

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Bezirkssportanlage Bocklemünd, Heinrich-Rohlmann-Str., Köln-Ossendorf
Neubau der Sporthalle auf der Sportanlage
-Planungsbeschluss-****Beschlussorgan**

Rat

| Gremium | Datum |
|---------------------------------|--------------|
| Sportausschuss | 27.01.2022 |
| Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld) | 07.03.2022 |
| Finanzausschuss | 14.03.2022 |
| Rat | 17.03.2022 |

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln hebt seinen Baubeschluss vom 23.03.2010 (0321/2010) zur Generalsanierung der Bestandshalle auf der Bezirkssportanlage Heinrich-Rohlmann-Str., Köln-Ossendorf sowie die daraus resultierenden Beschlüsse bzw. haushaltsrechtliche Unterrichtung des Rates zur Kostenerhöhung vom 08.04.2014 (4128/2013) sowie vom 14.02.2017 (4242/2016) auf. Statt der bisher geplanten Generalinstandsetzung der vorhandenen entkernten Sporthalle beauftragt er die Verwaltung mit dem Neubau einer Sporthalle.

Die voraussichtlichen Planungskosten belaufen sich auf 688.000 €.

Der Rat beschließt eine außerplanmäßige Auszahlung in Höhe von 275.200 € für die Planung der Halle im Teilfinanzplan 0801 –Sportförderung/Unterhaltung von Sportstätten in der Teilfinanzplanzeile 08 – Auszahlung für Baumaßnahmen unter der Finanzstelle 5201-0801-4-5285 (Neubau Sporthalle Bocklemünd), Hj. 2022. Die Deckung erfolgt durch entsprechende Wenigerauszahlungen im selben Teilfinanzplan, Finanzstelle 5201-0801-4-5252 (Neugestaltung BSA Bocklemünd Außenanlage).

Ebenfalls beschließt der Rat der Stadt Köln die Freigabe von investiven Auszahlungsermächtigungen für die entsprechenden Planungsmittel in Höhe von 275.200 € im Haushaltsjahr 2022 im Teilfinanzplan 0801 –Sportförderung/Unterhaltung von Sportstätten in der Teilfinanzplanzeile 08 – Auszahlung für Baumaßnahmen unter der Finanzstelle 5201-0801-4-5285 (Neubau Sporthalle Bocklemünd).

Alternative:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Weiterführung der Generalinstandsetzung der Sporthalle und der Vorlage einer aktuellen detaillierten Kostenberechnung.

Die voraussichtlichen Planungskosten belaufen sich auf 722.000 €.

Der Rat beschließt eine außerplanmäßige Auszahlung in Höhe von 288.800 € für die aktuelle detail-

lierte Kostenberechnung im Rahmen der Weiterführung der Generalinstandsetzung der Sporthalle im Teilfinanzplan 0801 –Sportförderung/Unterhaltung von Sportstätten in der Teilfinanzplanzeile 08 – Auszahlung für Baumaßnahmen unter der Finanzstelle 5201-0801-4-5127 (Sporthalle Bocklemünd - Generalinstandsetzung), Hj. 2022. Die Deckung erfolgt durch entsprechende Wenigerauszahlungen im selben Teilfinanzplan, Finanzstelle 5201-0801-4-5252 (Neugestaltung BSA Bocklemünd Außenanlage).

Ebenfalls beschließt der Rat der Stadt Köln die Freigabe von investiven Auszahlungsermächtigungen für die entsprechenden Planungsmittel in Höhe von 288.800 € im Haushaltsjahr 2022, im Teilfinanzplan 0801 –Sportförderung/Unterhaltung von Sportstätten in der Teilfinanzplanzeile 08 – Auszahlung für Baumaßnahmen unter der Finanzstelle 5201-0801-4-5127 (Sporthalle Bocklemünd - Generalinstandsetzung).

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

| | | | |
|--|-------------------------------|--|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv | Investitionsauszahlungen | 688.000_€ | |
| | Zuwendungen/Zuschüsse | <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ % |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam | Aufwendungen für die Maßnahme | <u>190.000</u> € | |
| | Zuwendungen/Zuschüsse | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ % |

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2023

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| a) Personalaufwendungen | _____ € |
| b) Sachaufwendungen etc. | <u>90.000</u> € |
| 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 _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung

Die Bezirkssportanlage Bocklemünd, Heinrich Rohlmann-Str., Köln-Ossendorf besteht neben der im entkernten Zustand befindlichen alten Dreifach-Sporthalle aus einer Sporthalle in Fertigbauweise, zwei Tennenplätzen, die in Kunstrasen umgewandelt werden, einem Rasenplatz mit Laufbahn und einem großen Rasenspielfeld mit variabler Möglichkeit der Spielfeldanordnung sowie einem Streetballcourt, einem veraltetem Kleinspielfeld und einer Sportwiese. Alle diese Einrichtungen wurden in der Vergangenheit durch die entsprechenden Funktionsräume (Umkleiden, Duschen und Toiletten) in der Dreifach-Sporthalle versorgt.

