlich ist.

Im Ergebnis ist aufgrund des maroden Bauzustandes und der intensiven Nutzung sowohl durch den Schul- als auch den Vereinssport ein Ersatzneubau der Umkleiden im Stadion Nord unausweichlich.

Abstimmung mit der LG Coesfeld/DJK über Bauabwicklung und geplanter Vertragsschluss in 2018

In Gesprächen zwischen der LG Coesfeld, dem DJK und der Stadt Coesfeld wurde bereits im vergangenen Jahr vereinbart, dass ein Ersatzbau in Größenordnung des bestehenden Gebäudes von rd. 300 m² für das Jahr 2019 angestrebt werden soll. Dabei sollen die bisherigen Funktionen abgebildet werden. Von allen Seiten wird eine robuste Standardausstattung als notwendig und ausreichend angesehen. Vorzusehen sind damit Damen- und Herrenumkleiden - jeweils mit Dusch- und WC-Bereichen -, ebenso wie ein Aufenthalts- und Organisationsraum, der auch als Wettkampfbüro genutzt werden kann, sowie je ein Technikraum, Materiallager und Außentoiletten.

Der Verein DJK Coesfeld – VBRS e.V. hat sich grundsätzlich bereit erklärt, wie bei vorangegangenen Bauprojekten auch dieses Mal die Bauherreneigenschaft und Bauleitung auf Basis einer Vereinbarung mit der Stadt zu übernehmen. Der Verein ist auch bereit, die

Vorfinanzierung der Mittel aus der Sportpauschale zu übernehmen, soweit die Sportpauschale aus Folgejahren eingeplant wird.

Ausgehend von einem ursprünglich geschätzten Finanzaufwand von rd. 610.000 € wurde eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung bereits in den Haushalt 2018 eingestellt, davon 290.000 € zulasten des Haushaltsjahres 2019 und je 80.000 € zu Lasten der Haushaltsjahre 2020 bis 2023 (Produkt 70.10).

Konkretisierung der Pläne und der Bauumsetzung in einer Projektgruppe

In einer Projektgruppe unter Beteiligung der Leichtathleten, des Vereins DJK Eintracht Coesfeld e.V. sowie eines Architekten und des FB 51 sind die Planungen weiter konkretisiert worden. Der beigefügte Gebäudegrundriss (Anlage 1) zeigt die auch mit Vertretern der Schulen abgestimmte aktuelle Gebäudeplanung.

Berücksichtigt sind bisher vom Gebäude ermöglichten Funktionen. Lediglich die rollstuhlgerechte Toilette (Behindertentoilette) stellt eine zusätzliche Funktion dar, die mit Blick auf Inklusion und moderne Anforderungen an öffentlich zugängliche Gebäude als unerlässlich anzusehen ist.

Der geplante Raum „Wettkampfbühne/Schulungsraum“ umfasst die übliche Klassenraumgröße von 65 m². Damit ist der Raum rd. 20 m² größer als die heute Fläche. Diese Erweiterung ermöglicht es den Schulen, auch mit einer üblichen Klassenstärke im Umkleidegebäude Theorieeinheiten abzuhalten und der LG Coesfeld die bis zu fünf Wettkampfveranstaltungen im Jahr mit bis zu 10 PC-Plätzen für Auswertung der Wettkampfergebnisse, Urkundenerstellung etc. besser abwickeln zu können. Erstmals wird es der LG Coesfeld mit dem Schulungsraum möglich sein, dass sämtliche Trainer und Übungsleiter zu Abstimmungsgesprächen zusammenkommen.

Kostenberechnung und über Submission bestätigtes Kostenvolumen

Angesichts der gegebenen deutlichen Kostensteigerung im Baugewerbe erschien eine konkrete Kostenplanung für die Vertragsgestaltung zwischen Stadt und der ausführenden DJK Eintracht Coesfeld – VBRS e.V. geboten. Eine solche Planung und Kostenberechnung ist 2018 im Auftrag der Stadt durch ein Architekturbüro erstellt worden.

