

| Vorlage Federführende Dienststelle: FB 52 - Fachbereich Sport Beteiligte Dienststelle/n: E 26 - Gebäudemanagement B 1 - Bezirksamt Aachen-Brand | Vorlage-Nr: FB 52/0067/WP18 Status: öffentlich Datum: 07.04.2022 Verfasser/in: FB 52/10 | | | | | | |
|---|--|---------------|---------|---------------|------------|--------------------------------|---------------|
| <p>Energieeffiziente Instandsetzung oder Erneuerung des Vereinsheims sowie mögliche Sanierung des Kunstrasenspielfeldes auf der Sportanlage Wolferskaul Hier: Anträge der CDU/SPD/FDP-Fraktion vom 20.08.2021 und der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" vom 31.08.2021 sowie Sachstandsanfrage der CDU-Fraktion Brand vom 25.02.2022</p> | | | | | | | |
| Ziele: | | | | | | | |
| Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="180 913 375 943">Datum</th> <th data-bbox="375 913 981 943">Gremium</th> <th data-bbox="981 913 1422 943">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="180 943 375 972">27.04.2022</td> <td data-bbox="375 943 981 972">Bezirksvertretung Aachen-Brand</td> <td data-bbox="981 943 1422 972">Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table> | | Datum | Gremium | Zuständigkeit | 27.04.2022 | Bezirksvertretung Aachen-Brand | Kenntnisnahme |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | | | | | |
| 27.04.2022 | Bezirksvertretung Aachen-Brand | Kenntnisnahme | | | | | |

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Brand nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

| | | | |
|--|----|------|--|
| | JA | NEIN | |
| | | x | |

| Investive Auswirkungen | Ansatz 20xx | Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff. | Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff. | Gesamt- bedarf (alt) | Gesamt- bedarf (neu) |
|--|---|--------------------------------------|---|--|-------------------------|----------------------------|
| | Einzahlungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Auszahlungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| + Verbesserung / - Verschlechterung | 0 | | 0 | | | |
| | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | | |

| konsumtive Auswirkungen | Ansatz 20xx | Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff. | Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff. | Folge- kosten (alt) | Folge- kosten (neu) |
|--|---|--------------------------------------|---|--|------------------------|---------------------------|
| | Ertrag | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Personal-/ Sachaufwand | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Abschreibungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| + Verbesserung / - Verschlechterung | 0 | | 0 | | | |
| | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | | |

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

| <i>keine</i> | <i>positiv</i> | <i>negativ</i> | <i>nicht eindeutig</i> |
|--------------|----------------|----------------|------------------------|
| x | | | |

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

| <i>gering</i> | <i>mittel</i> | <i>groß</i> | <i>nicht ermittelbar</i> |
|---------------|---------------|-------------|--------------------------|
| | | | x |

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

| <i>keine</i> | <i>positiv</i> | <i>negativ</i> | <i>nicht eindeutig</i> |
|--------------|----------------|----------------|------------------------|
| x | | | |

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49%)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

Die Fraktionen CDU, SPD und FDP haben mit Datum vom 20.08.2021 den Antrag gestellt, ein Vereinsheim auf der Sportanlage Wolferskaul für DJK Rasensport Brand als Modellprojekt energieeffizient zu errichten. Weiterhin hat die Grüne-Fraktion mit Datum vom 31.08.2021 den Antrag gestellt, das bestehende (Vereins-)Gebäude auf der Sportanlage Wolferskaul energieeffizient instand zu setzen oder zu erneuern.

Die derzeitige Situation stellt sich nach Auskunft des städtischen Gebäudemanagements wie folgt dar:

1. Baulicher Zustand

Der Gebäudekomplex aus Wohngebäude und Umkleidegebäude mit aufgesetzter Gymnastikhalle und Schulungsraum/ Küche wurde im Jahr 1969 errichtet. Er grenzt direkt an die 1971 errichtete Schwimmhalle. Im Erdgeschoss wurden später ein Erweiterungsbau mit zwei weiteren Umkleiden und Duschen, sowie eine freistehende Garage ergänzt.