Aufgrund des Alters und des Zustandes der Dreifach-Sporthalle war es erforderlich, eine Generalinstandsetzung der Halle durchzuführen, mit der der Rat die Verwaltung beauftragt hatte. Durch die Integration der Barrierefreiheit, die bei der ersten Planung nicht berücksichtigt worden war, die Anforderungen, die sich aus dem Brandschutz ergaben, und dem zeitlichen Ablauf kam es wiederholt zu Kostensteigerungen. Diese summierten sich letztlich auf beschlossene Gesamtkosten nur für die Generalinstandsetzung der Dreifachhalle (ohne die Kosten für die Errichtung der Ersatzhalle) auf zuletzt 5.399.350 €, von denen bislang 1,5 Mio. € abgeflossen sind (siehe Kostenstelle „Anlage im Bau“). Für die Aufrechterhaltung des Schul- und Vereinssportbetriebs wurde eine temporäre Ersatzsporthalle neben der Bestandshalle errichtet. Diese wird derzeit weiterhin betrieben.

Aufgrund der notwendigen weiteren Maßnahmen im Rahmen des Brandschutzes waren weitere Kos-

tenerhöhungen zu erwarten, so dass die Verwaltung die Maßnahme einer erneuten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen hat.

Nach den Berechnungen der Gebäudewirtschaft ist davon auszugehen, dass die Generalinstandsetzung der Halle letztlich Gesamtkosten in Höhe von mindestens rd. 13.535.000 € (Kostenrahmen ohne Ausstattung Stand 2018) verursachen wird. Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass bei den voraussichtlichen Kosten für die Generalinstandsetzung ein „altes“ Grundgebäude zwar umfassend saniert wird, jedoch immer noch die alte Bausubstanz zugrunde liegt. Außerdem wäre die alte Bausubstanz auch der limitierende Faktor bei der Schaffung neuer Nutzungskonzepte, die sich auch aus der Sportentwicklungsplanung ergeben werden. Darüber hinaus können bei einem Neubau alle Vorgaben im Bereich Energie, Wärmeschutz, alternative Energien sowie moderne Raumkonzepte berücksichtigt werden, ohne durch die vorhandene Bausubstanz in den Möglichkeiten eingeschränkt zu sein.

Demgegenüber haben sich bei der Vergleichskalkulation für den Neubau einer dem aktuellen Standard entsprechenden Halle Kosten in Höhe von rd. 13.000.000 € (Kostenrahmen ohne Ausstattung Stand 2018) Erfordernissen anzupassen und die Ergebnisse der Sportentwicklungsplanung zu berücksichtigen. Bisher sind für die Arbeiten (Planungen, Gutachten, Entkernung des vorhandenen Gebäudes, vorbereitende Arbeiten, Container zur Aufrechterhaltung des Sportbetriebs, Stromanschluss) Kosten in Höhe von 1,5 Mio. € entstanden. Zu berücksichtigen ist, dass die Sporthalle sowie die Anlage im Bau (bisherige Maßnahmen der Generalinstandsetzung) nach dem Abriss in der Anlagenbuchhaltung zum Abgang zu bringen ist. Der Restbuchwert der Halle mit Stand 31.12.2021 beträgt 328.859,33 €. Der Buchwert der Anlage im Bau durch die bereits begonnene Generalinstandsetzung Stand 31.12.2021 beträgt 1.321.885,60 €. In der Summe ergibt dies eine notwendige Berichtigung des Anlagenwerts in Höhe von 1.650.745 €. Ferner stehen noch mögliche Forderungen im Umfang von geschätzt 100.000 € von Firmen aufgrund entgangenen Gewinns im Raum. Teile dieser Kosten, wie z. B. die Umkleidecontainer, sind unabhängig von der Art der Umsetzung der Maßnahme angefallen. Ferner wären Teile der bisherigen Abbruchkosten auch im Zusammenhang mit dem Neubau erforderlich und vermindern nunmehr die weiter anfallenden Kosten bei einer Neubaumaßnahme.

