

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Sportanlage Halle Erdweg, Köln-Worringen (ehemals SG Worringen)
Generalsanierung der technischen sowie der brandschutztechnischen Anlagen und Sanierung
des Daches****Beschlussorgan**

Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)

| Gremium | Datum |
|----------------------------------|--------------|
| Bezirksvertretung 6 (Chorweiler) | 14.03.2019 |
| Sportausschuss | 28.03.2019 |

Beschluss:

Die Bezirksvertretung Chorweiler beauftragt die Verwaltung - vorbehaltlich der nachträglichen zustimmenden Beschlussfassung des Sportausschusses - mit der Planung und Kostenermittlung zur Generalsanierung der technischen Anlagen (Lüftung, Heizung, Trinkwasser, Warmwasser, Elektrik) sowie der brandschutztechnischen Einrichtung inkl. einer Brandmeldeanlage sowie der Sanierung des Daches der großen Sporthalle zur Aufrechterhaltung des Sportbetriebs sowie gleichzeitiger Umwandlung zur Mehrzweckhalle mit 800 Personen (Sportler und Zuschauer) mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 200.000,- €.

Zur Deckung der vorgenannten Planungskosten stehen entsprechende investive Auszahlungsermächtigungen im Teilfinanzplan 0801, Sportförderung, Zeile 8, Auszahlungen für Baumaßnahmen, Hj. 2019 zur Verfügung.

Alternative 1 :

Die Bezirksvertretung Chorweiler beauftragt die Verwaltung mit der Planung und Kostenermittlung zur Generalsanierung der technischen Anlagen (Heizung, Trinkwasser, Warmwasser, Elektrik) sowie der Sanierung der brandschutztechnischen Einrichtung sowie der Sanierung des Daches der großen Sporthalle zur Aufrechterhaltung des Sportbetriebs mit maximal 200 Personen (Sportler und Zuschauer) in der Anlage mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 80.000,- €.

Zur Deckung der vorgenannten Planungskosten stehen entsprechende investive Auszahlungsermächtigungen im Teilfinanzplan 0801, Sportförderung, Zeile 8, Auszahlungen für Baumaßnahmen, Hj. 2019 zur Verfügung.

Alternative 2:

Die Bezirksvertretung Chorweiler lehnt eine Sanierung der Halle ab, mit der voraussichtlichen Folge, dass die Halle kurzfristig geschlossen werden muss.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

| | | | | |
|---|-------------------------------|--|------------------|------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv | Investitionsauszahlungen | | <u>200.000</u> € | |
| | Zuwendungen/Zuschüsse | <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ | ___% |
| <input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam | Aufwendungen für die Maßnahme | | _____ € | |
| | Zuwendungen/Zuschüsse | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ | ___% |

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

| | |
|-------------------------------|---------|
| a) Personalaufwendungen | _____ € |
| b) Sachaufwendungen etc. | _____ € |
| c) bilanzielle Abschreibungen | _____ € |

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

| | |
|---|---------|
| a) Erträge | _____ € |
| b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten | _____ € |

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

| | |
|--------------------------|---------|
| a) Personalaufwendungen | _____ € |
| b) Sachaufwendungen etc. | _____ € |

Beginn, Dauer

Begründung:

Die Sportgemeinschaft Worringen e. V. hat in den 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts eine vereinseigene Sporthalle auf dem Gelände Erdweg 1 a in Köln-Worringen errichtet. Diese Anlage hat der Verein dann im Jahr 1996 um weitere Nebenanlagen (Geschäftsstelle, Ringerhalle usw.) erweitert. Die gesamte Fläche der Hochbauten hatte der Verein im Wege eines Erbbaurechts von der Stadt angepachtet. Im Rahmen des Insolvenzverfahrens des Vereins im Jahr 2009 ist diese Liegenschaft inkl. der darauf befindlichen Aufbauten wieder ins Eigentum der Stadt übergegangen und wird seitdem als städtische Sportanlage betrieben. Der Verein hat Teile der Aufbauten für den Betrieb der Geschäftsstelle und der Fitness-Centers wieder von der Stadt angemietet. Daneben hat er mittlerweile auch die Außensportanlage Erdweg und St.-Tönnis-Str. dauerhaft wieder angemietet.

