

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2013/126**

freigegeben am 29.07.2013

GB 1

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 29.07.2013**Entwurfs- und Genehmigungsplanung Sportanlage Köttersweg****Beratungsfolge:**

| <u>Status</u> | <u>Datum</u> | <u>Gremium</u> |
|---------------|--------------|----------------------------|
| Ö | 13.08.2013 | Kultur- und Sportausschuss |
| N | 20.08.2013 | Verwaltungsausschuss |

Beschlussvorschlag:

Die Sportanlage am Köttersweg (1 Kunstrasenfeld, 2 Naturrasenfelder, Flutlicht- und Nebenanlagen sowie ein Funktionsgebäude) wird gemäß den dargestellten Entwurfs- und Genehmigungsplanungen (sh. Anlagen zur Beschlussvorlage) errichtet.

Sach- und Rechtslage:

Auf Grundlage des Errichtungsbeschlusses (Vorlage-Nr. 2012/054) und des zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 99 B „Sportanlage Köttersweg“ hat das Planungsbüro Pätzold + Snowadsky die Entwurfs- und Genehmigungsplanung für die Freiflächen sowie das geplante Vereins- und Umkleidegebäude vorgenommen. Mit der Planung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik wurde das Ingenieurbüro Heimsch aus Rastede beauftragt. Die Planung der Beleuchtung und E-Technik sowie die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für eine mögliche Photovoltaikanlage hat das Ingenieurbüro von Kiedrowski aus Oldenburg übernommen.

Sowohl die Freiflächenplanungen als auch die Gestaltung des Vereins- und Umkleidegebäudes wurden in intensiven Gesprächen zwischen dem Vorstand des FC Rastede, dem Planungsbüro Pätzold + Snowadsky und der Verwaltung abgestimmt. Der nun vorliegende Vorschlag entspricht vollumfänglich den Vorstellungen des Vereins. Dabei wurden immer wieder die gewünschten Funktionalitäten und die dadurch entstehenden Kosten gegeneinander abgewogen, um optimale Nutzungsbedingungen bei geringst möglichen Kosten zu erhalten. Parallel dazu wurde mit dem FC Rastede abgestimmt, in welchem Umfang sich der Verein an den Kosten der Anlage beteiligen wird.

Weiterhin wurden die Fachplaner beauftragt zu prüfen, inwieweit der Antrag der SPD-Fraktion vom März 2012 auf Errichtung einer „energieneutralen Sportstätte“ umsetzbar ist. Insbesondere sollten unterschiedliche Ansätze und Konzepte beleuchtet und die Vor- und Nachteile sowie die unterschiedlichen Kosten ermittelt werden.

Da allerdings eine Sportstätte hinsichtlich der Nutzungszyklen ihre eigenen Gesetzmäßigkeiten hat und der SPD-Antrag bezüglich einer Abwägung der Kosten- und Nutzenrelation oder angestrebter Amortisationszeiten keine Vorgaben enthält, gestalteten sich die weiteren Überlegungen für die Fachplaner ohne konkrete Vorgaben oder Annahmen äußerst schwierig.

Als Arbeitsgrundlage wurde deshalb vereinbart, dass die derzeit gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 zzgl. 25% Anwendung finden soll; dies entspricht in etwa der voraussichtlich ab 2016 neu geltenden EnEV. So kann effizient Energie eingespart werden und es wird dem Umstand Rechnung getragen, dass eine Sportstätte begrenzte Nutzungszeiten hat.

Allerdings hat sich schon früh gezeigt, dass eine „energieneutrale Sportstätte“, also eine Sportstätte, die laut Antrag genauso viel Energie produziert, wie für den Betrieb benötigt wird, zu wirtschaftlichen Konditionen nicht umsetzbar ist. Deshalb wurde nach sinnvollen und wirtschaftlich vertretbaren Kompromissen gesucht, die nach Auffassung der Verwaltung auch gefunden wurden.

Bei der Entwurfsplanung für die Freiflächen mussten die Besonderheiten, die sich durch die Lage des Geländes zur Autobahn ergeben, berücksichtigt werden. Erschwerend hinzugekommen ist, dass sich im Rahmen der genaueren Untersuchungen herausgestellt hat, dass das Gelände in Richtung Autobahn stark abfällt und relativ feucht ist, sodass die Entwässerung komplexerer Lösungen, verbunden mit zusätzlichen Kosten, bedarf.

