

Stuttgart, 13.09.2010

**NeckarPark**  
**Teilweise Neuordnung der Sportanlagen ESV Rot-Weiß Stuttgart / VfL Stuttgart und Stuttgarter Sportclub 1900**  
**Baubeschluss**  
**- städtische Turnhalle**  
**- Vereinsheim**  
**- Freisportanlagen**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Sportausschuss	Vorberatung	öffentlich	28.09.2010
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	05.10.2010
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	06.10.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.10.2010

**Beschlußantrag:**

1. Dem Bau einer städtischen Turnhalle (15m x 27m) mit Gymnastikraum und Kraftraum im NeckarPark, auf der jetzigen Sportanlage des ESV Rot-Weiß Stuttgart, nach den Plänen der Architekten. KUBUS360 (Anlage 2) vom 29.01.2010, der Baubeschreibung (Anlage 3) vom 29.01.2010 und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag (Anlage 1) vom 23.08.2010 mit voraussichtlichen Kosten von brutto 2.301.000 Euro wird zugestimmt.
2. Der "Bau- und Betriebsgesellschaft VfL Stuttgart / ESV Rot-Weiß Stuttgart GbR" wird zur Errichtung eines Vereinsheims mit Gaststätte, Funktionsräumen für die Sportplätze, Geschäftsstellen und Tennisumkleiden ein Investitionskostenbeitrag in Höhe von 3.570.000 Euro bewilligt.

Die Sportverwaltung wird ermächtigt, auf der Grundlage der vorliegenden Planung mit der Bau- und Betriebsgesellschaft VfL Stuttgart / ESV Rot-Weiß Stuttgart GbR einen Vertrag über die Finanzierung und Abwicklung dieser Baumaßnahme abzuschließen.

3. Dem Bau von zwei Kunststoffrasenplätzen mit granulatgefüllter Polschicht für den ESV Rot-Weiß Stuttgart und den VfL Stuttgart nach dem Plan des Ingenieurbüros Ott vom 10.12.2009 (Anlage 9) und dem Kostenanschlag des Tiefbauamtes vom 18.03.2010 mit einem Gesamtaufwand von brutto

1.567.000 Euro wird zugestimmt.

4. Dem Bau eines Kunststoffrasenplatzes mit granulatgefüllter Polschicht und dem Bau von drei Tennisplätzen für den Stuttgarter Sportclub 1900 nach dem Ausführungsplan des Ingenieurbüros Plankonzept vom 12.03.2010 (Anlage 10) und dem Kostenanschlag des Tiefbauamtes vom 16.08.2010 mit einem Aufwand von brutto 1.062.000 Euro wird zugestimmt.
5. Die Auszahlungen in Höhe von 8.500.000 sind bisher im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.520111: Neuordnung Vereinssportflächen NeckarPark wie folgt gedeckt:

2009	2.000.000 Euro
2010	4.500.000 Euro
2011	<u>2.000.000 Euro</u>
	8.500.000 Euro

Entsprechend dem aktuellen Bauzeitplan ergibt sich folgender Mittelbedarf:

Mittelabfluss 2009	184.000 Euro
2010	2.500.000 Euro
2011	5.500.000 Euro
2012	<u>316.000 Euro</u>
	8.500.000 Euro

#### **Begründung:**

### **1. Vorliegende Beschlüsse**

GRDrs 185/2008	Grundsatzbeschluss und Planungsauftrag
GRDrs 217/2008	Grundstücksveräußerung an die Daimler AG
GRDrs 49/2009	Nachtragshaushalt 2009
GRDrs 189/2009	Mitteilungsvorlage Sachstand
GRDrs 104/2010	Projektbeschluss

### **2. Allgemeines**

Durch die Veräußerung von Flächen im NeckarPark an die Daimler AG fallen Sportflächen weg. Hiervon betroffen sind - neben der Bezirkssportanlage Cannstatter Wasen - vor allem der VfL Stuttgart, dessen derzeitige Sportanlage komplett entfällt und der Stuttgarter Sportclub 1900, der einen Sportplatz und 4 Tennis-Freiplätze verliert.

