

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 065/2017

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Entwicklung der Sportanlage "An der Rennbahn" - Planung und Umsetzung der neuen Sportanlage -		
Datum 20.04.17	Geschäftszeichen FBL 2	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1 - Übersichtslageplan - (1 Seite)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 2 - Immobilienmanagement		Beteiligte Fachbereiche: FB 3, G I, G II
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Rat der Stadt Schwelm	27.04.2017	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- A) Der Sperrvermerk, der bei der Haushaltsstelle 01.01.13/0090.785110 – Hochbauinvestitionen eigene Sportstätten – zugunsten des Rates der Stadt Schwelm zu den Vorlagen Nr. 226/2016 und 226/2016/1 beschlossen wurde, wird aufgehoben. Die zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 1.380.000 € werden für die Umsetzung der Beschlussvorschläge B), C), und D) dieser Vorlage freigegeben.
- B) Die Verwaltung wird unter Berücksichtigung des nachstehenden Sachverhaltes beauftragt, die Sportanlage „An der Rennbahn“ in eine Leichtathletikanlage Kampfbahn „Typ B“ (einschließlich Kunststoffrasenspielfeld) umzubauen und die hierfür weiteren Maßnahmen zu veranlassen. Bestandteil dieses Beschlussvorschlages B) ist auch die Errichtung eines aktiven Schallschutzes.
- C) Die Verwaltung wird unter Berücksichtigung des nachstehenden Sachverhaltes beauftragt, das Mehrzweckspielfeld zu sanieren bzw. zu erneuern.
- D) Die Verwaltung wird unter Berücksichtigung des nachstehenden Sachverhaltes beauftragt, das Umkleidegebäude den Mindestanforderungen, die mit den zukünftigen Nutzern/Innen abgestimmt wurden, entsprechend im Bestand umzubauen sowie die technischen Pflegegeräte für die Gesamtanlage und Unterbringungsmöglichkeiten anzuschaffen bzw. sicherzustellen.
- E) Die für die Beschlussvorschläge B), C) und D) dieser Vorlage notwendigen Finanzmittel in Höhe von insgesamt 2.248.000 € werden bei der Haushaltsstelle 01.01.13/0090.785110 – Hochbauinvestitionen eigene Sportstätten – in Höhe von 748.000 € überplanmäßig zur Verfügung gestellt (2.248.000 € ./. 120.000 € Freigabe durch den Hauptausschuss am 19.1.2017 ./. 1.380.000 € durch Beschluss zu A) = 748.000 €)

Sachverhalt:

Durch Beschlussfassung des Rates der Stadt Schwelm wurden zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen Finanzmittel in Höhe von 1.500.000 € zur Verfügung gestellt (sh. auch hierzu Vorlagen Nr. 226/2016 und Nr. 226/2016/1). Zugunsten des Rates wurde ein Sperrvermerk über die Gesamtsumme beschlossen.

Im nächsten Schritt war es erforderlich, ein Fachingenieurbüro mit der Planung zu beauftragen. Unter anderem waren die Grundlagen zu ermitteln / zu erarbeiten, die von Politik und Verwaltung gefordert wurden und für die Gesamtplanung unerlässlich sind.

Mit der Vorlage Nr. 002/2017, die auf Wunsch der Verwaltung und unter Berücksichtigung der Zeitplanung nicht im Rat am 2.2.2017 sondern frühzeitig in der Sitzung des Hauptausschusses am 19.01.2017 beraten wurde, wurde von der Verwaltung beantragt, bei der Haushaltsstelle 01.01.13/0090.785110 – Hochbauinvestitionen eigene Sportstätten – ein Teilbetrag in Höhe von 120.000 € freizugeben. Der Hauptausschuss der Stadt Schwelm hat diesem Antrag zugestimmt und den gewünschten Teilbetrag freigegeben, sodass mit diesen Finanzmittel u.a. das Fachingenieurbüro beauftragt werden konnte.

