



► Nr. VO/2022/11415
öffentlich

Lübeck, 07.09.2022

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
4.401 - Schule und Sport

Bearbeitung: Frank Schröder (E-Mail: frank.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-5206)

Beteiligung der Hansestadt Lübeck am Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur", Projektauftrag 2022/ Sport- und Bürgerpark Neuhof

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
12.09.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.09.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.09.2022	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.09.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
29.09.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bürgermeister wird mit der Einreichung eines Förderantrags zum Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur (SJK)“ beauftragt. Gegenstand ist der 4. Bauabschnitt des Projektes "Sport- und Bürgerpark Neuhof".
2. Die Hansestadt Lübeck beschließt die Finanzierung des kommunalen Eigenanteils in Höhe von mind. 25 % (kommunaler Anteil für Kommunen in Haushaltsnotlage) bzw. 55 % (kommunaler Anteil für Kommunen ohne Haushaltsnotlage) der angesetzten Gesamtinvestition abzüglich der Kofinanzierung durch weitere Förderprogramme als ergänzenden Finanzierungsanteil zum Fördervolumen.
3. Im Rahmen des Haushaltsverfahrens 2024 werden diese Sachkosten geordnet und zur Verfügung gestellt (Anlage 1).

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
Haushalt und Steuerung	Zustimmung
Gebäudemanagement	Zustimmung

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
 Nein- Begründung:

Vereine, Schulen und TSB sind im Rahmen der Machbarkeitsstudie beteiligt worden.

Die Maßnahme ist:

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung:
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Das alte abgängige Umkleidegebäude wird durch einen Ersatzneubau mit Effizienzstandard 40 ersetzt.</div>	

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Der Sportverein SV Eintracht Lübeck 04 e.V. ist im Jahr 2019 gemeinsam mit den am Sportplatz Neuhof angrenzenden Schulen, Gotthard-Kühl-Schule und Carl-Jacob-Burkhardt-Gymnasium, an die Verwaltung herangetreten, um ein Konzept zur Sanierung und Weiterentwicklung des Sportplatzes Neuhof zu entwickeln. Aus diversen Gesprächen sind weitere Gedanken und Pläne für Nutzungsflächen, unter anderem die Idee einer Freilufthalle für den Schulsport und Schulbetrieb, sowie die Schaffung eines Ersatzneubaus für das abgängige Umkleidegebäude entstanden.

Die Bestands-Laufbahn besteht bei Regen aus einer aufgeweichten und mit Pfützen übersäten Aschenbahn. Die Drainage funktioniert schon seit Jahren nicht mehr. Der rote Granulatbelag speichert das Wasser bei regnerischem Wetter. Die Unfallgefahr ist in der Zeit am größten. Ein Sportunterricht/Vereinssport ist in dieser Zeit für alle nicht möglich. Sportunterricht kann für Tage und teilweise bis zu zwei Wochen nicht stattfinden. Weiterhin ist das Umkleidegebäude auf dem Sportplatz in einem schlechten Zustand. Die unzureichende energetische Bausubstanz des Vereinshauses bedarf seit Längerem eines Neubaus. Neben dem Spielplatz (Bolzplatz), der aufgrund des schlechten Zustandes als Hundeauslauf genutzt wird, sind noch weitere ungenutzte Flächen vorhanden, die in die Neugestaltung des gesamten Sportgeländes einbezogen werden sollen. Die Errichtung einer Freilufthalle würde für den Schulsport und den Sportverein eine ganzjährige Nutzung bedeuten und könnte im Winter die Hallenzeiten der städtischen Hallen entlasten. In Lübeck könnten dann auch weitergehende Erfahrungen mit einer Freilufthalle gesammelt werden.

Der SV Eintracht Lübeck 04 e.V. als Sportverein hat bereits mit Hilfe der Possehl-Stiftung in 2020 eine konkrete Machbarkeitsstudie für ein solches Sportplatzsanierungs- und Entwicklungskonzept erstellt.