Die Sportanlagen im NeckarPark sind für die Versorgung der Bevölkerung von Stuttgart mit Sportstätten von großer Bedeutung. Das Einzugsgebiet der dort ansässigen Vereine erstreckt sich insbesondere auf die Stadtbezirke Bad

Cannstatt und Ost. Auch für die geplante Ansiedlung im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes wird eine funktionierende Sportinfrastruktur benötigt.

Um den Verlust an Sportflächen wenigstens teilweise ausgleichen zu können, sollen im Zuge der Neuplanung des Güterbahnhofgeländes im Bereich der heutigen Benzstraße mittel- bis längerfristig zwei zusätzliche Sportplätze realisiert werden. Desweiteren hat die Sportverwaltung zusammen mit den betroffenen Vereinen eine Konzeption zur teilweisen Neuordnung der Sportanlagen im NeckarPark entwickelt (siehe GRDRs 185/2008). Diese sieht für die Vereine folgendes vor:

- Kooperation zwischen dem VfL Stuttgart und dem ESV Rot-Weiß Stuttgart zur gemeinsamen Nutzung der neu zu gestaltenden Sportanlage (bisher ESV Rot-Weiß Stuttgart).
- Neuordnung der Sportanlage des Stuttgarter Sportclubs 1900.

Die gemeinsam mit den jeweils betroffenen Vereinen entwickelten Planungen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Nach der Umsetzung der Neuordnung werden die Sportanlagen folgende Einrichtungen umfassen:

- **Gemeinsame Sportanlage ESV Rot-Weiß Stuttgart / VfL Stuttgart**
  - 2 Kunststoffrasenplätze mit granulatgefüllter Polschicht,
  - 1 Vereinsheim,
  - 1 Tennishalle (Bestand),
  - 5 Tennis-Freiplätze (Bestand),
  - 1 Kleinspielfeld (Bestand),
  - 2 Beach-Volleyball-Felder (geplant).
- **Städtische Turnhalle**
- **Sportanlage des Stuttgarter Sportclubs 1900**
  - 1 Kunststoffrasenplatz mit granulatgefüllter Polschicht,
  - 3 Tennis-Freiplätze,
  - 1 Tennishalle (Bestand),
  - 1 Vereinsheim (Bestand).

Damit die von der Firma Daimler AG erworbenen Flächen fristgerecht (31.03.2012) freigemacht werden können, ergibt sich folgender **Bauzeitplan**:

#### **ESV Rot-Weiß Stuttgart / VfL Stuttgart**

Oktober 2010	Baubeginn Vereinsheim und Turnhalle
Mai 2011	Baubeginn Kunststoffrasenplätze
Oktober 2011	Fertigstellung Kunststoffrasenplätze
November 2011	Fertigstellung Vereinsheim
November 2011	Abbruch altes Vereinsheim
November 2011	Fertigstellung Turnhalle

#### **Stuttgarter Sportclub 1900**

Juni 2011  
Oktober 2011  
April 2012  
Mai 2012

Baubeginn Kunststoffrasenplatz  
Fertigstellung Kunststoffrasenplatz  
Baubeginn Tennisplätze  
Fertigstellung Tennisplätze

Das Baugesuch für die Neubaumaßnahmen im Bereich ESV / VfL Stuttgart ist eingereicht, die Baugenehmigung wird in Kürze erwartet. Im Rahmen der Bearbeitung der Baugesuche ist eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vorzulegen.

### **Bau und Betriebsgesellschaft ESV Rot-Weiß Stuttgart / VfL Stuttgart GbR**

Für den Bau des Vereinsheimes und den späteren gemeinsamen Betrieb der neuen Sportanlage (ohne Turnhalle) haben der ESV Rot-Weiß Stuttgart und der VfL Stuttgart am 16. August 2010 eine Gesellschaft Bürgerlichen Rechts mit dem Namen „Bau- und Betriebsgesellschaft ESV Rot-Weiß Stuttgart / VfL Stuttgart GbR“ gegründet.

