

AZ: 65.3 Frau Jahn

**Drucksache Nr.: 0320/2023/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Schule und Sport	05.09.2024	Ö	Vorberatung
Ausschuss für Finanz- und Vergabeangelegenheiten	11.09.2024	Ö	Vorberatung
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	12.09.2024	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	17.09.2024	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	24.09.2024	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter/in:**

OBM / Stadtbaurätin

**Verhandlungsgegenstand:**

**Sportplatz am Volkshaus  
Ersatzneubau des Umkleidegebäudes**

**A n t r a g:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bau-  
maßnahme umzusetzen (Baubeschluss).

**IRIS:**

Bewegungsfreundliche Stadt sein.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen  
820.000 €. Die Finanzmittel stehen im  
Haushalt zur Verfügung.

## **B e g r ü n d u n g :**

Die als Volkshausplatz bekannte Sportstätte besteht aus 2 Rasengroßspielfeldern inkl. eines Umkleide- und Unterstellgebäudes.

Die Gesamtfläche der Sportstätte beträgt rund 16.000 m<sup>2</sup> und ist ein denkmalgeschütztes Gartendenkmal.

Es handelt sich um ein sog. denkmalgeschütztes „Ensemble“, welches in Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten Volkshaus, das sich westlich an die Sportstättenfläche anschließt, besteht.

Die Sportstätte ist dem SVT im Jahre 1989 durch Schließung eines Pachtvertrages bis dato zur Nutzung überlassen worden.

Bereits die Abstimmung des Raumprogramms erfolgte durch die Sportverwaltung mit dem SVT, sowie dem Kreissportverband Neumünster e.V..

Das Raumprogramm wurde am 14.12.2021 durch die Ratsversammlung beschlossen.

Nach Planungsbeschluss vom 21.06.2022 durch die Ratsversammlung wurde auf Basis des Ergebnisses eines Vergabeverfahrens der Dipl.-Ing. Oliver Böge (Norbert Böge Bau GmbH & Co. KG) mit den Planungsleistungen beauftragt. Ein erster Vorentwurf wurde im April 2023 im Dezernat IV erörtert. Der überarbeitete Vorentwurf wurde den zu beteiligenden, genehmigenden Fachdiensten im August 2023 vorgelegt und nach Rückmeldung abschließend entsprechend bearbeitet. Die schlussendlichen Entwurfsunterlagen auf Grundlage der Vorabstimmungen mit den beteiligten Fachdiensten liegen seit dem 26.03.2024 vor.

Der Austausch mit dem SVT und dem KSV fand im April 2024 im Rahmen der Nutzerbeteiligung statt. Die aktuelle Entwurfsplanung wurde im Juli 2024 mit dem Kinder- und Jugendbeirat und dem Beirat für Menschen mit Behinderung abgestimmt.

Die Planung sieht den Ersatzneubau in Gestalt eines reinen Umkleidegebäudes vor, mit einer nutzbaren Fläche von rund 143 qm inklusive relevanter Funktionsräume, eines Umkleidebereiches und auch einer barrierefreien WC-Anlage. Die Bruttogrundfläche beträgt rund 180 m<sup>2</sup>. Das Gebäude soll eingeschossig, als massiver Mauerwerksbau mit vorgehängter, wärmedämmter und hinterlüfteter Holzfassade errichtet werden. Das flach geneigte Satteldach erhält eine extensive Dachbegrünung, ebenfalls erhalten die beiden Fassaden ohne Fenster- oder Türöffnungen eine Fassadenbegrünung.

Insgesamt berücksichtigt die Planung insbesondere Aspekte einer zukunftsorientierten und modernen Sportgestaltung im Bereich des Vereinssports, bspw. für die Umkleidebereiche (jeweils getrennte Umkleidebereiche für Sportler/innen und Schiedsrichter/innen inkl. entsprechender Sanitäreinrichtungen).

Die als Option im Raumprogramm enthaltenen Lagermöglichkeiten für Materialien, die für den Trainings- und Spielbetrieb notwendig sind, sind gemäß aktueller Planung im Bereich des Dachbodens berücksichtigt (siehe Mitteilung-Nr.: 0085/2023/MV).

Durch den Neubau eines Gebäudes werden während der Bauphase sowie auch durch die Herstellung und den Transport der Baumaterialien Energie und Ressourcen verbraucht und damit Treibhausgase emittiert. Durch den Betrieb des Gebäudes entsteht ein zusätzlicher Energieverbrauch und somit ein zusätzlicher Ausstoß von Treibhausgasemissionen.

Da der Ersatzneubau annähernd die gleiche Grundfläche wie das abgängige Bestandsgebäude aufweist, entsteht keine Reduzierung der vorhandenen Freifläche. Darüber hinaus wirkt sich die Lagermöglichkeit für die Sportgeräte im Bereich des Dachbodens des Neubaus sogar positiv aus, da der derzeitige Lagercontainer mit Inbetriebnahme des Ersatzneubaus abgängig ist.

Positiv im Sinne der Klimarelevanz ist hervorzuheben, dass der Heizungsbetrieb des Ersatzneubaus über das städtische Fernwärmenetz erfolgt.

Der Ersatzneubau wird mit einem Gründach und Fassadenbegrünungen an zwei Gebäudeseiten ausgerüstet, was zur CO<sub>2</sub> Reduktion und einem verbesserten Stadtklima beiträgt.

Die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage wurde aufgrund des hohen Verschattungsanteils durch den angrenzenden Baumbestand für dieses Gebäude als nicht sinnvoll erachtet. Insgesamt überwiegen, unter Berücksichtigung der erforderlichen Baumaßnahme, die negativen Auswirkungen auf das Klima.

Die Kostenberechnung für den Neubau stellt sich wie folgt dar:

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten (€) brutto
100	Grundstück	2.975
200	Vorbereitende Maßnahmen	74.375
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	424.499
400	Bauwerk – Technische Anlagen	191.979
500	Außenanlagen und Freiflächen	21.335
700	Baunebenkosten	104.125
		819.288
		<b>gerundet 820.000 €</b>

Finanzmittel in Höhe von 820.000 € stehen im städtischen Haushalt 2024 im Budget des Fachdienstes Gebäudemanagement u. a. als Verpflichtungsermächtigung zur Verfügung.

Die Gesamtkosten betragen:  $820.000 \text{ €} / 180 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 4.556 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ . Damit bewegt sich das Projekt innerhalb des Rahmens des statistischen Baukostenindex. Außer der Nutzbarmachung des Dachbodens (~ 13.500 € siehe Mitteilung-Nr.: 0085/2023/MV) werden unter Beachtung aller rechtlichen Vorschriften und Maßgaben keine weiteren Einsparmöglichkeiten gesehen.

Erwarteter Baubeginn für den Ersatzneubau ist das 1. Quartal 2025. Die Bauzeit des Neubaus beträgt ca. 12 Monate.

Im Auftrag

Tobias Bergmann  
Oberbürgermeister

Sabine Kling  
Stadtbaurätin

**Anlagen:**

Lageplan  
Grundrisse/Ansichten