Bereits am Montag nach der Sitzung des Hauptausschusses am 23.1.2017 wurde vom federführenden Fachbereich Immobilienmanagement ein verwaltungsinternes Gespräch (einschl. des Fachingenieurbüros) sowie am Montag, 30.1.2017, ein Gespräch mit den beteiligten Vertretern/Innen der betroffenen Vereine geführt. Die Planungen, die u.a. auch vom Fachingenieurbüro vorgestellt wurden, wurden von den Vereinen positiv aufgenommen; es gab nur vereinzelte Hinweise/Anregungen, die – soweit möglich – bei der Umsetzung des Projektes berücksichtigt werden können und werden.

Nach der Beauftragung des Fachingenieurbüros wurden von dort umgehend die weiteren notwendigen Gutachten veranlasst. So mussten digitale Bestandsunterlagen (Höhen – und Aufmaßunterlagen) erstellt und eine schalltechnische Untersuchung der Sportlärmimmissionen durchgeführt werden. Zudem war es notwendig, die Beschaffenheit des Bodens zu prüfen und den Baugrund zu beurteilen.

Ergebnis Verdachtsfläche Kampfmittel

Die Auswertung der auf Antrag von der Bezirksregierung Arnsberg zur Verfügung gestellten Luftbildaufnahmen hat ergeben, dass es sich bei der gesamten Fläche um eine Bombardierungsfläche handelt. Diese Erkenntnis führt dazu, dass bzgl. der weiteren Planung und Umsetzung strikte Vorgaben der Bezirksregierung Arnsberg bzgl. der Sondierung der Fläche durch den Kampfmittelräumdienst gelten, die auch zu einer zeitlichen Verzögerung des Projektes führen. Dem federführenden Fachbereich Immobilienmanagement liegt zudem eine entsprechende Ordnungsverfügung mit den vorstehenden geltenden und zu beachtenden Vorgaben vor.

Ergebnis Schallschutz

Die schalltechnische Untersuchung hat unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzeslage zur Lärmschutzverordnung ergeben, dass die neue Sportanlage in Teilbereichen einen aktiven Schallschutz erhält. Umgesetzt wird ein sog. „grüner Schallschutz“, d.h. der ca. drei Meter hohe Schallschutz wird durch den Bewuchs mit Grünpflanzen optisch zurückhaltend sein.

Bodenuntersuchungen

Die Bodenuntersuchungen hatten zum Ergebnis, dass die gesamte Baufläche mit einer ca. 15 cm dicken Schlackeschicht versehen ist. Diese (metallhaltige) Schicht würde bei einer Sondierung durch den Kampfmittelräumdienst (sh. auch Ausführungen zu Verdachtsfläche Kampfmittel) dazu führen, dass ferromagnetische Störungen eine Auswertung des Untergrundes unmöglich machen. Im Ergebnis ist – und dies auch vor dem Hintergrund, dass bis zu einer Tiefe von teilweise bis zu 1,5 Metern eine komplett neue Drainage verlegt werden muss – die Schlackeschicht unter besonderen Auflagen zu entfernen. Die Schlacke ist den Ergebnissen nach nicht mit Schadstoffen belastet, sodass diese nach dem Abtragen später wieder zur Auffüllung genutzt werden kann. Erst anschließend kann die Sondierung der Fläche durch die Bezirksregierung Arnsberg erfolgen. Durch die Untersuchungen der Bodenbeschaffenheit wurde auch festgestellt, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung des Ennepe-Ruhr-Kreises sowie der Technischen Betriebe Schwelm kann das Wasser in die vorhandenen Bestandskanäle eingeleitet werden. Ggf. sind kleinere Baumaßnahmen bzgl. der Bestandskanalisation notwendig.

Mehrzweckspielfeld

Das Mehrzweckspielfeld ist stark sanierungsbedürftig und müsste unabhängig von der Maßnahme Kampfbahn „Typ B“ kurzfristig erneuert werden. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass beide Maßnahmen aus wirtschaftlichen Gründen (Synergieeffekte im Rahmen der Ausschreibung und Ausführung) zusammen durchgeführt werden sollten. Durch die Sanierung der bestehenden Wegeverbindungen zum großen Spielfeld erfolgt zudem eine positive „Vereinheitlichung“ der gesamten Sportanlage.