## **3. Turnhalle Neckarpark**

Es ist vorgesehen, eine Standardturnhalle mit den Abmessungen 15 x 27 m zu verwirklichen, die sowohl vom Vereinssport als auch vom Schulsport genutzt wird. Im Bereich des Schulsports ist geplant, dort vor allem den Sportunterricht von beruflichen Schulen durchzuführen. Bei den beruflichen Schulen besteht in Bad Cannstatt ein Versorgungsdefizit von ca. 3 Übungseinheiten. Dieses Defizit kann mit der neuen Turnhalle zum Teil reduziert werden. Hauptnutzer des Vereinssports werden die im NeckarPark ansässigen Sportvereine sein. Genannt werden können hier der ESV Rot-Weiß Stuttgart, der VfL Stuttgart und der PSV Stuttgart.

Es wird von einer ca. 20%igen Schulnutzung und ca. 80%igen Vereinsnutzung ausgegangen. Die Turnhalle ist ganz auf eine sportliche Nutzung ausgelegt und nicht für „nichtsportliche Nutzungen“ geeignet. Die Nutzungsmöglichkeiten der Turnhalle werden durch einen Gymnastikraum und einen Kraftraum ergänzt. Die Turnhalle wird vom Sportamt betreut.

### **Raumprogramm, Technische Ausstattung**

Die Ausführungsplanung basiert auf den Festlegungen des Projektbeschlusses (GRDRs 104/2010). Im Zusammenhang mit dem Bau der Turnhalle wird auch der Parkplatz samt Zufahrt für die gesamte Sportanlage neu geordnet.

Die Nettogrundfläche der Turnhalle einschließlich Gymnastikraum, Kraftraum und Nebenräumen liegt bei 989m<sup>2</sup>. Durch das räumliche Zusammenspiel der Baukörper von Turnhalle und Tennisumkleiden werden die zur Verfügung stehenden Flächen optimal ausgenutzt. Die Beheizung und die Warmwasserbereitung für das Gebäude erfolgt durch ein Nahwärmenetz über das benachbarte Vereinsheim, in dem eine Holzpelletanlage zur Ausführung kommt. Mit diesem gemeinsamen Energiekonzept können Synergien effektiv genutzt werden.

Die Anforderungen des Energieerlasses der Landeshauptstadt Stuttgart werden eingehalten. Das energetische Datenblatt liegt dem Baubeschluss (Anlage 5) bei.

Eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach der Turnhalle mit einer Modulfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und einer Leistung 30 kWp könnte im Zuge des Neubaus umgesetzt werden. Die Investitionskosten von ca. 180.000 € sind in den Projektmitteln jedoch nicht enthalten. Soweit die Kosten nicht gedeckt werden können, kann die Fotovoltaikanlage zum späteren Zeitpunkt realisiert werden. Die notwendigen baulichen Voraussetzungen sind berücksichtigt.

### Finanzielle Auswirkungen

Der Kostenanschlag der Architekten KUBUS360 vom 23.08.2010 mit voraussichtlichen Gesamtkosten von 2.301.000 EUR (Anlage 1) basiert auf den Submissionsergebnissen von ca. 60% der Gewerke der KG 300 – 400 und BKI-Kostenkennwerten vergleichbarer Turnhallen. Die Kostenkennwerte für die Turnhalle mit 1.287 EUR/m<sup>2</sup> BGF bzw. 248 EUR/m<sup>3</sup> bezogen auf die Bauwerkskosten liegen im wirtschaftlichen Bereich und entsprechen den unteren Werten städtischer Vergleichsprojekte.

Das Land hat für den Bau der Turnhalle mit Bescheid vom 14.05.2010 einen Zuschuss in Höhe von 340.000 EUR gewährt.