Seitens der Fachplaner wird vorgeschlagen, das Problem zu lösen, indem zunächst eine großflächige Auffüllung des Geländes erfolgt (ca. 34.000 m³) und auf der Sportplatzfläche (südwestlich) in der Nähe der Autobahn ein Regenrückhaltebecken zur Entwässerung errichtet wird. Das Regenrückhaltebecken kann in das Gesamtkonzept der Sportanlage integriert werden und wertet das Gelände zusätzlich auf. Ein weiterer Vorteil wird darin gesehen, dass sich so die Gesamtanlage noch besser in das Landschaftsbild einpasst. Zusätzlicher Grunderwerb für den Flächenbedarf des in jedem Fall benötigten Regenrückhaltebeckens kann so außerdem vermieden werden.

Die einzige Alternative zu einer Auffüllung wurde schnell verworfen, da sie in der Installation sehr aufwendiger Pumpentechnik bestanden hätte, die sowohl teurer (Herstellung und Folgekosten) als auch wartungsintensiver gewesen wäre. Ein Ausfall der Anlage würde zudem die Sportanlagen innerhalb kürzester Zeit unbespielbar machen. Im Rahmen der Ausschusssitzung wird der Fachplaner genauer auf die geschilderte Problematik eingehen.

Die Parkplatzgestaltung soll mittels Hybridparkplätzen erfolgen. Das bedeutet, die Fahrspuren werden als kostengünstige Variante in Asphalt hergestellt, die Stellflächen mit Rasengittersteinen, die eine Teilversickerung ermöglichen. Die Verwendung des Drainagewassers für die Bewässerung (Abführung in das Regenrückhaltebecken) der Spielfelder wurde geprüft, aufgrund des sehr eisenhaltigen Wassers aber wieder verworfen, da eine entsprechende Wasseraufbereitungsanlage ökologisch und ökonomisch nicht vertretbar wäre. Der zusätzliche Energiebedarf stünde in keinem Verhältnis zu dem für die Bewässerung aufbereiteten Wasser.

Die vorgesehenen Flutlichtanlagen lassen sich noch nicht in LED-Technik herstellen, da es dafür noch keine geeigneten Scheinwerfer gibt. Technisch ist aber eine Umrüstung zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Der Bau von kleinen horizontalen oder vertikalen Windkraftanlagen zur Stromerzeugung ist ebenfalls wirtschaftlich nicht darstellbar. Der Fachplaner, Herr Snowadsky, wird im Rahmen der Sitzung die Planungen vorstellen sowie die ökologischen und energetischen Gesichtspunkte der Freiflächenplanungen im Rahmen der Sitzung näher erläutern. Selbstverständlich steht er anschließend für Fragen und Anregungen zur Verfügung.

Das Funktionsgebäude soll nach den Wünschen des FC Rastede um ca. 50 cm erhöht errichtet werden, um die für das Hauptspielfeld vorgesehene Tribünenanlage optimal in das Gelände zu integrieren. So können bestmögliche Sichtbedingungen für die Zuschauer erzeugt und die Funktionalität der Anlage erhöht werden. Das Gebäude soll mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 7 Grad (West/Ost) ausgestattet werden, das eine größtmögliche Fläche für die Installation einer Photovoltaikanlage bereithält. Auf die Installationsmöglichkeiten (Varianten) wird noch gesondert im Rahmen der energetischen Betrachtung des Gebäudes eingegangen.

Das von den Fachausschüssen beschlossene Raumkonzept wurde vollständig umgesetzt und die Lage der einzelnen Funktionsräume im Detail mit dem FC Rastede abgestimmt. Um den Lüftungstechnischen Erfordernissen eines modernen Gebäudes, insbesondere unter energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten, nachzukommen, wurden jeweils die Vereinsräumlichkeiten und die Dusch- und Umkleidebereiche zusammengefasst. Im Rahmen der Sitzung wird der Fachplaner das Gesamtkonzept vorstellen und Materialvorschläge unterbreiten.