Die Verwaltung schlägt - nach Abwägung der aktuellen Situation - den Abriss des Bestandsgebäudes und den Neubau einer neuen Dreifachhalle vor. Aufgrund der Bedarfssituation für die Stadtbezirke Ehrenfeld und Bocklemünd ist eine Dreifachhalle für den Sportbetrieb dringend erforderlich. So wird auch durch die benachbarten Schulen weiterhin ein dringender Bedarf für den Schulsport geltend gemacht. Gleichzeitig wird die Halle zur Abdeckung des weiterhin bestehenden Bedarfs für den Vereinssport benötigt. Eine Verlagerung des Sportbetriebs in andere Hallen ist aufgrund der bestehenden Mangelsituation nicht möglich. Neben den Schulen wurde die Halle vor Beginn der Bauarbeiten durch den HSV Bocklemünd, den HC West, den TPSK Köln, den DJK Köln-Nord sowie das Bildungswerk des Landessportbundes NRW genutzt.

Darüber hinaus besteht ein dringender Bedarf an Umkleide- und Sanitarräumen für die Außensportanlagen sowie für die auf der Bezirkssportanlage angesiedelte Pflegekolonne sowie die Platzwarte. Derzeit wird dieser Bedarf unzureichend durch Container auf der Anlage abgewickelt. Für die Pflegekräfte sind dort nur unzureichend Räumlichkeiten nach der Arbeitsstättenverordnung vorhanden.

Zusätzlich sind der verringerte Erhaltungsaufwand sowie die längere Nutzungszeit (voraussichtlich 40 Jahre und somit 15 Jahre länger als bei einer Generalinstandsetzung) eines Neubaus zu berücksichtigen. Ferner wird eine Reduzierung der Betriebskosten erwartet, wenn das Gebäude baulich und energetisch aufeinander abgestimmt errichtet werden kann. Außerdem können bei einem Neubau auch Konzepte wie der Einbau einer Solaranlage (thermisch/elektrisch) sowie alternative Heizkonzepte wie Wärmepumpen o.ä. berücksichtigt werden, die bei einer Generalinstandsetzung nicht (z. B. wegen der vorhandenen Statik) oder nur mit Kompromissen im Hinblick auf die Gegebenheiten und vorhandene Bausubstanz umgesetzt werden können.

Insgesamt belaufen sich die Gesamtkosten für die Generalsanierung voraussichtlich auf rund 13.535.000 € und für den Neubau unter Bezug auf die oben gemachten Erläuterungen zur den erforderlichen Berichtigungen auf rund 14.750.745 €. Darin sind bei dem Neubau ebenfalls die Aufwendungen durch den Verlust aus dem Abgang des Vermögensgegenstandes sowie der Aufwand durch die Regressansprüche, welche einmalig anfallen, enthalten. Zur Vergleichbarkeit wurde eine fiktive jährliche Durchschnittsbelastung der reinen Investition auf Grundlage der Gesamtkosten und der Nutzungsdauer errechnet, die sich für die Generalsanierung auf rund 541.400 €/p. a. und für den Neubau

auf rund 368.769 €/p. a. beläuft. In dem Vergleichswert sind keine Betriebskosten berücksichtigt, sodass die voraussichtliche Reduzierung der Betriebskosten bei einem energetisch abgestimmten Neubau einen zusätzlichen Kostenvorteil darstellt.

Im Rahmen der Neugestaltung sollen die Dreifach-Sporthalle und die Außensportflächen der Bezirkssportanlage vornehmlich aus den Gesichtspunkten des Vereinssports, aber auch aus denen des Schul- und Individualsports betrachtet werden. Damit könnte eine Teilöffnung für die Öffentlichkeit einhergehen. In diesem Zusammenhang wird auch eine an die Bezirkssportanlage angrenzende Reservefläche mitbetrachtet. Mit der gleichzeitigen Planung der Dreifach-Sporthalle und der Außenanlagen aus Sicht des Schul-, Vereins- und Individualsports kommt die Verwaltung einer zentralen Empfehlung des vom Rat der Stadt Köln am 04.04.2019 beschlossenen Gutachtens zur Sportentwicklungsplanung (Vorlage 0149/2019) nach. Demnach soll der Sportraum nach Kriterien sozialer, ökologischer, sportlicher und ökonomischer Nachhaltigkeit, entsprechend der Nachhaltigkeitsziele der UN, sowie unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit entwickelt werden. Im Rahmen der Neugestaltung der Bezirkssportanlage Bocklemünd sollen die bereits vorgesehenen Projekte wie die Umsetzung der beiden neuen Kunstrasenplätze mit einer Korkverfüllung nicht aufgegeben werden, sondern mit in die zu entwickelnde Neukonzeption eingebunden werden, um auch in der Zwischenzeit den weiterhin bestehenden Sportbedarf abzudecken.

