

| | | |
|---|---|----------------------|
| Vorlage | | |
| Federführende Dienststelle: Fachbereich Sport Beteiligte Dienststelle/n: Gebäudemanagement Fachbereich Finanzsteuerung Dezernat II | Vorlage-Nr: FB 52/0010/WP18 Status: öffentlich AZ: Datum: 25.11.2020 Verfasser: | |
| Neubau eines Umkleidehauses mit Hausmeisterwohnung auf der Sportanlage Hander Weg in Aachen-Laurensberg - Entwurfsplanung und Kostenberechnung | | |
| Ziele: | | |
| Beratungsfolge: | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit |
| 10.12.2020 | Sportausschuss | Anhörung/Empfehlung |
| 03.02.2021 | Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg | Anhörung/Empfehlung |

Beschlussvorschlag:

1. Der Sportausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Er spricht sich für den Bau des Umkleidehauses auf der Sportanlage Hander Weg in der vorgestellten Form aus. Über die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel wird im Rahmen der Haushaltsberatungen 2021 ff entschieden. Der Vorbehalt des rechtskräftigen Haushaltsplans 2021 bleibt unberührt.

2. Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Sie spricht sich für den Bau des Umkleidehauses auf der Sportanlage Hander Weg in der vorgestellten Form aus. Der Vorbehalt des rechtskräftigen Haushaltsplans 2021 bleibt unberührt.

In Vertretung

(Schwier)

Beigeordnete

Finanzielle Auswirkungen

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

| Investive Auswirkungen | Ansatz 2020 | Fortge- schriebener Ansatz 2020 | Ansatz 2021 ff. | Fortgeschrie- bener Ansatz 2021 ff. | Ge- samt- bedarf (alt) | Gesamt- bedarf (neu) |
|--|---------------------|---------------------------------------|---|--|---------------------------------|-------------------------|
| Einzahlungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Auszahlungen | 120.000 € | 200.000 € | 2.600.000 € | 2.800.000 € | 0 | 2.800.000 € |
| Ergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| + Verbesserung / - Verschlechterung | 0 | | 0 | | | |
| | Deckung ist gegeben | | keine ausreichende Deckung vorhanden | | | |

* Für die Planungskosten stehen insgesamt 200.000 € beim PSP-Element 5-080102-500-00400-900-1, SK 78650000 zur Verfügung (Ansatz in 2020 in Höhe von 120.000 € sowie Ermächtigungsübertragung aus 2018 in Höhe von 80.000 €). Eine weitere Ermächtigungsübertragung wird evtl. nach 2021 erforderlich.

Die Baukosten betragen nach der aktuellen Kostenberechnung 2.6 Mio. €, so dass Gesamtkosten bei 2.800.000 € liegen.

** Die Baukosten in Höhe von 2.6 Mio. € sind bisher nicht im Haushalt 2021 ff. berücksichtigt. Sie werden für den Haushaltsplanentwurf 2021 ff. angemeldet.

| konsumtive Auswirkungen | Ansatz 20xx | Fortgeschrie- bener Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff. | Fortgeschrie- bener Ansatz 20xx ff. | Folgek- osten (alt) | Folgekosten (neu) |
|--|---|---------------------------------------|---|--|---------------------------|----------------------|
| Ertrag | 0 | 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 | | | |

**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz
/ die Klimafolgenanpassung**

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

| | | | | | | | | |
|--|--------|--|---------|--|---------|--|-------------------|--|
| Die Maßnahme hat folgende Relevanz: | keine | | positiv | | negativ | | nicht eindeutig | |
| Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist: | gering | | mittel | | groß | | nicht ermittelbar | |

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

| | | | | | | | | |
|------------------------------------|-------|--|---------|--|---------|--|-----------------|--|
| Die Maßnahme hat folgende Relevanz | keine | | positiv | | negativ | | nicht eindeutig | |
|------------------------------------|-------|--|---------|--|---------|--|-----------------|--|

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 jährlich 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:

| | | | | |
|--------------------------------------|--|---|--------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> vollständig | <input type="checkbox"/> überwiegend (50-99%) | <input type="checkbox"/> teilweise (1-49%) | <input type="checkbox"/> nicht | <input type="checkbox"/> nicht bekannt |
|--------------------------------------|--|---|--------------------------------|--|