Durch das Vorhaben entstehen jährliche **Folgelasten** in nachstehender Höhe:

#### Folgekosten:

Personalausgaben	15.000 EUR
Betriebs- und Sachausgaben	51.000 EUR
Abschreibungen	69.030 EUR
Verzinsung des Anlagekapitals	<u>126.555 EUR</u>
	261.585 EUR
<u>Folgeeinnahmen:</u>	
Sachkostenbeiträge	6.000 EUR
Schulnutzung	<u>5.000 EUR</u>
	11.000 EUR
<b>Folgelasten</b>	<b>250.585 EUR</b>

### Personalbedarf

Die Betreuung der Turnhalle erfordert bei einem 7-Tage-Betrieb rechnerisch einen zusätzlichen Betreuungsaufwand von ca. 40% einer Hallenwartstelle (EG6 TVöD). Die Turnhalle soll im Verbund mit der neuen Sportveranstaltungshalle, der MollySchauffele-Sporthalle und den anderen städt. Sporteinrichtungen im Bereich des NeckarParks technisch betreut werden. Der dafür insgesamt erforderliche Personalaufwand wird im Rahmen der derzeit beim Sportamt laufenden Organisationsuntersuchung festgelegt.

#### **4. Vereinsheim als Zentrum der neuen Vereinssportanlage**

Bisher verfügen der ESV Rot-Weiß Stuttgart und der VfL Stuttgart jeweils über ein eigenes Vereinsheim, die beide nach Inbetriebnahme der neuen Anlage aufgegeben werden. Das neue Vereinsheim wird von beiden Vereinen gemeinsam genutzt und wird das Zentrum der neuen Sportanlage sein.

Hauptnutzungsbereiche sind

- die Funktionsräume für die Freisportanlagen (Umkleiden, Duschen, WC, Geräterum und Räume für Platzpflegegeräte)
- Geschäftsstellen, Jugendräume, Besprechungszimmer
- Vereinsgaststätte mit Personalräumen / Übernachtungsmöglichkeit
- Tennisumkleiden (Ersatzbau)

#### **Finanzierung/Bau**

Der ESV Rot-Weiss Stuttgart und der VfL Stuttgart haben am 16.08.2010 eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Namen „Bau- und Betriebsgesellschaft ESV Rot-Weiss Stuttgart / VfL Stuttgart „ (GbR) gegründet. Die GbR soll das Vereinsheim errichten und später die gesamte Vereinssportanlage betreiben.

Die Stadt wird der GbR das zum Bau des Vereinsheims erforderliche Grundstück im Rahmen eines Erbbaurechtes überlassen.

Die Finanzierung des Vereinsheimbaues erfolgt durch die Stadt. Die hierfür benötigten Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung. Die Stadt wird der GbR die Mittel als Investitionskostenbeitrag zur Verfügung stellen. Hierüber wird ein Finanzierungsvertrag zwischen der GbR und der Stadt (Sportverwaltung) abgeschlossen.

Es besteht die Möglichkeit, vom Württembergischen Landessportbund (WLSB) einen Zuschuss in Höhe von ca. 120.000 EUR zum Bau des Vereinsheimes zu erhalten. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass nicht die Stadt, sondern die Vereine bzw. die GbR Bauherr sind.

Der Neubau des Vereinsheims soll wie folgt abgewickelt werden:

- Die Planung erfolgte durch die Architekten KUBUS360 (Anlage 6 bis 8) in enger Abstimmung mit dem Hochbauamt, den beiden Vereinen und dem Sportamt.
- Um Kostensicherheit zu erzielen, wurden ca. 60% der Gewerke des Vereinsheims von der Stadt ausgeschrieben. Die Angebotsprüfung erfolgte durch das Büro KUBUS360 und das städtische Hochbauamt. Die eigentliche Auftragserteilung soll durch die GbR erfolgen. Sie ist dabei an den Vergabevorschlag der Stadt gebunden.
- Von diesem Zeitpunkt an wird das Hochbauamt dieses Vorhaben nicht mehr verantwortlich betreuen. Die weiteren Ausschreibungen und evtl. Nachtragsbearbeitung liegen im Verantwortungsbereich der GbR. Sie wird

dabei einer ständigen Kostenkontrolle durch KUBUS360 und dem Sportamt unterliegen.