Umkleidegebäude / Vereinsheim

Das Gebäude wird von der Abteilung Hochbau des Fachbereiches Immobilienmanagement u.a. unter Berücksichtigung der von den Vereinen dargestellten (Mindest-)Anforderungen im Bestand umgebaut. Zukünftig werden vier Umkleidekabinen mit Duschköglichkeiten einschließlich Sanitäreinrichtungen, zwei separaten Schiedsrichterkabinen einschließlich Sanitäreinrichtungen sowie Schulungs- und Aufenthaltsräume für die Vereine zur Verfügung stehen. Im ersten Geschoss des Gebäudes befindet sich zudem eine Bestandswohnung (wurde bis vor einigen Jahren an die verantwortliche Platzwartin vermietet), über deren Weiterverwendung noch unter Berücksichtigung des zukünftigen Betriebskonzeptes der Sportanlage entschieden werden muss. Um kostenintensive Interimslösungen zu vermeiden, wird der Umbau in Teilschritten erfolgen. So können während der Umbauphase andere Gebäudeteile weiterhin von den Sportvereinen genutzt werden. Für die Vereine, die die Schulungsräume derzeit nutzen, wird eine alternative Unterbringung unter Federführung des Fachbereiches 7 gesucht.

Bewirtschaftung/Betriebskonzept der Sportanlage

Aktuell ist noch keine Entscheidung darüber getroffen worden, wie und in welcher Form die Bewirtschaftung / das Betriebskonzept der neuen Sportanlage sichergestellt wird. Bei der Entscheidungsfindung ist zu beachten, dass für Sportstätten und somit auch für die gesamte neue Sportanlage „An der Rennbahn“ unter anderem auch die Grundsätze der Verkehrssicherungspflicht und Betreiberverantwortung Anwendung finden, die in die Zuständigkeit des Fachbereiches Immobilienmanagement als Grundstückseigentümerin fällt. Eine haftungsrechtliche Organisation – konkrete Dienstanweisung, regelmäßige Kontrollen, Kontroll- und Beweisdokumentation – ist zwingend erforderlich, um dieser Pflicht / Aufgabe verlässlich gerecht werden zu können. Ebenso müssen zur Wahrung der Gewährleistungspflicht gegenüber dem Kunststoffrasenhersteller die vorgegebenen Pflege- und Wartungsarbeiten durchgeführt und zwingend beachtet / dokumentiert werden. Auch die Beurteilung, ob das Kunststoffrasenspielfeld aufgrund schlechter Witterungsbedingungen gemäß den geltenden Regeln/Bestimmungen bespielbar ist oder ob der Platz zu sperren ist, obliegt der Grundstückseigentümerin. Die Grundstückseigentümerin muss sich für diese Entscheidung einer sachkundigen Person bedienen. Auch dieser Aspekt wird bei dem Betriebskonzept zu berücksichtigen sein.

Durch das noch zu bestimmende Bewirtschaftungskonzept der Sportanlage (einschließlich des Umkleidegebäudes; z.B. hier auch die Reinigung) ist insbesondere auch sicherzustellen, dem Vandalismus vorzubeugen. Diesbezüglich kam es aufgrund der Örtlichkeit in den vergangenen Jahren vermehrt zu unbefugten Nutzungen und auch Schädigungen der Sportanlage.

Erfahrungen anderer Kommunen zeigen, dass eine ordnungsgemäße und nachhaltige Pflege der Anlage, insbesondere in Bezug auf die „Lebensdauer des Kunststoffrasenbelages“, zu einer längeren Nutzungszeit führt und demnach erst zu einer späteren Ersatzbeschaffung. In der Regel hält ein Kunststoffrasenbelag bei intensiver Nutzung rd. zehn Jahre. Durch eine optimale und den aktuellen Empfehlungen entsprechende Pflege / Unterhaltung der Sportanlage kann z.B. die „Lebenszeit“ eines Kunststoffrasenbelages auf bis zu fünfzehn Jahren verlängert werden. Die notwendige Ersatzbeschaffung, die sich auf brutto rd. 250.000 € beläuft, kann somit verzögert werden. Auch der Verpflichtung für Kommunen, einen Vermögenserhalt zu betreiben, würde man mit einem vollumfänglichen Pflege- bzw. Unterhaltungsplan nachkommen.