Erläuterungen:

Ausgangslage:

Die Sportplatzanlage Hander Weg besteht aus einem Naturrasenspielfeld mit Rundlaufbahn und leichtathletischen Anlagen, einem Rugbyspielfeld in Naturrasen für Jugendspiele sowie für das Training im Seniorenbereich und einem Fußballspielfeld in Kunstrasen. Rugby- sowie Kunstrasenspielfeld verfügen jeweils über eine Trainingsbeleuchtungsanlage. Ursprünglich gab es für die zahlreichen Nutzer der Sportplatzanlage nur die Möglichkeit, sich in zwei Umkleiden der benachbarten Sporthalle Hander Weg I umzuziehen und zu duschen.

Die Nutzer der Sportplatzanlage Hander Weg sind die drei benachbarten Schulen (Heinrich-Heine-Gesamtschule, Anne-Frank-Gymnasium, GGS Laurensberg) als auch der Rugby Club Aachen e.V. (RSC) und der Verein der Jugendspiele Laurensberg 1919 e.V. (VfJ).

Vor rund 10 Jahren wurde dann aufgrund der unzureichenden Infrastruktur der Sportanlage gemeinsam vom RSC und dem VfJ ein kleines Vereinshaus in Containerbauweise errichtet, welches bedingt Umkleide- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Toilettenanlagen bietet. Duschmöglichkeiten sind dort nicht gegeben.

In den letzten Jahren haben sich beide Vereine sehr positiv sportlich entwickelt.

Der RSC hat insgesamt 315 Mitglieder, wovon rd. 200 Mitglieder aktiv Rugby spielen. Der Verein ist der einzige Rugbyverein in Aachen. Er ist der größte Rugbyclub mit der größten Jugendabteilung des Landes NRW. Er ist Landesleistungstützpunkt des Landes NRW. Der RSC hatte in der Saison 2019/20 insgesamt 6 Schüler- und Jugend- sowie 5 Seniorenmannschaften und eine Freizeitmannschaft. Die 1. Herrenmannschaft spielt in der 2. Bundesliga. Der RSC besteht nun bereits seit 40 Jahren.

Der Verein für VfJ hatte in der letzten Saison 16 Jugend- und 4 Seniorenmannschaften im Wettkampfbetrieb und ist somit einer der mannschaftsstärksten Fußballvereine in Aachen. Er nutzt derzeit neben der Sportanlage Hander Weg auch noch den Sportplatz Rathausstraße. Dieser ist allerdings aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Naturrasenplatz handelt, nur eingeschränkt nutzbar. Hinzu kommt, dass das dort befindliche Umkleidehaus stark sanierungsbedürftig ist und auch nicht über die heute üblichen Räume wie z.B. Jugend- und Schulungsraum, Zuschauertoiletten usw. verfügt.

Es bestehen konkret Überlegungen, die Sportplatzanlage Rathausstraße für eine sportliche Nutzung aufzugeben und hier Flächen für Wohnungsbau auszuweisen. Die Erstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Rathausstraße wurde am 20.08.2020 vom Planungsausschuss sowie vom Rat am 26.08.2020 beschlossen.

Für den VfJ ist jedoch Voraussetzung für das Aufgeben der Sportplatzanlage Rathausstraße die Errichtung eines Umkleidehauses auf der Sportplatzanlage Hander Weg.

In Anlehnung an das Umkleidehaus auf der Sportplatzanlage Neuköllner Straße sowie das im Bau befindliche Umkleidehaus für die Sportplatzanlage Rombachstraße/Lärmschutzwall wurde in Abstimmung mit den Vereinen von folgenden Raumprogrammen ausgegangen:

- 6 Umkleideräume mit jeweils einem Duschaum und WC-Anlage
- 2 Schiedsrichterräumen ca. 10 qm
- 1 Sanitätsraum ca. 15 qm
- 2 Büros ca. 10 qm
- 1 Jugend- und Schulungsraum ca. 80 qm, teilbar in 2 Teilbereiche
- 1 Küchen- einschl. Lagerungsraum ca. 15 qm
- Besuchertoiletten einschließlich Behindertentoilette
- Putzmittelraum
- Technikraum
- 1 Hausmeisterwohnung ca. 80 qm

Der Bedarf einer Hausmeisterwohnung ergibt sich aufgrund der etwas abgelegenen Lage der Sportplatzanlage, die so gut wie keine sozialen Kontakte zu bestimmten Zeiten hat.