Für die Wärmeerzeugung und Belüftung des Gebäudes wurden verschiedene Varianten vom Ingenieurbüro Heimsch geprüft. Die Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten, Rentabilität, mögliche CO₂-Einsparungen und die Gesamtenergiebilanz des Gebäudes wird das Ing.-Büro Heimsch ebenfalls im Rahmen der Sitzung erläutern und darauf eingehen, weshalb weitere denkbare Alternativen aus wirtschaftlichen Gründen nicht näher untersucht wurden. Im Ergebnis schlägt das Ingenieurbüro vor, die Variante - Blockheizkraftwerk und Gasbrennwertkessel, Raumluftechnische Anlagen (RLT) nur für die Dusch- und Umkleidebereiche - umzusetzen, da es sich um die energetisch und kostentechnisch sinnvollste Variante handelt.

Für die Beleuchtung des Gebäudes ist der Einsatz moderner LED-Strahler und LED-Langfeldleuchten vom Ingenieurbüro von Kiedrowski vorgesehen. Sinnvolle Alternativen hierzu gibt es nicht.

Das Dach des Funktionsgebäudes kann mit einer ca. 42.500 W/P Photovoltaikanlage bestückt werden, um einen Großteil der für die Sportanlage benötigten Energie zu erzeugen. Hierzu müsste allerdings noch eine Grundsatzentscheidung getroffen werden, ob die Gemeinde selbst Betreiberin der Anlage werden soll oder ob nur die Dachflächen für die Errichtung und den Betrieb durch einen Investor (z. B. Rasteder Bürgergenossenschaft eG) zur Verfügung gestellt werden sollen.

Von der Einplanung sogenannter Speicherbatterien, die zwar mit ca. 30 % der Investitionskosten gefördert werden können, wurde ebenfalls abgesehen, da der Einbau wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Die Kosten ohne Speicherakkumulatoren belaufen sich hierfür auf ca. 90.000,- € Auch das Ingenieurbüro von Kiedrowski steht im Rahmen der Sitzung zur Verfügung, um gegebenenfalls ergänzende Informationen und Hinweise zu geben.

Der Fachbereich Sport hat mit dem Vorstand des FC Rastede die möglichen Kostenbeteiligungsmodelle erörtert. Vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien wurde festgelegt, dass der Verein sich wie folgt an den Gesamtkosten beteiligt:

Die Kosten der Tribünenüberdachung übernimmt der Verein in voller Höhe, da es sich um Zusatzleistungen handelt, die in dieser Form auch anderen Vereinen bisher nicht zugestanden wurde. Die sonst übliche Gewährung eines Zuschusses in Höhe von 20 % entfällt für diese Position, da mit dem FC Rastede abgestimmt wurde, dass im Gegenzug die Trittstufen für die Tribünenanlage im Rahmen der Errichtung des Hauptspielfeldes durch die Gemeinde erfolgt.

Die Gebäudeanhebung zur Schaffung optimaler Sichtverhältnisse im Bereich der Zuschauertribüne war und ist ein besonderer Wunsch des Vereins. Eine Teilerhöhung wird durchaus von dem Fachplanungsbüro empfohlen, um das Gebäude und die Tribünen optimal in das Geländeprofil einzubinden. Die gewünschte Erhöhung von ca. 50 cm würde zusätzlich zu deutlich verbesserten Sichtachsen führen, ist aber verzichtbar. Hier wurde als Kompromiss ausgehandelt, dass der Verein die Zusatzkosten für die entbehrliche Erhöhung (ca. 40 % der Gesamtkosten) trägt. Auch für diese Position entfällt der 20%-Zuschuss, da die Kosten für die sinnvolle Erhöhung vollständig von der Gemeinde getragen werden.

Bei dem Kraftraum handelt es sich ebenfalls um einen Wunsch des Vereins. Die Kosten sind grundsätzlich in voller Höhe vom Verein zu übernehmen, durch die Möglichkeit der 20%-Regelung (Vereinsförderung durch die Gemeinde) verringert sich allerdings der Anteil des Vereins auf 80 %.

Unter dem Punkt „Finanzielle Auswirkungen“ wurden die Einzelpositionen ausgewiesen.