Das dortige Konzept sieht eine Sanierung in 4. Bauabschnitten vor:

1. BA: Sanierung der C-Kampfbahn (u.a. Bau einer Kunststoff-Laufbahn mit 4 x 400 m u. 6 x 100 m sowie Sanierung Rasenspielfeld inkl. Nebenflächen). Die Kostenschätzung in 2020 wies eine Summe von rund 1,5 Mio. EUR aus. Eine kurzfristige Anpassung kann vom Planungsbüro mangels personeller Kapazitäten aktuell nicht vorgenommen werden.
2. BA: Sanierung der inneren Versorgungsstraße und der Parkplatz-Anlage (inkl. Ladestationen für E-Autos und E-Fahrräder), Sanierung der Entwässerungsanlagen mit dem Schwerpunkt der Speicherung/Versickerung, Errichtung eines neuen Beachvolleyballfeldes, einer Boule-Anlage, eines Workout-Bereiches sowie Schaffung einer neuen Erholungs-Grünfläche mit Bäumen (Größe ca. 960 m²). Die aktuellen Gesamtkosten des 2. BA liegen aktuell noch nicht vor, als grober Richtwert kann aber von Kosten von mindestens 1,5 Mio. EUR ausgegangen werden.
3. BA: Bau einer Freilufthalle, eines Kindersport- und Bewegungsraums, einer Calisthenics-Anlage sowie eines BMX-Parkours mit Gras-/Erdhügeln. Die Kostenschätzung in 2020 wies für die Freilufthalle eine Summe von 400.000 EUR aus. Die weiteren Elemente/Geräte wurden noch nicht spezifiziert und kostentechnisch bewertet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Kosten des 3. BA auf mindestens 700.000 – 800.000 EUR in 2025/2026 erhöhen werden.
4. BA: Abriss und Neubau des Umkleidegebäudes mit dem Standard Effizienz 40 (u.a. Photovoltaik-Anlage, Regenwasser-Speicherung, Barrierefreiheit) an einem neuen Standort. Die Gesamtkosten hat das Planungsbüro gem. Grobkostenschätzung Stand 06.09.2022 auf 1.771.315 EUR geschätzt (siehe Anlage 3). Bis zum 30.09.2022 liefert das Planungsbüro noch eine detaillierte Kostenberechnung nach.

Anfang August 2022 hat der Bund das neue Förderprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur – Aufruf 2022“ für eine Projektumsetzung in den Jahren 2023 – 2027 veröffentlicht. Der Förderschwerpunkt liegt dabei ausschließlich in der energetischen und barrierefreien Sanierung von Gebäuden (auch Ersatzneubauten sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich). Voraussetzung ist die Einreichung einer Projektskizze bis zum 30.09.2022 inkl. Nachweis eines Bürgerschaftsbeschlusses bis 20.10.2022 mit der dortigen Zusicherung der Übernahme der geforderten Eigenmittel von 25 % bzw. 55 % im Falle eines späteren positiven Förderbescheides. Die Maßnahme ist damit noch nicht im Haushalt geordnet. Die Finanzierung erfolgt über Haushaltsmittel der Jahre 2024-2025. Das Projekt wird dann in die Haushaltsplanung 2024 ff. aufgenommen.

Der zeitliche Vorlauf für die Zusammenstellung aller notwendigen Unterlagen inkl. aktueller Kostenschätzung bis 30.09.2022 ist vom Fördermittelgeber sehr kurz gehalten. Durch die bereits vorliegende Machbarkeitsstudie ist die Hansestadt Lübeck jedoch in weiten Teilen in der Lage diese hinsichtlich des zum Projektauftrag passenden 4. BA bis zum 30.09.2022 entsprechend anzupassen. Hinsichtlich der zeitlichen Umsetzung plant die Verwaltung mit einer Umsetzung in den Jahren 2024 (Planung) sowie 2025/2026 (Bauausführung).

Das Projekt „Sport- und Bürgerpark Neuhof“ weist erhebliche Parallelen zum Konzept des „Sportzentrums Falkenwiese“ auf, welches sowohl regional, als auch überregional, als Vorzeigebispiel für eine gelungene Sportentwicklung gilt. U.a. gab es bei der Bevölkerungsumfrage im Rahmen der Sportentwicklungsplanung (SEP) 2020/2021 immer wieder den Wunsch nach einer ähnlich konzipierten Anlage in weiteren Stadtteilen. Auch deshalb hat die Lenkungsgruppe SEP das vorliegende Projekt als eines der mittelfristigen Starterprojekte benannt. Unterstrichen wird dies durch die Feststellung im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der HL (2010), welches insbesondere für den Stadtteil St. Lorenz Nord einen erheblichen Bedarf nach zusätzlichen Bewegungs- und Sozialräumen ausweist.