Diese wies für den Neubau Kosten in Höhe von rd. 825.000 € aus, wobei aber noch von einem größeren Aufenthaltsraum (85 m²) ausgegangen wurde.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung mit den Beteiligten geprüft, ob Einsparungen etwa durch Standardreduzierungen denkbar sind. Einvernehmlich wurde festgelegt wurde, dass der Lagerraum nur gepflastert wird und zudem der Aufenthaltsraum auf die Größe eines herkömmlichen Schulungsraumes von 65 m² reduziert wird (in Anlage 1 berücksichtigt). Weitere sinnvolle Einsparmöglichkeiten ergaben sich nicht, da bereits einfach-solide Standards gewählt worden sind (z.B. Aufputz-Installation, Fugenglattstrich).

Angesichts der weiterhin hohen geschätzten Kosten wurde mit dem Verein vereinbart, zunächst belastbarere Ausschreibungsergebnisse einzuholen. Der Verein hat sodann anhand dieser leicht reduzierten Planung im Juli/August 2018 eine Ausschreibung für eine konkrete Ausführung ab April 2019 durchgeführt. Das Ergebnis weist einen Gesamtkostenwert von 823.600 € aus (s. Anlage 2). Die Standardreduzierungen sind somit über weitere Verteuerungen bereits egalisiert worden.

(Anmerkung: Die Ausschreibung ist in Abstimmung mit der Verwaltung durchgeführt worden und nach cursorischer Prüfung ist sie korrekt. Eine abschließende Prüfung durch das ZGM konnte aus zeitlichen Gründen noch nicht erfolgen. Insoweit steht das Ergebnis unter Vorbehalt.)

Die voraussichtlichen Kosten übersteigen somit das bisher angenommene Kostenvolumen erheblich. Da perspektivisch aufgrund der angespannten Marktlage Kostenreduzierungen nicht zu erwarten sind, das Gebäude deutlich abgängig ist und die Sportanlagen im Sportzentrum

Nord sowohl von den Schulen als auch dem Vereinssport intensiv genutzt werden, hält die Verwaltung eine zeitnahe Lösung in Form des geplanten Ersatzneubaus trotz der höheren Kosten für unumgänglich.

Zusätzlich zu den Baukosten ist mit Abrisskosten für das Bestandsgebäude in Höhe von ca. 45.000 € zu rechnen, so dass sich ein Gesamtfinanzierungsaufwand von rd. 870.000 € ergibt. Der Abriss des Bestandsgebäudes soll aber durch die Stadt und nicht den Verein erfolgen.

Finanzierung und Einbeziehung der Sportpauschale

Bei der Frage der Finanzierung der Gesamtmaßnahme und der Einbeziehung der Sportpauschale ist zu berücksichtigen, dass das Umkleidegebäude sowohl für die Schul- als auch die Vereinsnutzung benötigt wird.

Angesichts der öffentlichen Nutzung, vor allem der beiden Ganztagschulen im Schulzentrum und des Heriburg-Gymnasiums, ist aus Sicht der Verwaltung eine Aufteilung zwischen Schul- und Vereinssport im Verhältnis 60 zu 40 angemessen. Eine entsprechende Kostenaufteilung hat zur Folge, dass 348.000 € (40 % von 870.000 €) durch eine Anrechnung der Sportpauschale aufzubringen wäre.

Bis einschließlich zum Haushaltsjahr 2019 sind jährlich 80.000 € der Sportpauschale noch zur Finanzierung des Neubaus des Umkleidegebäudes Reiningstraße gebunden. Ab dem Jahr 2020 steht die Sportpauschale (rd. 100.000 €/Jahr) dann wieder voll zur Verfügung. Vorgesehen und mit Verein abgestimmt ist daher, dass für die Jahre 2020 bis 2023 jeweils 80.000 € der Sportpauschale für den Ersatzneubau der Umkleide Stadion Nord angerechnet werden. Aus dem Bestand kann im Jahr 2019 zudem noch ein Betrag von 28.000 € angerechnet werden.