Die Anlage befindet sich trotz ihres 50-jährigen Alters funktional in einem guten Zustand. So sind zusätzlich zu den neu hinzugekommenen Umkleiden und Duschen im Anbau auch die vorhandenen Duschen saniert, neu gefliest und mit neuen Armaturen ausgerüstet worden, so dass für den Nutzungszweck des Gebäudes angemessene Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Ein erhöhtes Aufkommen von Schadensmeldungen ist in den letzten Jahren nicht zu verzeichnen. Die Feuchtigkeitsprobleme im OG konnten auf Undichtigkeiten des auskragenden „Schiedsrichter-Erkers“ zurückgeführt werden. Durch die Verkleidung mit Zinkblech und die Neueindeckung incl. Dämmung des angrenzenden Flachdachs wurden diese nachhaltig behoben.

Eine Geruchsbelästigung im hier befindlichen Schulungsraum konnte bei den Begehungen im letzten Jahr nicht festgestellt werden.

Durch die Maßnahmen zur Beseitigung der Feuchteschäden sind die großflächigen Fensterflächen des Erkers weggefallen, was aber die Nutzbarkeit des angrenzenden Schulungsraums nicht einschränkt. Durch zwei große Westfenster ist hier nach wie vor ausreichende Belichtung gewährleistet. Der Erker selbst kann weiterhin als Erweiterung des Schulungsraums oder als Lager genutzt werden.

Alle notwendigen Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zur Erhaltung der Funktionalität des Gebäudes werden zeitnah durchgeführt. So ist zum Beispiel geplant, in 2022 die Trennwände der stark frequentierten Toiletten im Erdgeschoss zu erneuern und die Türen zu den Umkleiden zu überarbeiten.

Unabhängig davon wirkt das Gebäude in der äußeren Erscheinung sanierungsbedürftig. Dies liegt in erster Linie an den unschönen Alterungsspuren der Schindelfassade im Obergeschoss Richtung Sportplatz. Hier haben sich jeweils aus den Laibungsecken heraus dunkle Verfärbungen gebildet, die auf vermehrtes Algenwachstum infolge abtropfender Nässe hindeuten. Obwohl dieser Mangel rein optisch ist und keinen Einfluss auf die Nutzbarkeit der Immobilie hat, sollte diese Fassade überarbeitet werden. Eine Reinigung ist aufgrund des verbauten Materials und der Konstruktion nicht wirtschaftlich, dementsprechend ist eine Neuverkleidung als Teilmaßnahme einer energetischen Sanierung des Gesamtgebäudes angezeigt.

Aus Sicht von E 26 ist das Gebäude mit laufender Bauunterhaltung in der jetzigen Form erhaltenswert. Für eine energieeffiziente Instandsetzung des gesamten Gebäudes auf Neubauniveau ist bei einer Nutzfläche von ca. 430m² von einer Investitionssumme von ca. 1 Mio. € auszugehen.

Die Kosten für die Sanierung der Schindelfassade mit einer Fläche von ca. 65m² werden auf € 20.000 geschätzt.

2. Stellungnahme des Gebäudemanagements zum Antrag der BF-GRÜNE

Die Instandhaltung der aktuellen Räumlichkeiten erfolgt fortlaufend aus den Mitteln des Bauunterhalts. Sie ist durch entsprechende Rückstellungen und Budgetierungsmaßnahmen sichergestellt.

Eine weitergehende Instandsetzung im Sinne einer energetischen Sanierung hängt von der Mittelbereitstellung ab. Ab dem Zeitpunkt der Mittelbereitstellung ist mit einem Projektzeitraum von zwei Jahren zu rechnen.

