

Sportzentrum Kielsgraben - Baubeschluss -

Bereich Bauwesen

Verantwortliche/r: Luff, Ella

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	13.03.2023	Vorberatung
Ausschuss für Schule und Sport	22.03.2023	Vorberatung
Jugendhilfeausschuss	22.03.2023	Vorberatung
Bau- und Liegenschaftsausschuss	30.03.2023	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	20.04.2023	Vorberatung
Rat	26.04.2023	Entscheidung

Beschlussempfehlung

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend der vorgelegten Planung die Baumaßnahme Sportzentrum Kielsgraben für die Sportbereiche Tennis und Fußball baulich umzusetzen.

Begründung

Mit Vorlage Nr. X/0425 wurde das Projekt Sportzentrum Kielsgraben vorgestellt und in der Sitzung des Rats am 22.09.2021 der Planungsbeschluss herbeigeführt.

Das Sportzentrum Kielsgraben wird nördlich der Straße Am Kielsgraben auf Teilen der alten Auskiesungsfläche entstehen. Im Bebauungsplan 121M „Am Kielsgraben“ ist festgelegt, dass das Sportzentrum im Westen des Gebietes, angrenzend an die bereits bestehenden Nutzungen (Bürgerwiese und Schützenhaus) angegliedert wird.

Vor der Auskiesung im Bereich Kielsgraben hat zur Abdeckung des Sportplatzbedarfs neben der Bürgerwiese Baumberg ein Fußball-Kunstrasenplatz bestanden. Durch den Bau der Sportplatzanlage Waldbeerenberg wurde diese Sportfläche ersetzt. Ein zusätzlicher Bedarf an neuen Sportflächen ergibt sich für den Fußballballsport durch nachhaltig gestiegene Mannschaftszahlen der Sportfreunde Baumberg und die Nutzersituation um die Sportanlage Sandstraße (MEGA-Stadion). Seitdem die Wohnbebauung an die zunächst fast freistehende Sportanlage herangewachsen ist, gibt es Anwohner-Nutzer-Konflikte durch Sportlärmissionen und insbesondere auch die eingeschränkte Parkplatzsituation in den Abendstunden und an den Wochenenden bei Trainings- bzw. Spielbetrieb.

Die Idee, aus der zu rekultivierenden Auskiesungsfläche ein Sportzentrum zu gestalten, war zunächst auf den Fußballsport begrenzt. Im weiteren Verlauf der Überlegungen kam die Initiative der drei in Monheim am Rhein vorhandenen Tennisvereine hinzu, aus den Einzelvereinen einen Gesamtverein zu machen und einen gemeinsamen Standort für eine neue Tennissportanlage zu suchen. Der Standort Am Kielsgraben ist naheliegend, da ein Tennisverein dort bereits ansässig und die Gesamtfläche ausreichend groß dimensioniert ist. Als drittes Element soll eine Skateranlage etabliert werden, die den sportlichen Ansprüchen wettkampforientierter Jugendlicher und Erwachsener genügt. Die Skateanlage wird derzeit separat von der Sportanlage geplant und ist somit nicht Bestandteil des Baubeschlusses.

Für alle drei Sportbereiche wird eine gemeinsame Erschließung der Infrastrukturanlagen geschaffen, auf der eine gemeinsame Stellplatzanlage für ca. 175 Fahrzeuge vorgesehen sind.

Mit den Sportfreunden Baumberg und den drei Tennisvereinen steht die Verwaltung seit vielen Jahren im ständigen Dialog, um die Weiterentwicklung des Gesamtsportzentrums zu definieren und die Anforderungen der Vereine zu berücksichtigen. Dem derzeitigen Planungsstand haben die Vereine schriftlich zugestimmt. Die Konzentration der Sportanlagen an einen Standort bietet sowohl für die Tennisvereine als auch den Fußballverein erhebliche Vorteile, da diese derzeit ihre sportlichen Aktivitäten auf getrennt liegenden Anlagen organisieren müssen. Die Chance, mit dem Bau des Zentrums Sportanlagen neuesten Standards erhalten zu können, wird ebenso gesehen, wie die Möglichkeit, mit diesen Anlagen Mitglieder an die Vereine binden und sich zukunftsgerichtet weiter entwickeln zu können. Die Sportvereine sollen auch weiterhin bei den anstehenden Planungsschritten einbezogen werden.

Sowohl Fußball- als auch Tennisvereine sollen ihre Anlagenteile mit Inbetriebnahme selber bewirtschaften. Dazu ist beabsichtigt, mit den Vereinen Nutzungsverträge zu schließen. Die anfallenden Betriebskosten sollen, wie schon jetzt für Rheinstadion, Jahnstadion und MEGA-Stadion, von der Stadt erstattet werden. Für den Tennisbereich ist mit Vorlage Nr. X/0795 der Entwurf des Betreibervertrags vom Rat am 14.12.2022 beschlossen worden. Vor Vertragsunterzeichnung hat die beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den Vertragsentwurf dem Finanzamt Hilden zur Einholung einer verbindlichen Auskunft vorgelegt. Die Antwort des Finanzamts steht noch aus.