Im Rahmen des laufenden Betriebs der Sporthalle sowie des Fitnessbereichs gab es in den letzten Jahren immer wieder Anmerkungen hinsichtlich der Funktion der technischen Anlagen. Im Rahmen der Überprüfung durch die städtische Gebäudewirtschaft wurden diverse grundlegende Mängel sowohl an der Heizanlage, der Lüftung, der Trinkwasseranlage sowie aus brandschutztechnischer Sicht an diversen Gebäudeteilen festgestellt.

Außerdem ist das Dach der großen Halle mittlerweile undicht geworden und konnte bisher nur notdürftig repariert werden. Nach den Feststellungen der städtischen Gebäudewirtschaft muss das Dach vollständig erneuert werden. Dazu gehört auch, dass die vorhandenen Entrauchungsflächen nach den aktuell gültigen Vorschriften nicht mehr ausreichen.

Mittlerweile wurden im Rahmen der für die Anlage notwendigen Wiederkehrenden Prüfungen erhebliche Mängel an den verschiedenen Anlagenteilen festgestellt und müssen für den weiteren Betrieb der Anlage zeitnah beseitigt werden. Da die ursprüngliche Baugenehmigung für die Anlage weder beim Verein noch in den städtischen Archiven aufzufinden ist, liegt keine belastbare Unterlage zu Ertüchtigung der Anlagen innerhalb der Regelungen aus der seinerzeit scheinbar erteilten Baugenehmigung vor.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungssituation sowie der Tatsache, dass im Bereich Köln-Worringen nur sehr begrenzt gedeckte Sportflächen zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Verwaltung die bestehende Liegenschaft zu sanieren. Dazu sollen die technischen Anlagen (Heizung, Wasser, Elektrik, Lüftung) entsprechend den technischen Vorgaben erneuert/bzw. saniert werden, der Brandschutz entsprechend einem noch zu erstellenden Brandschutzgutachten vervollständigt und das Dach der Halle erneuert werden. Dazu beabsichtigt die Verwaltung, die städtische Gebäudewirtschaft mit einer entsprechenden Planung unter Einschaltung von externen Brandschutzgutachtern und Fachingenieuren zu beauftragen. Dazu soll die Anlage gleichzeitig insoweit ertüchtigt werden, dass die Halle letztendlich als Mehrzweckhalle mit dem Schwerpunkt Sport mit einem Volumen bis zu 800 Personen für verschiedene Veranstaltungen auch neben dem Sportbereich genutzt werden kann.

Aufgrund dieser Nutzungsänderungen wäre die Beantragung einer neuen Baugenehmigung erforderlich, die dann gleichzeitig als zukünftige Grundlage für den zukünftigen Betrieb der Anlage dient.

Seitens der Verwaltung wird die grundlegende Sanierung der technischen Anlagen sowie die Ertüchtigung des Brandschutzes entsprechend der aktuellen Vorgaben befürwortet, weil nur dann ein dauerhafter störungsfreier Betrieb weiter in die Zukunft sichergestellt werden kann. Ferner wird auf dieser Basis die Grundlage für einen einwandfreien geregelten Betrieb als Grundlage für zukünftige Entwicklungen geschaffen.

Durch die Sanierung auf der Basis der größeren Personenzahl wird auch die derzeit etwas unklare Situation bei Nutzung aller Bereiche des Gebäude (Große Halle, kleine Halle, Fitnessstudio und Bistro) bereinigt und dauerhaft gesichert, da die Nutzung Grundlage für ein noch zu erstellendes Brandschutzgutachten ist.

