

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 065/2017/2

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Entwicklung der Sportanlage "An der Rennbahn" - Planung und Umsetzung der neuen Sportanlage -		
Datum 12.05.17	Geschäftszeichen FBL 2	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 2 - Immobilienmanagement		Beteiligte Fachbereiche: FB 3, G I, G II
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Finanzausschuss	15.05.2017	Vorberatung
Liegenschaftsausschuss	15.05.2017	Vorberatung
Sportausschuss	15.05.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	18.05.2017	Entscheidung

Hinweis: Diese Vorlage ergänzt die Vorlagen Nr. 065/2017 und 065/2017/1

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 beauftragt, die Sportanlage „An der Rennbahn“ in eine Leichtathletikanlage Kampfbahn „Typ B“ umzubauen. Bestandteil dieses Beschlussvorschlages ist auch die Errichtung eines aktiven Schallschutzes, die Anschaffung der notwendigen technischen Pflegegeräte sowie der Unterbringungsmöglichkeiten für die Pflegegeräte und Sportgeräte.

C) Die Verwaltung wird unter Berücksichtigung des nachstehenden Sachverhaltes beauftragt, das Mehrzweckspielfeld zu sanieren bzw. zu erneuern.

D) Die Verwaltung wird unter Berücksichtigung der Beschlussvorschläge zu B) und C) beauftragt, das Umkleidegebäude mit einem Finanzmittelansatz in Höhe von.....€ umzubauen.

E) Die für die Beschlussvorschläge B) und C) dieser Vorlage notwendigen Finanzmittel in Höhe von insgesamt 1.700.500 € werden bei der Haushaltsstelle 01.01.13/0090.785110 – Hochbauinvestitionen eigene Sportstätten – in Höhe von 200.500 € überplanmäßig zur Verfügung gestellt.

Für den Beschlussvorschlag zu D) werden bei der Haushaltsstelle 01.01.13/0090.785110 – Hochbauinvestitionen eigene Sportstätten – weitere Finanzmittel in Höhe von€ überplanmäßig zur Verfügung gestellt.

F) Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur Sitzung des Rates am 6.7.2017 ein Bewirtschaftungskonzept zu entwickeln und zur Beratung / Beschlussfassung vorzulegen.

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 Luftbilddaufnahmen 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 erfordert. 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 Niederschlagwassers 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 muss unabhängig von der Maßnahme Kampfbahn „Typ B“ kurzfristig erneuert werden. Die Verwaltung ist nach Abstimmung mit dem Fachingenieurbüro 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. Neben den wirtschaftlichen Vorteilen ist die Erneuerung des Spielfeldes auch aus Sicht der Schulleitungen und den betroffenen Vereinen dringend erforderlich. Das Mehrzweckspielfeld soll zudem der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Umkleidegebäude / Vereinsheim

Wie in den Vorlagen Nr. 065/2017 bzw. 065/2017/1 dargestellt, soll das Gebäude im Bestand umgebaut werden. Zukünftig sollen vier Umkleidekabinen mit Duschemöglichkeiten einschließlich Sanitäreinrichtungen, zwei separaten Schiedsrichterstuben 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.

Die für den Umbau des Gebäudes zur Verfügung stehenden Finanzmittel sind abhängig von den politischen Beratungen und Beschlüssen (siehe auch hierzu Beschlussvorschläge zu B) und C). Die Abt. Hochbau des Fachbereiches Immobilienmanagement hat die Kostenschätzung unter Beachtung der von den Vereinen vorgetragenen Mindestanforderungen vorgenommen; Details hierzu können der Vorlage Nr. 065/2017/1 entnommen werden.

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.

Eine Abfrage der Verwaltung bei verschiedenen Kommunen (auch Nachbarkommunen) hatte zum Ergebnis, dass aufgrund der Erfahrungen die Empfehlung ausgesprochen wurde, bei der Nutzung der Gesamtanlage von mehreren Vereinen und auch der Öffentlichkeit, eine verantwortliche Person mit der Wahrnehmung der Aufgaben, die bei einer solchen Anlage vielfältig anfallen, zu betrauen. Derzeit befindet sich die Verwaltung noch in einem internen Abstimmungsprozess bzgl. des Bewirtschaftungskonzeptes. Es ist beabsichtigt, dem Rat der Stadt Schwelm dieses Konzept in der Sitzung am 6.7.2017 vorzustellen.

Unterbringungsmöglichkeiten für Pflegegeräte und Sportgeräte

Für die Unterbringung von Sportgeräten (z.B. Hürden, Bälle etc.) und für die notwendigen erforderlichen technischen 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 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.