Bei der Planung sollen gezielt Fördermöglichkeiten auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene in die Überlegungen einbezogen werden. Dies bezieht sich nicht alleine auf Sportfördermittel, sondern auch auf solche aus Klima- und Nachhaltigkeitsprogrammen sowie auf Städtebaufördermittel. Letztlich wird die Verwaltung entsprechend der Gutachten-Empfehlung auch die Möglichkeit einer systematischen Öffentlichkeitsbeteiligung nutzen. Die Verwaltung geht davon aus, dass im Rahmen der Neuplanung eine erhebliche Verbesserung im Bereich des Klimas im Vergleich zu einer Generalinstandsetzung erzielt werden kann. Eine konkrete Aussage dazu ist jedoch erst nach abschließender Planung der Maßnahme möglich.

Im Rahmen einer zukünftigen Baumaßnahme wird die Verwaltung die Nutzung der Sportanlage durch die nutzenden Schulen im Rahmen der verfügbaren Flächen soweit wie möglich sicherstellen.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Neukonzeption und Planung dieser Maßnahmen belaufen sich voraussichtlich auf rd. 688.000 €. Die Planungskosten ergeben sich aufgrund der zu erwartenden Gesamtkosten.

Danach werden für die aufgeführten Kostengruppen folgende Planungskosten veranschlagt (Brutto)

| | | |
|--|------------------------|--------------|
| 300 (Bau) inkl. Abbruch und Entsorgung | Leistungsphase 1 bis 4 | 292.000,00 € |
| 400 (TGA) | Leistungsphase 1 bis 4 | 136.000,00 € |
| 700 (Fachplaner, Gutachten) | Leistungsphase 1 bis 4 | 54.000,00 € |
| 700 Honorar Gebäudewirtschaft | Leistungsphase 1 bis 4 | 206.000,00 € |

Für die Planungsleistungen ist aufgrund fehlender personeller Kapazitäten bei der Gebäudewirtschaft für Projekte dieser Größenordnung die Beauftragung externer Fachbüros für die Objektplanung, Technische Gebäudeausstattung(TGA) , Statik, Brandschutz, Bauphysik erforderlich.

Für die in 2022 zu erteilenden Aufträge werden in 2022 Kassenmittel in Höhe von 275.200 € benötigt.

Zur Umsetzung der zwingend notwendigen Maßnahme ist eine außerplanmäßige Auszahlung im Haushaltsjahr 2022 in Höhe von 275.200 € im Teilfinanzplan 0801, -Sportförderung/Unterhaltung von Sportstätten, Teilplanzeile 08-Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei Finanzstelle 5201-0801-4-5285 (Neubau Sporthalle Bocklemünd) notwendig. Die Deckung erfolgt durch entsprechende Wenigerauszahlungen im selben Teilfinanzplan, Teilplanzeile 08-Auszahlungen für Baumaßnahmen, Finanzstelle 5201-0801-4-5252 (Neugestaltung BSA Bocklemünd Außenanlage). Unter dieser Finanzstelle wurden ursprünglich die Mittel für die Außenanlage und die Halle veranschlagt, welche jetzt zur besseren Darstellung auf jeweils einer Finanzstelle abgebildet wird.

Darüber hinaus ist für die Vergabe der Planungsleistungen in 2022 die Bereitstellung von Verpflich-

tungsermächtigungen in Höhe von 412.800 € zu Lasten 2023 erforderlich. Die hierfür benötigten Verpflichtungsermächtigungen sind im Teilfinanzplan 0801-Sportförderung/Unterhaltung von Sportstätten, Teilplanzeile 08-Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei Finanzstelle 5201-0801-4-5285 (Neubau Sporthalle Bocklemünd), nicht veranschlagt. Die Deckung der benötigten Verpflichtungsermächtigungen erfolgt durch eine veranschlagte, nicht benötigte Verpflichtungsermächtigung in gleicher Höhe im gleichen Teilfinanzplan bei Finanzstelle 5201-0801-4-5252 (Neugestaltung BSA Bocklemünd Außenanlage).

Für den Betrieb der Umkleide- und Duschcontainer werden Aufwendungen in Höhe von rd. 90.000 €/Jahr anfallen. Bei einem Planungszeitraum von zwei Jahren sind Aufwendungen in Höhe von 180.000 € zu erwarten.

Aus den bereits erteilten Aufträgen zur Generalinstandsetzung sind noch Ansprüche der nicht mehr zur Umsetzung kommenden Arbeiten von den Auftragnehmern für entgangenen Gewinn zu erwarten, die mit einer Summe von bis zu 100.000 € für 2022 kalkuliert werden.