Daraus ergibt sich in den folgenden Jahren voraussichtlich nachfolgende Entwicklung der Sportpauschale:

Jahr / Maßnahme	Zuführung	Entnahme	Bestand
Bestand zum 31.12.2017			+25.878,39
Haushaltsjahr 2018			
Sportpauschale NRW	+98.090,00		
Beschaffungen für Sportanlagen		-6.000,00	
Zuschuss Bau Umkleidegebäude SZ West		-80.000,00	
geplanter Bestand zum 31.12.2018			+37.968,39
Haushaltsjahr 2019:			
Sportpauschale NRW	+102.200,00		
Beschaffungen für Sportanlagen		-6.000,00	
Zuschuss Bau Umkleidegebäude SZ Nord		-28.000,00	
Zuschuss Bau Umkleidegebäude SZ West		-80.000,00	
geplanter Bestand zum 31.12.2019			+26.168,39
Haushaltsjahr 2020			
Sportpauschale NRW	+102.200,00		
Zuschuss Bau Umkleidegebäude SZ Nord		-80.000,00	
Beschaffungen für Sportanlagen		-6.000,00	
geplanter Bestand zum 31.12.2020			+42.368,39

Haushaltsjahr 2021:			
Sportpauschale NRW	+102.200,00		
Zuschuss Bau Umkleidegebäude SZ Nord		-80.000,00	
Beschaffungen für Sportanlagen		-6.000,00	
geplanter Bestand zum 31.12.2021			+58.568,39
Haushaltsjahr 2022:			
Sportpauschale NRW	+102.200,00		
Zuschuss Bau Umkleidegebäude SZ Nord		-80.000,00	
Beschaffungen für Sportanlagen		-6.000,00	
geplanter Bestand zum 31.12.2022			+74.768,39
Haushaltsjahr 2023:			
Sportpauschale NRW	+102.200,00		
Zuschuss Bau Umkleidegebäude SZ Nord		-80.000,00	
Beschaffungen für Sportanlagen		-6.000,00	
geplanter Bestand zum 31.12.2023			+90.968,39

Deutlich wird, dass in den kommenden Jahren für kleinere Maßnahmen durchaus noch Mittel zur Verfügung stehen. Ab dem Jahr 2024 stünde die Sportpauschale für Maßnahmen wieder voll zur Verfügung.

Die Finanzierung des Umkleidegebäudes Stadion Sportzentrum Nord und die Veranschlagung gestaltet sich dann wie folgt:

Öffentlicher/Schul-Anteil 60% Veranschlagung in 2018 und 2019	Vereinsanteil 40%, Anrechnung Sportpauschale Veranschlagung 2019 und Finanzplan
- 30.000 € Planungskosten HH 2018	- 28.000 € Bauzuschuss in 2019
- 45.000 € Abrisskosten HH 2019	- 80.000 € Bauzuschuss jew. in 2020-2023 (gesamt 320.000 €)
- 447.000 € Bauzuschuss HH 2019	
- 522.000 € gesamt	- 348.000 € gesamt

Vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien kann auf dieser Basis in diesem Jahr ein Vertrag zwischen dem Verein DJK Eintracht Coesfeld e.V. und der Stadt über ein Gesamtvolumen von 795.000 € geschlossen werden (870.000 € ./ Abriss 45.000 € ./ Planung von 30.000 € in 2018).

Dazu muss die Verpflichtungsermächtigung im Haushalt 2018 in Höhe von 610.000 € gem. § 85 Abs. 1 S. 2 GO NRW überplanmäßig um 185.000 € aufgestockt werden. Die Deckung kann über nicht genutzte Verpflichtungsermächtigungen im Budget von FB 70 – Bauen und Umwelt – erfolgen (Beschlussvorschlag 5).

Beteiligung des Stadtsportringes

Bei allen bisherigen Projekten, die aus Mitteln der Sportpauschale mitfinanziert worden sind, ist auch eine Beteiligung des Stadtsportrings erfolgt. Die Vertreter des Stadtsportringes sind grundsätzlich über die regelmäßigen Sitzungen über das Vorhaben „Neubau Umkleide Sportzentrum Nord“ informiert. Über die sich jetzt konkret abzeichnende Bindung der Sportpauschale wird der Vorstand des Stadtsportrings in der kommenden Woche beraten. In der Sitzung des Ausschusses für Kultur, Schule und Sport kann das Ergebnis berichtet werden.

Anlagen:

Anlage 1: Grundriss Neubau

Anlage 2: Kostenberechnung (Kostenverlauf)