Unterbringungsmöglichkeiten für Pflegegeräte und Sportgeräte

Für die Unterbringung von Sportgeräten (z.B. Hürden, Bälle etc.) und – abhängig vom noch zu findenden Betriebskonzept – für die ggf. erforderlichen Pflegegeräte für die gesamte Sportanlage einschließlich des Mehrzweckspielfeldes ist es notwendig, Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen. Da es sich hier um eher geringfügige Investitionen handelt, wird zunächst davon ausgegangen, dass hierfür drei Garagen ausreichen. Letztendlich wird die Bestandsanalyse aufzeigen, welche der derzeit vorhandenen Unterbringungsmöglichkeiten (Garagen) noch für eine weitergehende Nutzung verwendet werden können.

Eine intensive Nutzung allein des Kunststoffrasenspielfeldes führt nach Erkenntnissen des Fachingenieurbüros aus anderen Projekten (neben den üblichen täglichen Arbeiten) und unter Berücksichtigung der Vorgaben des Herstellers mindestens einmal wöchentlich zu umfangreichen Pflege- und Instandhaltungsarbeiten. Diese sind von geschultem Personal mit geeignetem Maschinen durchzuführen. In welcher Form und welchem Umfang die Pflege / Unterhaltung der gesamten Sportanlage stattfindet, ist – wie bereits dargestellt – abhängig vom Betriebskonzept und wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

Darstellung der möglichen sportlichen Aktivitäten

Aus dem dieser Vorlage als Anlage beigefügtem Übersichtsplan (Anlage 1) ist der Umfang der beabsichtigten Gesamtplanung erkennbar.

Kampfbahn „Typ B“

- Ein Großspielfeld in Kunststoffrasen
- Sechs Rundlaufbahnen und Westsegment in Kunststoff
- Acht Kurzstreckenlaufbahnen in Kunststoff
- Ostsegment in Kunststoffrasen (DFB-Mini-Kicker-Spielfeld)
- Stabhochsprunganlage
- Weit- und Dreisprunganlage
- Hochsprung

Mehrzweckspielfeld in Kunststoff

- Acht Weitsprungbahnen
- Kugelstoßanlage mit vier Kugelstoßringen
- Handball- Volleyball und Basketball als Normspielfeldgröße

Zeit- und Umsetzungsplan

Wie bereits oben dargestellt, ist der federführende Fachbereich Immobilienmanagement umgehend nach der Freigabe eines Teilbetrages durch den Hauptausschuss tätig geworden. Das Fachingenieurbüro sowie die notwendigen Gutachten wurden umgehend beauftragt. Ursprünglich war vorgesehen, mit der Umsetzung im Laufe des Monats März 2017 zu beginnen und die Anlage bis Mitte September / spätestens Anfang Oktober 2017 fertigzustellen. Diesbezüglich ist auszuführen, dass die letzte Maßnahme beim Bau einer Kunststoffrasenanlage (Verfüllung mit Sand und Granulat) aus technischen und witterungsbedingten Gründen bis Mitte September eines Jahres, spätestens aber bis Mitte Oktober durchgeführt werden muss.

Die Erkenntnisse bzgl. der Kampfmittelverdachtsfläche bzw. aus den vorliegenden Gutachten, hier insbesondere zur Beschaffenheit des Bodens (Schlackeschicht / keine Versickerungsmöglichkeit) sowie der hiermit im Zusammenhang stehenden notwendigen Sondierung der Fläche führt zu einer umfangreicheren Gesamtplanung der Maßnahme, die sich auch zeitlich auswirkt. Ergänzend kommt die durch das

Schallschutzgutachten gewonnene neue Erkenntnis, dass zum Wohle der Anwohner/Innen ein aktiver Schallschutz zu errichten ist. Zudem kann durch diese Maßnahme der Sportbetrieb stattfinden, für den diese moderne Sportanlage gebaut wird.