Die Folgeaufwendungen belaufen sich somit auf insgesamt 280.000 €. Zur Finanzierung stehen im Haushaltsjahr 2022 Aufwandsermächtigungen in Höhe von 190.000 im Teilergebnisplan 0801 – Sportförderung/Unterhaltung von Sportstätten, Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, zur Verfügung.

Die in 2023 erforderlichen Aufwendungen von 90.000 € für den Betrieb der Umkleide- und Duschcontainer wird das Dezernat für Bildung, Jugend und Sport im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2023 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets, ggf. durch Umschichtungen, vorsehen.

Kosten und Finanzierung Alternative:

Die Kosten für die detaillierte Kostenberechnung im Rahmen der Weiterführung der Generalinstandsetzung der Sporthalle belaufen sich voraussichtlich auf rd. 722.000 €. Die Planungskosten ergeben sich aufgrund der zu erwartenden Gesamtkosten.

Für die in 2022 zu erteilenden Aufträge werden in 2022 Kassenmittel in Höhe von 288.800 € benötigt.

Zur Umsetzung der zwingend notwendigen Maßnahme ist eine außerplanmäßige Auszahlung in Höhe von 288.800 € im Teilfinanzplan 0801, -Sportförderung/Unterhaltung von Sportstätten, Teilplanzeile 08-Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei Finanzstelle 5201-0801-4-5127 (Sporthalle Bocklemünd - Generalinstandsetzung) notwendig. Die Deckung erfolgt durch entsprechende Wenigerauszahlungen im selben Teilfinanzplan, Teilplanzeile 08-Auszahlungen für Baumaßnahmen, Finanzstelle 5201-0801-4-5252 (Neugestaltung BSA Bocklemünd Außenanlage). Unter dieser Finanzstelle wurden ursprünglich die Mittel für die Außenanlage und die Halle veranschlagt, welche jetzt zur besseren Darstellung auf jeweils einer Finanzstelle abgebildet wird.

Darüber hinaus ist für die Vergabe der Planungsleistungen in 2022 die Bereitstellung von Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 433.200 € zu Lasten 2023 erforderlich. Die hierfür benötigten Verpflichtungsermächtigungen sind im Teilfinanzplan 0801-Sportförderung/Unterhaltung von Sportstätten, Teilplanzeile 08-Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei Finanzstelle 51275201-0801-4-5127 (Sporthalle Bocklemünd - Generalinstandsetzung), nicht veranschlagt. Die Deckung der benötigten Verpflichtungsermächtigungen erfolgt durch eine veranschlagte, nicht benötigte Verpflichtungsermächtigung in gleicher Höhe im gleichen Teilfinanzplan bei Finanzstelle 5201-0801-4-5252 (Neugestaltung BSA Bocklemünd Außenanlage).

Für den Betrieb der Umkleide- und Duschcontainer werden Aufwendungen in Höhe von rd. 90.000 €/Jahr anfallen. Bei einem Planungszeitraum von zwei Jahren sind Aufwendungen in Höhe von 180.000 € zu erwarten.

Die Folgeaufwendungen belaufen sich somit auf insgesamt 180.000 €. Zur Finanzierung stehen im Haushaltsjahr 2022 Aufwandsermächtigungen in Höhe von 90.000 im Teilergebnisplan 0801 – Sportförderung/Unterhaltung von Sportstätten, Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, zur Verfügung. Die in 2023 erforderlichen Aufwendungen von 90.000 € für den Betrieb der Umkleide- und Duschcontainer wird das Dezernat für Bildung, Jugend und Sport im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2023 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets, ggf. durch Umschichtungen, vorsehen.

Verfristung:

Die Vorlage wird trotz Verfristung zur Entscheidung vorgelegt, da im Vorfeld umfangreiche Abstimmungsprozesse erforderlich waren. Diese konnten leider nicht fristgerecht abgeschlossen werden. Der vorliegende Beschluss ist jedoch Voraussetzung für die Aufnahme der konkreten Planung für die Neuerrichtung der Sporthalle inkl. der benötigten Infrastruktur auch für Außenanlagen. Es ist notwendig, den jetzt beengten und vollkommen unzulänglichen Umkleidebetrieb zu beenden und die notwendigen Sportflächen in absehbarer Zeit wieder dem Schul- und Sportbetrieb zur Verfügung zu stellen.

Anlagen

Anlage 1 – Lageplan Sporthalle

Anlage 2 – Kostenvergleich Neubau Sanierung