Sportanlagen Tennis

Die in die Jahre gekommene bestehende Tennisanlage aus vier Tennisplätzen soll zurückgebaut und durch eine neue Tennisanlage mit fünfzehn Plätzen ersetzt werden (12 Tennisplätze / 3 Padelcourts). Die drei Tennisvereine im Stadtgebiet (TC Blau-Weiß Monheim, TC Rot-Gelb Monheim, Baumberger Tennisclub 1975) planen eine Fusion und werden diese Tennisanlage zukünftig gemeinsam nutzen.

Für das Clubhaus des Tennisvereins liegt ein Raumprogramm vor. Das Raumprogramm umfasst die sporttypischen Gebäudeteile und gastronomisch genutzte Räume. Die Gebäudeteile die dem Sport dienen, werden aus den Haushaltsmitteln der Stadt finanziert. Für den vermietbaren Bereich (Gastronomie) wird vom Tennisverein ein Baukostenzuschuss gezahlt. Die Schnittstellen für den Planungs- und späteren Bauablauf müssen mit den Beteiligten noch festgelegt werden. Insgesamt sind ca. 600 m² bis 650 m² Nettogrundfläche für das Clubhaus geplant (Umkleiden, Sanitärbereiche, Vereinsbüros und Gastronomiebereich).

Sportanlagen Fußball

Für den Verein Sportfreunde Baumberg soll eine neue Trainings- und Spielstätte errichtet werden, bestehend aus einem Kleinspielfeld (Kunstrasen) und zwei Großspielfeldern (Kunstrasen und Naturrasen). Für das Naturrasenspielfeld ist eine Tribüne vorgesehen.

Das Vereinsgebäude Fußball für Sportler soll zwischen den beiden Großspielfeldern seinen Platz finden. Daraus bietet sich die Möglichkeit, die Funktionsbereiche des Gebäudes beim Zugang auf die Anlage schnell zu erfassen. Des Weiteren ist eine Trennung der Funktionen Trainings- und Wettkampfbetrieb möglich, um bei gleichzeitigem Spielbetrieb gegenseitige Störungen auf den Spielfeldern zu reduzieren.

In der Konzeption wird zunächst ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 1.000m² vorgesehen. Mit dem Verein wurde das Raumprogramm anhand einer Grundrissdarstellung und einer tabellarischen Auflistung der Raumfunktionen und Größen abgestimmt.

Das Naturrasenspielfeld soll im Wesentlichen als Spielfeld für den Ligabetrieb genutzt werden. Aus diesem Grund ist der Standort der Tribüne am Naturrasenspielfeld vorgesehen. Die Tribüne wird als dreireihige Sitzstufenanlage für ca. 300 Zuschauer ausgelegt und mit einer Sprecherkabine bestückt sein. Sie schließt an das Funktionsgebäude an und ist dadurch vollständig überdacht, sowie mit einer Rückwand zum Schallschutz und gegen Zugluft ausgestattet.

Baukosten

Die Gesamtbaukosten nach aktueller Kostenberechnung belaufen sich auf 22.600.000 €. Im aktuellen Haushalt stehen für dieses Jahr und die Folgejahre unter den folgenden Investitionen für die Sportanlage (I4004.360) 12.280.000 € und für die Funktionsgebäude (I7102.170) 8.220.000 € Haushaltsmittel in Höhe von 20.500.000 € zur Verfügung.

Die Mehrkosten gegenüber den prognostizierten Kosten aus dem Planungsbeschluss in Höhe von 2.150.000,- € resultieren vor allem durch die stark gestiegenen Baukosten, wie Material-, und Lohnkosten im gesamten Bausektor. Im Rahmen der weiteren Planung wird geprüft, inwieweit Einsparungen möglich sind, ohne die Qualitätsanforderungen herunterzuschrauben. Im diesen Jahr sind die Ausschreibungen für den Sportplatzbau und den Generalunternehmer Funktionsgebäude geplant. Dafür stehen ausreichend Haushaltsmittel zur Verfügung.

Im Rahmen der jährlichen Haushaltplanung werden diese Kostenansätze für das Sportzentrum Kielsgraben intensiv geprüft und entsprechend fortgeschrieben.

Zeitplan

Bis Mitte 2023 wird die Ausführungsplanung abgeschlossen sein. Mit dem Bau der Freianlagen kann nach erfolgter Ausschreibung im 4. Quartal 2023 begonnen werden. Das Vergabeverfahren für die Generalunternehmer zum Hochbau wird zeitgleich bearbeitet. Der Hochbau soll Anfang des 2. Quartals 2024 starten. Die gesamte Bauphase wird voraussichtlich 22 Monate in Anspruch nehmen, sodass nach heutigen Zeitplan eine Fertigstellung Mitte 2025 angestrebt wird. Um die vorgenannten Fertigstellungstermine halten zu können, ist für die Bautätigkeit eine sukzessive Vorgehensweise geplant.

Anlagen

01 Übersichtsplan Fußball

02 Übersichtsplan Tennis

03 FDP-Fraktion Antrag zur Sache HaFi TOP Ö6