

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2663/2022

6. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Integration, Soziales, Jugend und Sport

Betreff/Sach-antragsnr.	Anliegen Sportbeirat vom 12.07.2021 Sachantrag Nr. 062 FW und BBV vom 03.08.2021 Sportlerhaus Lände - Grundsatzbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	16.02.2022	
Verfasser	Maurer, Hildegard	Zuständiges Amt	Amt 5 Amt 2 Amt 4	
Sachgebiet	51 Kinder- und Jugendhilfe, Sport	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Ausschuss für Integration, Soziales, Jugend und Sport	Entscheidung	15.03.2022	Ö

Anlagen:	1. Anliegen Sportbeirat vom 12.07.2021 2. Sachantrag Nr. 062 der FW und BBV 3. Vorentwurf Sportlerhaus Lände 4. Flächenaufstellung Sportlerhaus 5. Herstellungskosten Sportlerhaus 6. Planungswettbewerbsergebnis Lände
----------	--

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Fürstenfeldbruck beschließt die Realisierung des Sportlerhauses auf der Lände grundsätzlich. Die Abteilung „American Football“ des TuS Fürstenfeldbruck e. V. wird als Bauherr dieser Baumaßnahme fungieren und hierbei von der Stadt Fürstenfeldbruck mit städtischen Haushaltsmitteln bezuschusst.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, dieses Projekt mit dem Verein gemeinsam voranzutreiben, die im Sachvortrag aufgeführten Konkretisierungen zu erarbeiten und den städtischen Gremien erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die Errichtung des Sportlerhauses auf der Lände soll in den Jahren 2023 und 2024 erfolgen.
4. Der Sachantrag 062 der FW und der BBV ist hiermit abschließend behandelt.

Referent/in	Kellerer / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	Ja
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat	Sportbeirat		Ja/Nein/Kenntnis	Ja
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen			Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				ca. 2,6 Mio. €
Folgekosten				€

Sachvortrag:

Mit Schreiben vom 12.07.2021 (**Anlage 1**) bittet der Vorsitzende des Sportbeirates, Herr Joachim Mack, um Prüfung ob das im städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Lände und Aumühle“ vorgesehenen Sportlerhaus, welches hauptsächlich für die Nutzung der Abteilung American Football vorgesehen ist, aus dem Gesamtvorhaben herausgelöst werden kann und somit eine zeitnahe Erstellung möglich wäre. Ebenfalls soll geprüft werden, ob mit dem Bau des Sportlerhauses für den Skiclub Fürstfeldbruck eine Lagermöglichkeit und ein Stellplatz für das Vereinsfahrzeug berücksichtigt werden kann.

Mit Schreiben vom 03.08.2021 (**Anlage 2**) beantragt Herr Markus Droth und Herr Christian Götz im Namen der Freien Wähler (FW) sowie der Brucker Bürgervereinigung (BBV) eine vorübergehende Sanitär- und Umkleidemöglichkeit für die Nutzung des Sportgeländes Auf der Lände schnellstmöglich zu errichten, auch in Form einer Containerlösung. Herr Droth und Herr Götz bitten um Prüfung, ob die Abteilung American Football sich an den Kosten beteiligen kann und inwieweit eine solche temporäre Sanitäreinrichtung durch die Subkultur mitgenutzt werden kann.

Die Situation der Abteilung American Football und Cheerleading bezüglich der sanitären Anlagen, Umkleideräume und Lagerräume auf dem Sportplatz Lände ist wie von den Antragstellern beschrieben äußerst unbefriedigend. Hinzu kommt, dass durch die sportlichen Erfolge, sowohl im Senioren- als auch im Juniorenbereich, die Abteilung kontinuierlich wächst.

Bei Heimspielen werden die Umkleiden des EVF in der AmperOase von der Heimmannschaft genutzt, die Gastmannschaften ziehen sich in den Umkleiden des SCF um. Beim Training stehen den Spielern und den Cheerleadern überhaupt keine Umkleiden zur Verfügung, die Sportlerinnen und Sportler müssen sich auf dem Sportplatz umziehen. Diese Situation kann für den Verein, der in der zweiten Bundesliga spielt, keine Dauerlösung sein.