Im Falle eines positiven Förderbescheides wäre mit dem 4. BA der Startschuss für eine Projektumsetzung gegeben. Anschließend gilt es dann parallel auch eine Umsetzung der Bauabschnitte 1 - 3 zu organisieren, deren Priorisierung im Rahmen der Sportentwicklungsplanung erfolgen wird. Die Umsetzung des 4. BA ist unabhängig von den Bauabschnitten 1-3.

Anlagen:

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen des 4. BA

Anlage 2: Übersicht der geplanten 4 Bauabschnitte

Anlage 3: Kostenschätzung 4. BA Stand 06.09.2022

Senatorin Monika Frank

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

INVESTIV

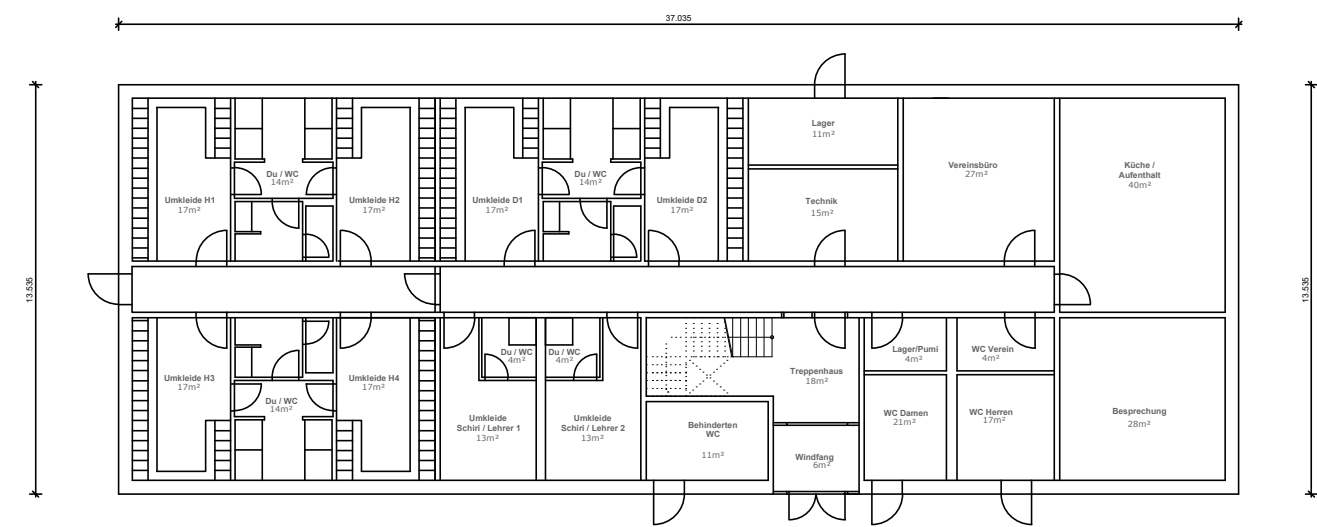
Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2024	2025	2026	2027
Erträge	797.091,75			19.927,30	19.927,30
Aufwendungen	-1.771.315,00			-44.282,88	-44.282,88

davon:

Sonderpostenauflösung (SoPo)	797.091,75			19.927,30	19.927,30
Abschreibungen (AfA)	-1.771.315,00			-44.282,88	-44.282,88
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	<u>-974.223,25</u>				
voraussichtl. Zinsen ca.	-438.400,45	-29.226,70	-29.226,70	-29.226,70	-29.226,70
Einzahlungen	797.091,75	90.000,00	630.000,00	77.091,75	
Auszahlungen	-1.771.315,00	-200.000,00	-1.400.000,00	-171.315,00	0,00
Gesamtauswirkung Finanzplan	<u>-974.223,25</u>	<i>(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)</i>			

2024	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt			Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen	X	X	Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend	X	X	X	X
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	2024	Bezifferung	Bezeichnung
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	424001 000.4161000	Erträge Auflösung SoPo aus Zuschüssen	0,00
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	424001 000.5711000	Sportstätten/Abschreibungen auf Sachanlagen	0,00
		Saldo Ergebnisplan	0,00
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	424001 089.6810000	Investitionszuwendungen vom Bund	90.000,00
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	424001 089.7851000	Sportstätten, Sportplatz Neuhof, Hochbaumaßn.	-200.000,00
		Saldo Finanzplan	-110.000,00



Darstellung Vereinsheim, 1-geschossig

M 1:250



SCHULSTANDORT INKL. ERWEITERUNG



Anmerkung:
Nach dem Abbruch des alten Vereinsheims wird an dieser Stelle eine adäquate Grünfläche geschaffen gem. Auflage Stadtplanung und Bauordnung.
Grundfläche Bestandsgebäude ca. 310,00 m²
Grünfläche neu ca. 960,00 m²
Die Parkstellflächen werden mit Okopflaster ausgeführt und erhalten eine Begrünung.