Innerhalb des Bestands ließe sich eine Vergrößerung des vorhandenen Schulungs- und Sozialraums durch die Zusammenlegung mit der benachbarten Küche realisieren, eine entsprechende Planung kann von E26 in Absprache mit dem Verein durchgeführt werden. Für die Finanzierung einer derartigen Maßnahme (ggf. unter Erbringung von Eigenleistungen durch den Verein) müssten weitere Gespräche geführt werden.

Solange keine Änderung der Nutzung einzelner Räume oder der Führung der Rettungswege erfolgt, sind diese Maßnahmen genehmigungsfrei.

3. Stellungnahme des Gebäudemanagements zum Antrag der CDU-BF, SPD-BF und FDP

Die Errichtung eines Neubaus im Bereich der vorhandenen Materialhütte zwischen den beiden Spielfeldern ist laut Vorbesprechung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur (FB 61) aus planungsrechtlichen Gründen nicht zulässig.

Für das Gelände wurde im B-Plan 678 von 1979 die Festsetzung "öffentliche Grünfläche, Sportanlagen mit den dazugehörigen Einrichtungen, wie Umkleideräume, Schwimmhallen usw." gemacht. Zulässig sind dementsprechend nur Anlagen, die für die Sportnutzung ursächlich notwendig sind – ein Versammlungsraum wie beschrieben fällt zunächst einmal nicht darunter.

Im fraglichen Bereich zwischen den Spielfeldern handelt es sich um einen „nicht qualifizierten B-Plan“, der keine Baufelder oder Baugrenzen ausweist. Dementsprechend sind alle Bauvorhaben nach §34 BauGB zu beurteilen und nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dies ist im Fall des angedachten Vereinsgebäudes nicht gegeben. Eine Grundlage für Ausnahmen wird nicht gesehen, da die für die Sportnutzung erforderlichen Räume bereits vorhanden sind. Eine bauliche Erweiterung oder ein Ersatzbau können nur am bestehenden Standort erfolgen.

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Vorbehalten stellt sich die Lage zwischen den Spielfeldern aus den folgenden Gründen als problematisch dar:

- durch die Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung muss ggf. ein ausreichender Lärmschutz nachgewiesen werden.
- durch die Entfernung eines Aufenthaltsraums von über 50m von der Straße wird ggf. eine Feuerwehrezufahrt erforderlich.
- die Lage zur angrenzenden Kanalisation verursacht eine unwirtschaftlich lange Leitungsführung, durch die ungünstige Höhenlage wird zudem ggf. der Einbau zusätzlicher Hebetchnik nötig

Ein Neubau am Standort des vorhandenen Gebäudes ist (auch in größerer Form) sowohl bauplanungs- als auch bauordnungsrechtlich möglich. Durch den Verlust des Bestandsschutzes muss aber ein neuer Stellplatznachweis geführt werden. Entsprechend der aktuellen Satzung entsteht ein Mehrbedarf an Parkplätzen. Wie groß dieser ausfällt und ob er sich auf dem Grundstück realisieren lässt, wäre Inhalt der weiterführenden Planung. Der gleiche Nachweis müsste auch bei einem Neubau im Bereich der Materialhütte geführt werden.

4. Stellungnahme des Fachbereichs Sport zur Situation des Vereins DJK Raspo Brand e.V.:

Die DJK Rasensport Brand hat mit Schreiben vom 10.11.2021 die Umwandlung des vorhandenen Tennenplatzes in Kunstrasen und damit verbunden die 400-m-Rundbahn sowie die Sektoren in Kunststoff beantragt.

Die Sportplatzanlage Wolferskaul besteht aus

- einem Tennenspielfeld mit Trainingsbeleuchtungsanlage und mit 400-m-Rundlaufbahn sowie weiteren leichtathletischen Anlagen und
- einem Kunstrasenspielfeld mit Trainingsbeleuchtungsanlage

In der laufenden Spielzeit hat der Verein insgesamt 20 Mannschaften, davon 18 im Jugendbereich für den Spielbetrieb gemeldet.