Deshalb wurde von der Verwaltung im städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Lände und Aumühle“ ein Sportlerhaus mit Umkleiden, Sanitär-, Lager- und Büroräumen, hauptsächlich für die Nutzung durch die Footballer und Cheerleader, eingeplant.

Auf Grund der eingegangenen Anträge, lud die Verwaltung Vertreter des TuS Fürstfeldbruck und der Abteilung American Football zu einem Gespräch ins Rathaus ein. Den Vereinsvertretern wurde berichtet, dass der Verwaltung zwei Anträge vorliegen, durch welche die derzeitige Situation der Abteilung American Football, bezüglich der sanitären Anlagen und der Umkleidemöglichkeiten am Sportplatz Auf der Lände, verbessert werden soll.

Von Herrn Walleit (SG43) wurde in dieser Besprechung bestätigt, dass eine vorzeitige Realisierung des Sportlerhauses möglich ist.

Herr Huber (SG 24) berichtete, dass die Containerlösung ca. 300.000 € - ohne die erforderlichen Fundamente und Anschlüsse - kostet. Für Fundamente und Anschlüsse muss man noch einmal mit ca. 100.000 € rechnen.

Von Seiten des Vereins, im speziellen von den Vertretern der Abteilung American Football, wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass man den Bau eines Sportlerhauses bevorzugt. Die Containerlösung könnte zwar sicherlich schneller umgesetzt werden, die Gefahr besteht jedoch, dass das „Provisorium“ länger als geplant stehen bleibt. Auch aus finanzieller Sicht spricht alles für die vorzeitige Realisierung des Sportlerhauses. Finanziell kann sich der Verein nur an einem Projekt beteiligen.

Der Verwaltung wurden Pläne für das Sportlerhaus, welches unter anderem Raum für Umkleiden, Duschen, WC, Lager- und Büroflächen bietet, durch die Abteilung American Football vorgelegt, **siehe Anlage 3**. Ein Lagerraum für den Skiclub wurde bei den Planungen berücksichtigt. Ein Stellplatz für das Vereinsfahrzeug des Skiclubs ist nicht vorgesehen. Insgesamt hat der Planer ein mehrgeschossiges Gebäude mit ca. 965 m² Gesamtnutzfläche entworfen.

Das Gebäude soll nach den aktuellen Regeln der Technik errichtet werden. Besonderer Wert wird darauf gelegt, den Energieverbrauch so gering wie möglich zu halten.

Hierzu soll das Gebäude mit einer optimalen Dämmung versehen und eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung verbaut werden. Dadurch ist der Heizbedarf im Winter sehr gering und im Sommer schützt die Isolierung vor Hitze. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage zur Stromversorgung geplant und die Wärmeversorgung kann per Fernwärme aus dem nebenan gelegenen Heizkraftwerk der Stadtwerke FFB Aufwand angebunden werden.

Der Verein will für den Bau des Sportlerhauses als Bauherr einen Generalunternehmer beauftragen, denn dadurch wäre mit Abschluss des Vertrages die Preissicherheit gegeben. In der heutigen Zeit, da die Baupreise rasant nach oben schnellen, ist diese Vorgehensweise durchaus zielführend. Der Vorteil bei dieser Vorgehensweise wäre auch, dass nicht die Vorgaben der öffentlichen Vergabe eingehalten werden müssten. Der Architekt hat die zu erwartenden Herstellungskosten für das Sportlerhaus mit 2.561 Mio. € berechnet, **siehe Anlage 4**. Hierzu addieren sich die Baunebenkosten u.a. für Planungs-, Ingenieurs- und Baubetreuungsleistungen durch den Generalunternehmer, so dass mit Gesamtbaukosten in Höhe von 2.987.500 € zu rechnen ist, wie in **Anlage 5** dargestellt.