LEGENDE

- Grenze Bauabschnitt 1
- Grenze Bauabschnitt 2
- Grenze Bauabschnitt 3
- Grenze Bauabschnitt 4
- Bereich Schule
- Naturrasen
Großspielfeld Kampfbahn 7.880,00 m²
- Kunststoffbelag
Laufbahn u. Segmente 6.022,50 m²
- Tennisbelag
Aufprallfläche Kugelstoßen ca. 572,00 m²
- Sandflächen
Volleyball ca. 616,00 m²
- Boule ca. 220,00 m²
- Öffentl. Freizeitraum ca. 2.737,00 m²
Kindersport und Bewegung ca. 633,00 m²
- Betonpflaster
- Betonpflaster, Parkstellflächen
- wassergebundene Wegedecke ca. 534,00 m²

MACHBARKEITSSTUDIE



INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	BEAR.
1	06.09.22	Erstauslieferung	Pho

BAUVORHABEN	BAUORT			
Sport- und Bürgerpark Neuhof	Ziegelstraße 122a 23556 Lübeck			
PLANINHALT	MASSTAB			
Übersichtsplan Bauabschnitt 4	1:500			
BAUHERR	UNTERSCHRIFT			
 SV Eintracht Lübeck 04 e.V. Ziegelstraße 122a 23556 Lübeck				
PLANUNG	UNTERSCHRIFT			
 RICHTER Sportstättenkonzepte GmbH Bachgasse 3 · 07629 Hermsdorf Tel.: +49 3601 554784-0 Fax: +49 3601 554784-50 info@sportstaetkenkonzepte.de www.sportstaetkenkonzepte.de				
PROJEKTNR.	FORMAT	ERSTELLT	DATUM	PLAN-NR.
15.006	470x1189	ASC	06.09.2022	FM_002_4_00

Kostenschätzung Richter Sportstättenkonzepte GmbH – Stand 06.09.2022

Nr.	Bezeichnung	Menge	Einheit	EP	GP	Grundlage
01	Abbruch Bestandsgebäude einschl. kontaminierter Baustoffe	1,00 (Annahme: 310 m ²)	psch	50.000,00 €	50.000,00 €	Annahme
02	Vereinsheim, 1-geschossig	1,00 (Annahme: 500 m ²)	psch	1.150.000,00 €	1.150.000,00 €	nach BKI 2022 Gemeindezentren, hoher Standard BGF 2.725 €/m ² brutto (KG 300+400)
03	Außenanlagen und Freiflächen, Umgriff Hochbaumaßnahme	1,00 (Annahme: 200 m ²)	psch	26.000,00 €	26.000,00 €	nach BKI 2022 Gemeindezentren, hoher Standard BGF 158 €/m ² brutto (KG 500)
04	Ausstattung, Barrierefreiheit	1,00 (Annahme: 50% von 500 m ²)	psch	10.000,00 €	12.500,00 €	A nach BKI 2022 Gemeindezentren, hoher Standard BGF 61 €/m ² brutto (KG 600)
05	Baunebenkosten	Annahme 20% von 1.238.500,00 €	psch	250.000,00 €	250.000,00 €	nach BKI 2022 Gemeindezentren, hoher Standard BGF 682 €/m ² brutto (KG 700)
	Gesamtsumme netto				1.488.500,00 €	
	19,0 % MwSt				282.815,00 €	
	Gesamtsumme brutto				1.771.315,00 €	

Die vorläufige Kostenannahme wurde auf Grundlage der aktuellen Baukosten für Gebäude Neubau (Statistische Kostenkennwerte) von 2022 ermittelt. Eine Kostengenauigkeit wird im Rahmen der Detailplanung bis 30.09.2022 erstellt. Es können dabei Abweichungen von bis 30% gegenüber der Kostenschätzung auftreten.