Wie bereits im Rahmen der Vorlage ausgeführt, werden wegen der Komplexität des Gesamtprojektes alle Fachplaner an der Fachausschusssitzung teilnehmen, um gegebenenfalls zu Fragen und Anregungen Stellung nehmen zu können.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Sportanlage wurden zusammengefasst wie folgt ermittelt:

| Herrichtung und Erschließung | Teilbetrag /€Brutto | Gesamtbetrag €Brutto |
|--|---------------------|-----------------------|
| Herrichten | 252.310,00 € | |
| Öffentliche Erschließung | 9.000,00 € | |
| | | 261.310,00 € |
| | | |
| Bauwerk - Baukonstruktion | | |
| Gründung | 351.765,00 € | |
| Außenwände | 282.632,00 € | |
| Innenwände | 218.665,00 € | |
| Decken | 60.530,00 € | |
| Dächer | 235.336,00 € | |
| Baukonstruktion Einbauten | 16.068,00 € | |
| Baukonstruktion Baustelleneinrichtung | 34.400,00 € | |
| | | 1.197.525,00 € |
| | | |
| Bauwerk – Technische Anlagen | | |
| Abwasseranlagen – Leitungen SW/RW | 52.558,00 € | |
| Sanitäreanlagen | 140.000,00 € | |
| Wärmeversorgungsanlagen Variante 3a | 221.300,00 € | |
| Lufttechnische Anlagen | 100.000,00 € | |
| Starkstromanlagen | 89.380,00 € | |
| Fernmelde-, Informationstechn.-Anlagen | 10.210,00 € | |
| | | 613.450,00 € |

| | | |
|---|--------------|-----------------------|
| Außenanlagen | | |
| Gelände Flächen | 523.780,00 € | |
| Befestigte Flächen | 948.510,00 € | |
| Baukonstruktion in Außenanlagen | 374.550,00 € | |
| Technische Anlagen in Außenanlagen | 421.170,00 € | |
| Einbauten in Außenanlagen | 29.512,00 € | |
| Außenanlagen, sonstig., Baustelleneinricht. | 7.140,00 € | |
| | | 2.304.670,00 |
| | | |
| Baunebenkosten / Ing.-Honorare | | 787.850,00 € |
| | | |
| Gesamtkosten: | | 5.164.815,00 € |
| Gerundet: | | 5.165.000,00 € |
| | | |
| Kostenbeteiligung FC Rastede | | |
| Überdachung Tribünenanlage (100%) | 130.900,00 € | |
| Gebäudeanhebung (40%) | 30.000,00 € | |
| Kraftraum (80%) | 51.520,00 € | |
| Gesamtbeteiligung: | | 212.420,00 € |
| | | |
| Gesamtkosten (gerundet): | | 5.165.000,00 € |
| Beteiligung FC Rastede | | 212.420,00 € |
| | | |
| Finanzierungsbetrag | | 4.952.580,00 € |

Bei den Kostenschätzungen haben die Fachplaner Mittelwerte zu Grunde gelegt, die eine größtmögliche Kostensicherheit gewährleisten. Bei der Annahme von Mindestwerten beziehungsweise günstigen Ausschreibungsergebnissen könnten sich allerdings deutliche Kostenreduzierungen ergeben, die sich in einer Größenordnung von bis zu 250.000,- € bewegen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind entsprechend den jeweiligen Baufortschritten in den kommenden Jahren in die Haushalte einzustellen. Die Ausschreibung der Arbeiten für die Freiflächen erfolgt unverzüglich nach der Beschlussfassung durch die politischen Gremien.

Mit der Drainierung des Geländes soll bereits im August 2013 begonnen werden um so die technischen Voraussetzungen für die voraussichtlich im Oktober 2013 beginnenden Erdarbeiten (anfüllen des Geländes) zu schaffen.

Anlagen:

- Anlage 1 – Ausführungsplan Freiflächengelände
- Anlage 2 – Grundriss Gebäude
- Anlage 3 – Ansichten Gebäude
- Anlage 4 – Erläuterungsbericht Funktionsgebäude
- Anlage 5 – Erläuterungsbericht Freisportanlagen
- Anlage 6 – SPD-Antrag vom 03.03.2012