Zur Finanzierung des Sportlerhauses kann der TuS 370.000 € beisteuern. Dieser Betrag setzt sich aus einer Eigenbeteiligung in Höhe von 340.000 € und einer Eigenleistung in Höhe von 30.000 € zusammen. Der Zuschuss für die Stadt läge bei ca. 2.617.500 €.

Die Kosten für die Außenanlage sind in den Baukosten nicht inbegriffen und werden allein vom Verein getragen. Ebenfalls übernimmt der Verein die Kosten für die gesamte Einrichtung des Sportlerhauses.

Eine weitere Finanzierungsmöglichkeit unter Einhaltung sämtlicher Vorgaben der öffentlichen Vergabe ergibt sich, indem der Verein wiederum als Bauherr staatliche Fördermittel durch den BLSV in Anspruch nehmen würde. Hierbei würden sich nach Angaben des Architekten die Baukosten um ca. 0,48 Mio. € auf 3.467.700 € erhöhen, da die Baunebenkosten durch die Umsetzung der öffentlichen Vergabevorschriften ein deutliches Mehr an Architekten- und Beratungsleistungen nach sich zögen. Von diesen 3.467.700 € wären aller Voraussicht nach ca. 70 Prozent der Kosten für einen BLSV-Zuschuss anrechenbar (förderfähige Kosten). Somit wäre ein BLSV-Zuschuss

von ca. 485.500 € zu erwarten. Bei einer Eigenbeteiligung von 340.000 € durch den Verein sowie Eigenleistungen von 30.000 € würde der von der Stadt benötigte Zuschuss bei ca. 2.612.200 € liegen.

Auch bei dieser Finanzierungsmöglichkeit sind die Kosten für die Außenanlage in den Baukosten nicht inbegriffen und werden allein vom Verein getragen. Ebenfalls übernimmt der Verein die Kosten für die gesamte Einrichtung des Sportlerhauses.

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist das Anliegen des Sportbeirates, das Sportlerhaus auf der Lände aus dem zeitlichen Ablauf des Planungswettbewerbes herauszulösen und frühzeitiger zu realisieren, zielführender als eine Interimslösung in Form einer Containerlösung.

Für die Sportanlage Auf der Lände besteht bereits ein Nutzungsvertrag mit dem Turn- und Sportverein Fürstenfeldbruck (TuS). Es ist vorgesehen, das Sportlerhaus in diesen Vertrag bei annähernd gleichbleibenden Konditionen zu integrieren.

Stellungnahme SG 43:

Mit Beschluss vom 15. Dezember 2020 wurde der 1. Preis des Planungsbüros JOTT Architekten und Stern landschaften für den Bereich der Aumühle und Lände vom Stadtrat bestätigt. Die Verwaltung wurde daraufhin beauftragt für das Areal des Realisierungsgebietes einen städtebaulichen Rahmenplan zu erarbeiten, der als Grundlage für weiterführende Bauleitplanungen dienen soll.

Der Entwurf vom Büro JOTT und Stern sieht vor, südlich der Gaststätte sowie nördlich des BHKW ein Sportlerhaus in zwei geschossiger Bauweise zu errichten und durch gezielte Setzung von Raumkanten, eine Art Sport-Hof zu schaffen.

Bei der Bearbeitung der Wettbewerbsauslobung wurde bereits die Errichtung eines Sportlerhauses gefordert. Hierzu wurden in der Aufgabenstellung folgende Anforderungen gestellt:

"Für die "Razorbacks", die im Football-Stadion ihre Spiele austragen, ist in der Nähe ein Sportlerhaus (Umkleiden, Duschen, WC, Lager und Büroräume) darzustellen. Da ein eventueller Umzug des Football-Vereins noch nicht auszuschließen ist, muss das bauliche Gesamtkonzept auch ohne Sportlerhaus stimmig sein. Folgende Eckpunkte gelten:

- BGF: ca. 500 m²
- Mehrgeschossig möglich
- Stellplätze sind nicht nachzuweisen. "

Dem Sachgebiet 43 lagen die in **Anlage 3** beigefügten Planunterlagen zum Bau des Sportlerhauses zur städtebaulichen Prüfung vor. Nach Durchsicht der Lagepläne bleibt festzustellen, dass sich der Baukörper größtenteils an den Vorgaben des Wettbewerbes orientiert (**siehe Anlage 6**). Dies ist grundsätzlich zu begrüßen.

