

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> E 26/0028/WP18
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement		<b>Status:</b> öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 52 - Fachbereich Sport		<b>Datum:</b> 19.05.2021
FB 20 - Fachbereich Finanzsteuerung Dezernat II		<b>Verfasser/in:</b> E 26/00
<b>Neubau eines Umkleidehauses mit Hausmeisterwohnung auf der Sportanlage Hander Weg in Aachen-Laurensberg – Vorlage Entwurfsplanung mit Kostenberechnung</b>		
<b>Ziele: positiv</b>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
10.06.2021	Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Er fasst den Baubeschluss auf Empfehlung des Sportausschusses (Sitzung am 10.12.2020), sowie der Bezirksvertretung Aachen (Sitzung am 03.02.21) Laurensberg und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der Baumaßnahme.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 2021	Fortgeschrie bener Ansatz 2021	Ansatz 2022 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlunge n	0	0	0	0	0	0
Auszahlunge n	2.800.000€	2.800.000€	0	0	0	2.800.000€
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/		Deckung ist gegeben			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	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	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):

Für die Planungskosten stehen insgesamt 200.000 € beim PSP-Element 5-080102-500-00400-900-1, SK 78650000 zur Verfügung (Ermächtigungsübertragung aus 2020 in Höhe von 120.000€ sowie Ermächtigungsübertragung aus 2018 in Höhe von 80.000€).

Die Baukosten betragen nach der aktuellen Kostenberechnung 2.600.000€, welche ebenfalls beim vorgenannten PSP-Element für das Jahr 2021 zur Verfügung stehen, so dass die Gesamtkosten bei 2.800.000€ liegen und vollumfänglich im Haushaltsplan abgebildet sind.

## 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 CO<sub>2</sub>-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 **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input checked="" type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input checked="" type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

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

x	nicht
	nicht bekannt

#### **Erläuterungen:**

#### **Relevanz der Maßnahmen für den Klimaschutz**

Der Neubau des Umkleidegebäudes Hander Weg ist relevant für den Klimaschutz.

Die entstehenden Dachflächen werden teilweise begrünt und teilweise für Photovoltaik genutzt um zusätzliche Versiegelung und zusätzlichen Energieverbrauch auszugleichen.

Die CO<sub>2</sub> Emission durch das Gebäude in der Nutzung werden durch folgende Maßnahmen gering gehalten bzw. neutralisiert:

- sehr guter Dämmstandard des Wohnbereiches
- Wärmeversorgung über Nahwärme aus BHKW (Umkleidegebäude)
- Errichtung einer ca. 30 KW Photovoltaikanlage auf dem Dach

Die Erhöhung der CO<sub>2</sub> Emissionen durch den Energieverbrauch im Betrieb liegt deutlich unter

80t/a. Da das Gebäude einen Bestandsbau in Containerbauweise mit geringem Dämmstandard und Elektroheizung ersetzt, der im weiteren nur noch als gering beheizter Lagerraum genutzt werden soll, ist insgesamt von einer gering positiven Wirkung auf den Klimaschutz auszugehen.

## **Erläuterungen:**

### **Ausgangslage:**

Die Sportplatzanlage Hander Weg besteht aus einem Naturrasen-Spielfeld mit Rundlaufbahn und leichtathletischen Anlagen, einem Rugbyspielfeld in Naturrasen für Jugendspiele, sowie für das Training im Seniorenbereich und einem Fußballspielfeld in Kunstrasen.

Rugby- sowie Kunstrasen-Spielfeld 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),
- der einzige Rugby Club in Aachen der Aachen e.V. (RSC) und
- der Verein für 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. Duschkmöglichkeiten 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 2019/2020 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 Jugendspieler hat inzwischen 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 konkrete 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 Planungsausschluss, sowie vom Rat am 26.8.2020 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 geplante Umkleidehaus für die Sportplatzanlage Rombachstraße/Lärmschutzwall wurde in Abstimmung mit den Vereinen von folgendem Raumprogramm ausgegangen:

- 6 Umkleideräumen mit jeweils einem Duschraum 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 Küche- 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 soziale Kontrolle 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 wurden 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 FB Sport (FB52) integriert und mit den Anforderungen der „Leitstelle für Menschen 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 abgestimmten Anforderungen aus dem Raumprogramm erfüllt und optimiert auf 670 m<sup>2</sup> BGF untergebracht.

**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 orientiert.

Ein Gebäudeteil beinhaltet die Umkleieräume, 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 Teilen 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 2.788.000 Mio. EUR ab.

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

Die Kosten für die Kostengruppen 300 und 400 (Bauwerkskosten) liegen mit 2.642EUR je qm Brutto-Geschossfläche im Rahmen für gut ausgestattete Umkleidegebäude.

**Fazit:**

Der Neubau des Umkleidehauses mit Hausmeisterwohnung am Hander Weg/ Vetschauer Straße trägt der positiven Entwicklung des einzigen Rugbyvereins in Aachen sowie der positiven Entwicklung des Jugendvereins VfJ Rechnung. Der Vereinssport, der wichtiger Baustein für soziale Teilhabe, Gesundheit und Integration ist, wird weiter gestärkt.

Angebote für vielseitige sportliche Betätigungen inklusive der entsprechenden und der Zeit angemessenen Rahmenbedingungen sind für das gesellschaftliche Leben als auch aus gesundheitlicher Sicht unabdingbar.

**Anlage/n:**

Anlage 1 Vorlage Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Lph 3 HOAI):

Anlage 2 Präsentation zum Sachstandsbericht