Der VfJ hat seinerseits den Wunsch geäußert, dass langfristig eine Gymnastikhalle errichtet werden soll. Der Wunsch konnte allein im Hinblick auf die Kosten nur in so weit berücksichtigt werden, dass die Möglichkeit gegeben ist, diese zu einem späteren Zeitpunkt evtl. auch durch den Verein selbst auf dem Sportplatzgelände im Süden (zwischen Tanzsporthalle und Beach-Volleyballanlage) zu errichten. Hinzu kommt, dass in Anbetracht der in der Nähe liegenden beiden Dreifach-Sporthallen und der Turnhalle Vetschauer Straße aktuell der Bedarf nicht gesehen wird.

Aktueller Sachstand:

In der Vorentwurfsplanung wurde das oben beschriebene Raumprogramm weiter eruiert, geprüft und in einem stimmigen Vorentwurf zusammengefasst.

In der Entwurfsplanung wurde die Planung weiter ausgeführt und vertieft, sowie der Bedarf und die Erfahrungswerte der Nutzer und des Fachbereiches Sport (FB 52) integriert und mit den Anforderungen der Leitstelle mit Behinderungen, als auch mit den technischen und statischen Anforderungen in Übereinstimmung gebracht.

Am 11.11.2020 wurde dem Gebäudemanagement der Stadt Aachen (E26) die abgestimmte Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung und Flächenberechnung übergeben.

Nach dem Abschluss der Leistungsphase 3 sind die Anforderungen aus dem Rahmenprogramm optimiert auf 670 m² BGF untergebracht und erfüllt die Anforderungen, die mit dem FB 52 und den Nutzern abgestimmt wurden.

Entwurfskonzept:

Der Entwurf besteht aus zwei zueinander gedrehten eingeschossigen Gebäudeteilen, die zu den Sportplätzen hin einen geschützten (Aufenthalts-) Bereich bieten und sich zur Sportanlage hin orientieren.

Ein Gebäudeteil beinhaltet die Umkleideräume, Technik, Sanitätsraum und Zugang zur Hausmeisterwohnung, der andere Gebäudetrakt die barrierefrei zugänglichen Sanitärräume für Besucher, die Schiedsrichterräume, Büros, eine Teeküche mit Lager und einen teilbaren Raum als Jugend- und Schulungsraum.

Auf beide Gebäudeteile aufgesetzt ist ein fast quadratischer Baukörper, der die Hausmeisterwohnung beherbergt und gleichzeitig einen überdachten Zugang zur Hausmeisterwohnung schafft.

Alle Gebäudeteile erhalten Flachdächer, die zum Teil mit Gründach und im größeren Teil mit Photovoltaikerelementen vorgesehen sind.

Ergebnis Kostenberechnung:

Mit Vorlage der Kostenberechnung liegt erstmalig für das Projekt eine verifizierte Kostenermittlung vor. Die Kostenberechnung schließt mit Kosten in Höhe von brutto rund 2.788.374 Mio. EUR ab.

Enthalten sind Baupreissteigerungen für die Jahre 2021, 2022 und 2023 sowie aktivierte Eigenleistungen des E26. Nicht enthalten sind Kostenansätze für Risiken und die Kostenvarianz der folgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung, die mit der Entwurfsplanung noch bei etwa 20% liegt.

Die Kosten für die Kostengruppen 300 und 400 (Bauwerkskosten) liegen mit 2.642 EUR je qm Brutto-Geschossfläche im üblichen Rahmen für ein Umkleidehaus mit hohen Qualitäten und Standards.

Anlage/n:

- Lageplan
- Grundriss EG
- Grundriss 1. OG
- Schnitte
- Ansichten