Lediglich im westlichen Bereich ragt das Gebäude um mehr als 4m in Richtung Spielfeld aus und würde damit zwei als zu erhalten einzustufende Bestandsbäume gefährden. Dies wird aus städteplanerischer Sicht kritisch bewertet, da zum einen die

klare Ausbildung einer Hofstruktur in Richtung Gaststätte geschwächt wird und zum anderen die Gehölze eine Stadtbild prägende Torsituation ausbilden.

Bei Durchsicht der Grundrisse ist weiterhin festzustellen, dass die Organisation des Raumprogrammes stärker zur Belebung des öffentlichen Raumes beitragen sollte. Hier wäre wünschenswert in Richtung Gaststätte öffentlichkeitswirksame Nutzungen anzuordnen, die durch Fenster einen Bezug zwischen dem Innen- und dem Außenraum herstellen. Beispielsweise wäre dort vorstellbar den Mehrzweckraum oder Büros vorzusehen.

Von Seiten der Stadtentwicklung ergeht der Vorschlag, sich intensiv mit dem Planungsbüro JOTT und Stern auf Ebene des Rahmenplans auszutauschen, um gemeinsame Mindeststandards festzulegen. Die Planung des Sportlerhauses sollte daraufhin nochmals überarbeitet werden.

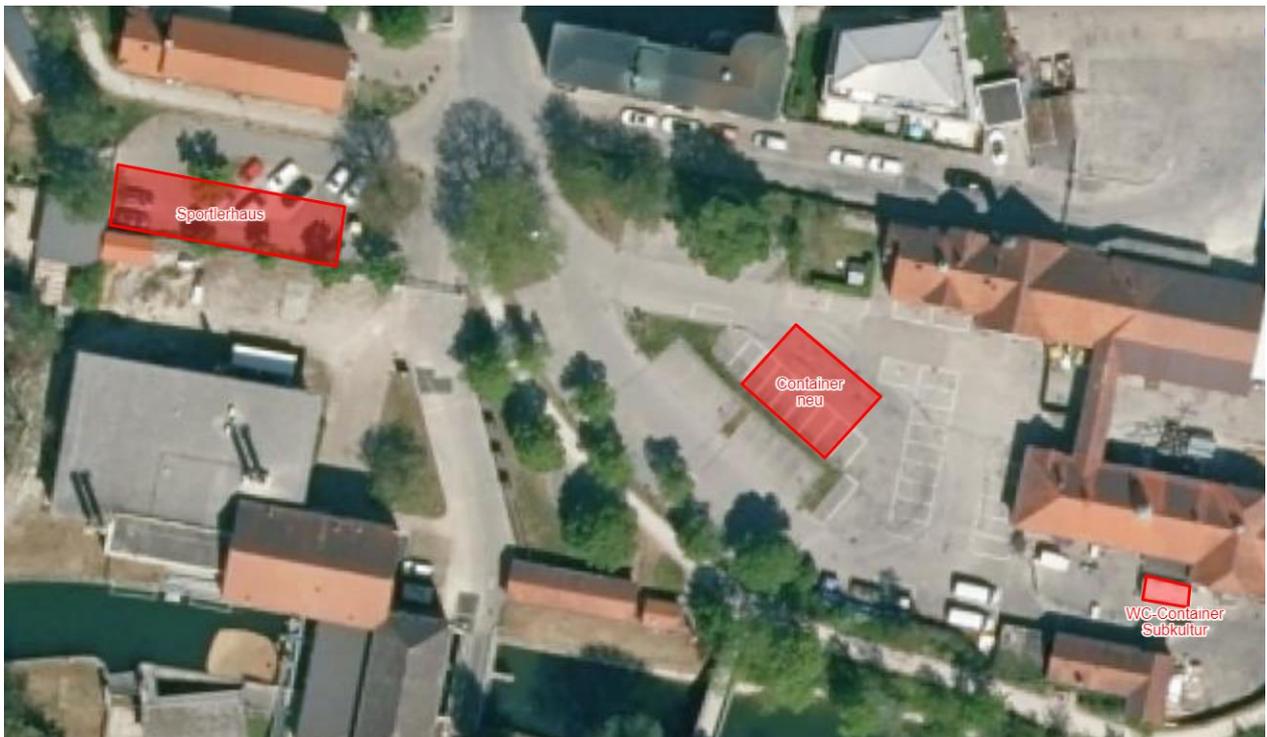
Ansonsten wird die Errichtung des Sportlerhauses bis auf die angesprochenen planerischen Mängel positiv bewertet.