Die Anfrage bei den Nachbarkommunen, ob im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit ein Austausch der technischen Pflegegeräte möglich erscheint, verlief negativ. Das jeweils in den Nachbarkommunen vor Ort zur Verfügung stehende technische Equipment wird von den jeweiligen Vereinen bzw. von der Stadt regelmäßig genutzt. Ergänzend ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Sportanlagen in den Nachbarstädten i.d.R. von einem Verein genutzt werden.

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

Wie bereits dargestellt, ist die Erneuerung des Mehrzweckspielfeldes unter anderem aus Sicht der Schulleitungen für die Durchführung des Schulunterrichtes unerlässlich und notwendig.

Zeit- und Umsetzungsplan / Bauantrags-/Genehmigungsverfahren

Wie bereits 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.

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.

Mit den Vorlagen Nr. 065/2017 bzw. 065/2017/1 wurde von der Verwaltung ausgeführt, dass die bisherige geplante Zeitschiene vor diesen Hintergründen nicht zu empfehlen sei. Vorgesehen war, nach der Mittelfreigabe in der Sitzung des Rates am 27.4.17 das Vergabeverfahren für die durchzuführenden Maßnahmen spätestens Mitte Mai 2017 zu beginnen. Der Abschluss des Verfahrens einschließlich der zu stellenden Bauanträge war für Ende Oktober / Anfang November 2017 vorgesehen. Witterungsabhängig hätte die Bauphase dann ab ca. Mitte März 2018 beginnen können; die Fertigstellung war für Mitte Juni 2018 vorgesehen.

Nach verwaltungsinterner Abstimmung sowie Rücksprache mit den Vereinen und dem Vorstand des Stadtsportverbandes am 10.5.2017 wurde entschieden, den Umbau der Sportanlage nach der Mittelfreigabe durch den Rat am 18.5.2017 zu beginnen. Die Verwaltung hat in den Gesprächen dargestellt, dass die Umsetzung der Maßnahme – und hier ist insbesondere die Herstellung der Kunststoffrasenfläche zu nennen – bis spätestens Ende September 2017 nur dann gelingt, wenn „optimalste Rahmenbedingungen“ bestehen. Hierzu gehört z.B. auch, dass die Witterungsverhältnisse den Umbau zulassen und keine (zum aktuellen Zeitpunkt noch unbekannt) technischen oder ähnlichen Problematiken auftreten. Im „Worst-Case-Fall“ besteht das Risiko, dass bei einer nicht vermeidbaren Unterbrechung der Maßnahme die Anlage über mehrere Monate nicht nutzbar ist und eine Fertigstellung erst Anfang nächsten Jahres erfolgen kann.

Kosten der Gesamtmaßnahme

Für den Umbau der Sportanlage zu einer Kampfbahn „Typ B“ einschließlich Schallschutzmaßnahmen, der Erneuerung des Mehrzweckspielfeldes, der Anschaffung von technischen Pflegegeräten sowie der Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für die Pflegegeräte und Sportgeräte entsteht einschließlich der anfallenden Honorarkosten für das Fachingenieurbüro ein Finanzmittelbedarf in Höhe von brutto rd. 1.700.500 €. Die für den Umbau des Gebäudes notwendigen Finanzmittel wurden in der Vorlage Nr. 065/2017/1 dargestellt.

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 weitere Fördermittelprogramme gibt, wird aktuell verwaltungsintern geprüft.

Folgekostenbetrachtung

	Kosten 2016 "An der Rennbahn"	Kosten 2016 "Rote Berge"	Kosten nach Umbau "An der Rennbahn"
Energie und Wasser	14.700 €	*2	14.700 €
Bauunterhaltung	8.800 €	*2	5.000 €
Wartungen	700 €	*2	500 €
Grundbesitzababen	27.200 €	*2	27.200 €
Versicherungen	460 €	*2	460 €
Grünpflege TBS	6.000 €	*2	*1
Instandhaltung durch TBS	67.300 €	*2	*1
Gebäudereinigung	7.700 €	*2	*1
Abschreibungen	12.000 €	2.700 €	130.000 €
Vereinszuschuss *3	- €	20.000 €	*1

*1) Diese Positionen können für die neue Anlage "An der Rennbahn" zum heutigen Zeitpunkt nicht beziffert werden. Diese sind abhängig vom zukünftigen Bewirtschaftungskonzept (sh. auch Beschlussvorschlag zu F))

*2) Diese Positionen fallen in die Zuständigkeit / Verantwortung des VfB Schwelm. Zwischen der Stadt sowie dem VfB Schwelm besteht ein entsprechender Nutzungsvertrag für die Anlagen "Brunnen" und "Rote Berge"

*3) Die Zuschussposition für die Anlage "Rote Berge" in Höhe von 20.000 € entfällt nach Fertigstellung der neuen Anlage "An der Rennbahn"

Die finanziellen Auswirkungen sind dem vorstehenden Sachverhalt zu entnehmen.

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Schweinsberg