Bauantrags-/Genehmigungsverfahren

Die vorstehenden Ausführungen bzw. Erkenntnisse aus den Gutachten führen zu der Verpflichtung der Verwaltung, ein den geltenden Rahmenbedingungen entsprechendes Bauantrags-/ Genehmigungsverfahren durchzuführen. Die möglichen Auflagen innerhalb eines solchen Verfahrens sind durch die Untersuchungen bekannt und können demnach berücksichtigt werden.

Die bisherige geplante Zeitschiene ist vor diesen Hintergründen nicht halt- und durchführbar. Zu groß wären die Risiken bei diesem für die Stadt Schwelm so wichtigen Projekt. Die Schwelmer Sportvereine, die Politik und auch die Verwaltung haben Anspruch darauf, dass dieses Projekt die „Planungs-, Umsetzungs- und Genehmigungszeit“ erhält, die erforderlich und notwendig ist.

Nach der Mittelfreigabe in der Sitzung des Rates am 27.4.17 wird das Vergabeverfahren für die durchzuführenden Maßnahmen spätestens Mitte Mai 2017 beginnen. Der Abschluss dieses Verfahrens einschließlich der zu stellenden Bauanträge ist für Ende Oktober / Anfang November 2017 vorgesehen. Witterungsabhängig kann die Bauphase dann ab ca. Mitte März 2018 beginnen; die Fertigstellung ist für Mitte Juni 2018 vorgesehen. Der Umbau des Umkleidegebäudes findet Berücksichtigung bei den Gesamtplanungen. Aktuell wird davon ausgegangen, dass der Umbau spätestens zeitgleich mit der Fertigstellung der Gesamtanlage beendet werden kann.

Kosten der Gesamtmaßnahme

Unter Berücksichtigung der Punkte

- Umbau der Sportanlage zu einer Kampfbahn „Typ B“
- Sanierung Mehrzweckspielfeld
- Schallschutzmaßnahmen
- Umbau Umkleidegebäude
- Anschaffung von Pflegegeräten
- Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für die Pflegegeräte und Sportgeräte

einschließlich der anfallenden Honorarkosten für das Fachingenieurbüro entsteht ein Finanzmittelbedarf in Höhe von brutto rd. 2.248.000 €.

Unter Berücksichtigung, dass aufgrund der BgA-Eigenschaft (BgA = Betrieb gewerblicher Art) der Sportanlage „An der Rennbahn“ ca. 50 % der Belegung als gewerblicher Anteil verbucht werden können (d.h. die Mehrwertsteuer von derzeit 19% kann gegenüber dem Finanzamt geltend gemacht werden) führt zu einer „Entlastung“ in Höhe von ca. 180.000 €.

Gesamtvolumen:	rd. 2.248.000 €
hiervon 50%:	rd. 1.124.000 €
hiervon 19% MwSt.:	rd. 180.000 €.

Zur Deckung der überplanmäßigen Ausgaben sollen die Mittel des Kommunalinvestitionsfördergesetzes NRW in Höhe von rd. 748.000 € verwendet werden. Bis dato sind diese Mittel für das Projekt „Zentralisierung der Verwaltung“ eingeplant. Allerdings müssen diese Mittel bis Ende 2018 abgerufen werden. Um zu vermeiden, dass diese Mittel aufgrund von zeitlichen Verzögerungen bei dem Projekt „Zentralisierung der Verwaltung“ nicht fristgemäß abgerufen werden können, sollen diese Finanzmittel als Deckung genutzt werden.

Ob es derzeit entsprechende Fördermittelprogramme gibt, wird aktuell verwaltungsintern geprüft.

Die finanziellen Auswirkungen sind dem vorstehenden Sachverhalt zu entnehmen.

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Schweinsberg