Stellungnahme SG 24:

Der Sachantrag sieht u. a. vor, dass geprüft werden soll, ob eine temporäre Sanitäranlage auch durch die Subkultur e. V. als Betreiber des „Alten Schlachthofs“ mitgenutzt werden kann.

Die Subkultur nutzt derzeit einen unmittelbar vor der Veranstaltungshalle aufgestellten Sanitärcontainer für ihre Veranstaltungen. Dieser reicht aktuell lt. Aussage von Herrn Best (1. Vorstand) aus. Im Zuge der Sanierung des Schlachthofs und der damit verbundenen Erweiterung der Räumlichkeiten der Subkultur e. V. soll der Container durch eine neue WC-Anlage innerhalb oder ggf. auch außerhalb des Gebäudes ersetzt werden.

Die temporäre Containerlösung soll gemäß Antrag so dimensioniert werden, dass zwei Football-Mannschaften mit jeweils ca. 50 Spielern sich dort umziehen und duschen können. Das ergibt einen Flächenbedarf von ca. 300 m². Damit der Bau des Sportlerhauses nicht behindert wird, müssten die Container im Bereich des öffentlichen Parkplatzes aufgestellt werden. Dadurch würden ca. 15 Stellplätze entfallen. Die Baukosten für die Containeranlage einschl. Gründung, Erschließung und Genehmigung liegen derzeit bei ca. 400.000,-€.



Die Mittel für die Containeranlage müssten im kommenden Haushalt 2023 zur Verfügung gestellt werden, damit die Umsetzung bis Ende 2023 erfolgen kann.

Weitere Vorgehensweise:

Die in der Stellungnahme des SG 43 dargestellten städtebaulichen Anregungen werden mit dem Verein besprochen werden: Hierbei ist auf den Erhalt der Baumgruppe westlich des zu errichtenden Gebäudes besonderer Wert zu legen, eine Umorganisation der räumlichen Anordnung und eine erneute Überprüfung des Raumprogramms zu diskutieren. Dies wiederum könnte Auswirkungen auf die Gesamtkosten des Projektes haben.

Weiterhin sind nach dieser Anpassungsphase die definitiven Kosten des Projektes zu ermitteln und zu überprüfen. Auch sind die eventuell in Anspruch zu nehmenden Zuschüsse des BLSV zu eruieren, so dass eine konkrete Grundlage für die Entscheidung, ob der Verein mit Hilfe eines Generalunternehmers oder als eigenständiger Bauherr unter Inanspruchnahme von BLSV-Zuschüssen das Sportlerhaus errichten soll, getroffen werden kann.

Diese Konkretisierungen sollen dem Ausschuss Integration, Soziale, Jugend und Sport im Juli 2022 vorgelegt werden. Ausgehend vom Ergebnis dieser Sitzung, werden sich in Folge der Haupt- und Finanzausschuss sowie der Planungs- und Bauausschuss weitergehend mit dieser Baumaßnahme befassen.

Im Jahr 2022 können alle weiteren für dieses Projekt notwendigen Schritte unternommen und in den städtischen Gremien behandelt werden. Daher ist es durchaus realistisch, dass die Errichtung des Sportlerhauses auf der Lände – positive Beschlussfassungen vorausgesetzt – nach Genehmigung des Haushaltes 2023 zügig umgesetzt werden kann. Insofern kommt die Stadtverwaltung zu oben aufgeführtem Beschlussvorschlag.