Darüber hinaus hat der Verein 7 Leichtathletikgruppen, die die Sportanlage Wolferskaul nutzen.

Nachdem der Sportplatz Rombachstraße (Borussia Brand) in Kunstrasen umgewandelt wurde, wird die Sportplatzanlage Wolferskaul von der Gesamtschule Brand nur noch im Bereich Leichtathletik genutzt.

Der Kunstrasenplatz mit Trainingsbeleuchtungsanlage wurde 2006 als Erweiterung der bestehenden Sportplatzanlage – ohne Kostenbeteiligung des Vereins – errichtet. Eine aktuell durchgeführte Begehung der Kunstrasenplätze hat ergeben, dass die Sanierung des Kunstrasenplatzes Wolferskaul erforderlich ist. Seitens der Verwaltung wird daher dem Sportausschuss in diesem Jahr vorgeschlagen, die Sanierung für das Jahr 2023 zu beschließen.

Aufgrund der großen Anzahl an Mannschaften im Trainings- und Spielbetrieb reicht die Kapazität des bestehenden Kunstrasens für Trainingszwecke nicht mehr aus. Daher wird neben dem Tennisplatz auf der Anlage Wolferskaul inzwischen auch der neue Kunstrasenplatz an der Rombachstraße (Borussia Brand) an zwei Trainingstagen von der DJK Rasensport Aachen-Brand e.V. genutzt.

Das Tennenspielfeld und die Laufbahn wurden Anfang der 90-iger Jahre mit einem Kostenaufwand von rd. 400.000 € saniert, da die Nutzung durch die nicht mehr funktionsfähige Drainage eingeschränkt war. Ebenfalls wurde im Jahr 2020 zuletzt Stützkorn eingebaut, was mittelfristig zu einer Absenkung des prozentuellen Feinsteinanteiles führt. Seitdem hat sich die Pflegbarkeit des Platzes deutlich erhöht.

Mit der Vielzahl von Mannschaften im Spielbetrieb ist es für das Vereinsleben wichtig, dem DJK Raspo Brand e.V. ein ausreichend großes, funktionstüchtiges Umkleidegebäude mit Jugend- und Schulungsraum zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der ausführlichen Prüfung und Stellungnahme sowie bereits durchgeführter und für 2022 geplanten Maßnahmen des Gebäudemanagements befindet sich das Umkleidegebäude derzeit in einem ausreichenden funktionellen Zustand.

Der Jugend- und Schulungsraum entspricht einer durchschnittlichen Größe (40,33 m² + 19,92 m² Küche). Vereine mit einer ähnlichen Anzahl an Mannschaften im Spielbetrieb haben einen ähnlich großen Jugend- und Schulungsraum in Nutzung. Als Beispiel wären hier die Vereine FV Vaalserquartier (ca. 44 m² inkl. Küche) und der Burtscheider TV (ca. 58 m² inkl. Küche) zu nennen.

Eine Vergrößerung des Jugend- und Schulungsraumes wäre durch die Zusammenlegung mit der benachbarten Küche zu realisieren. Die entsprechende Planung kann in Absprache zwischen Verein und Gebäudemanagement erstellt werden.

Durch die vorgestellten Maßnahmen könnten kurz bis mittelfristig Verbesserungen für den Verein erzielt werden. Zur Umsetzung und Durchführung der Baumaßnahmen müssten zukünftig entsprechende Haushaltsmittel bereitgestellt werden.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag der Fraktionen CDU, SPD und FDP in der Bezirksvertretung Aachen-Brand vom 20.08.2021

Anlage 2 - Antrag der Fraktion Grüne in der Bezirksvertretung Aachen-Brand vom 31.08.2021

Anlage 3 - Antrag der Fraktion CDU in der Bezirksvertretung Aachen-Brand vom 25.02.2022