Eine erste Kostenberechnung für die Sanierung der Sporthalle Erdweg sowie den entsprechenden Nebengebäude inkl. Dach und Brandschutz ergab voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von rd. 3,25 Mio. € (Brutto)

Die als Alternative 1 vorgestellte Teilsanierung von einzelnen technischen Gewerke würde voraussichtlich zwar den aktuellen Betrieb der Anlage ermöglichen, jedoch würden mit großer Wahrscheinlichkeit in der näheren Zukunft weitergehende Maßnahmen zur Instandhaltung weiterer Bereiche der technischen Anlage mit noch nicht abzusehenden Kosten erforderlich werden. Ferner muss aus Gründen des Brandschutzes jede weitere Nutzung, bei der sich mehr als 200 Personen in dem Gebäude befinden, strikt unterbunden werden.

Diese Variante wurde mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rd. 1,4 Mio. € (Brutto) ermittelt.

Die als Alternative 2 vorgestellte Möglichkeit, weitere Maßnahmen zum Betrieb der Anlage nicht durchzuführen, führt zur zwangsweisen Einstellung der Nutzung und damit letztendlich zur Beendigung des Sportbetriebs der SG Worringen, da derzeit keine alternative Sportmöglichkeiten in gedeckten Sportanlagen angeboten werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Verein gerade erst eine Beihilfe für die Umwandlung des Tennisplatzes auf der Sportanlage St.-Tönnis-Str. in einen Kunstrasenplatz als Vereinsbaumaßnahme beantragt hat. Die vorhandenen Aufbauten beherbergen u. a. auch die notwendigen Umkleiden und Sanitärräume für die Außensportanlagen.

Alternativ zur Sanierung der bestehenden Halle wurde auch daran gedacht, die Halle und die Nebenräume an anderer Stelle neu zu bauen und die bestehenden Bauten niederzulegen. Nach Prüfung der örtlichen Gegebenheit und der zur Verfügung stehenden Freiflächen sowie der Lage des gesamten Geländes im Landschaftsschutzgebiet L03 „Alte Worriinger Rheinschleife“ wurde ein Neubau jedoch verworfen, weil eine Realisierung als nicht realistisch eingeschätzt wurde.

Vor dem Hintergrund der seinerzeit aufgetretenen Dachundichtigkeit hatte der Sportausschuss bereits Planungsmittel für die Dacherneuerung in Höhe von 20.700,- in seiner Sitzung am 08.09.2016 (Vorlage 2185/2016) beschlossen. Die jetzt vorgesehenen Planungskosten sind zusätzlich erforderlich.

Der Planungsauftrag wird von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln angenommen. Aufgrund bereits zahlreicher vorhandener Planungs- und Bauaufträge kann derzeit kein Zeitpunkt mitgeteilt werden,

wann die Bearbeitung und Umsetzung durch die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln erfolgt.

Zur Deckung der vorgenannten Planungskosten stehen entsprechende investive Auszahlungs-ermächtigungen im Teilfinanzplan 0801, Sportförderung, Zeile 8, Auszahlungen für Baumaßnahmen, Hj. 2019 zur Verfügung. Für die Maßnahmen wurden im Haushalt 2019 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung (2020 -2022) insgesamt Mittel in Höhe von 12,3 Mio. € vorgemerkt. Bei der Umsetzung der Maßnahme in der vorgesehenen Form, wären die Mittel in dieser Höhe für dieses Projekt nicht mehr erforderlich.

Die Vorlage der Beschlussvorlage erfolgt trotz Verfristung, da die Umsetzung der Maßnahme aufgrund der festgestellten Mängel zwingend erforderlich ist und ein Aufschub nicht möglich ist. Andernfalls droht eine ordnungsbehördliche Stilllegung des Sportbetriebs. Eine frühzeitigere Vorlage war aufgrund der notwendigen umfangreichen Planung und Abstimmungen leider nicht möglich.