- Entsprechend den jeweils vorliegenden Rechnungen wird die Stadt die entstandenen Kosten gegenüber der GbR erstatten. Die Rechnungen müssen von der GbR direkt an die Unternehmen ausbezahlt werden.

Dieses Verfahren wurde mit dem WLSB und dem städtischen Rechtsamt abgestimmt.

Nach der vom Hochbauamt als plausibel anerkannten Kostenberechnung verursacht das Vorhaben einen voraussichtlichen Aufwand von 3.690.000 EUR (brutto). Sie sollen durch den Investitionskostenbeitrag der Stadt Stuttgart und Zuschüsse des Württembergischen Landessportbundes wie folgt finanziert werden:

- städtischer Investitionskostenbeitrag Stadt 3.570.000 EUR
- WLSB-Zuschuss 120.000 EUR
- **Gesamtfinanzierung 3.690.000 EUR**

Über die Gewährung des Landeszuschusses durch den WLSB liegt noch keine Entscheidung vor.

## **5. Bau der Sportfreianlagen für den ESV Rot-Weiß Stuttgart / VfL Stuttgart**

### **Allgemeines**

Die auf der Sportanlage des ESV Rot-Weiß Stuttgart vorhandenen beiden Rasenplätze sollen in 2 Kunststoffrasenplätze mit gefüllter Polschicht (Brutto 104 x 69 Meter und 96 x 64 Meter) umgebaut werden. Kunststoffrasenplätze lassen gegenüber Rasenplätzen eine wesentlich höhere Belastung zu und sind nahezu ganzjährig nutzbar.

Die Nutzung und Pflege der Plätze erfolgt durch die „Bau- und Betriebsgesellschaft ESV Rot-Weiß Stuttgart / VfL Stuttgart GbR“, wobei die Hauptnutzung derzeit beim VfL Stuttgart liegt, da der ESV Rot-Weiß Stuttgart momentan keine eigene Fußballabteilung hat. Der VfL Stuttgart hat in der vergangenen Saison mit 1 Aktiven- und 8 Jugendmannschaften am Spielbetrieb teilgenommen. Außerdem besteht eine Kooperation mit dem SV Nefis Stuttgart.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für den Bau der beiden Kunststoffrasenplätze belaufen sich nach dem Kostenanschlag des Tiefbauamts vom 18.03.2010 auf brutto 1.567.000 Euro.

Die Stadt hat hierzu einen Antrag auf Zuwendungen des Landes aus dem Kommunalen Sportstättenbauförderungsprogramm gestellt. Da dieses 2010 weit

überzeichnet war, konnte der Antrag nicht berücksichtigt werden. Zum Sportstättenbauförderungsprogramm 2011 wird der Antrag erneut gestellt werden. Die eventuell zu erwartenden Landesmittel sind jedoch nicht Gegenstand der dargestellten Finanzierung.

Durch das Vorhaben entstehen jährliche **Folgelasten** in nachstehender Höhe:

Folgekosten:

Unterhaltungsmaßnahmen der Stadt (bisher 11.500 EUR)	3.000 EUR
Platzpflegezuschuss (bisher 13.000 EUR)	4.000 EUR
Abschreibung	62.680 EUR
Verzinsung Anlagekapital	<u>86.185 EUR</u>
	155.865 EUR

Folgeeinnahmen

Mieteinnahmen von der GbR	400 EUR
<b>Folgelasten</b>	<b>155.465 EUR</b>

Die jährlichen Folgelasten in Höhe von 155.465 Euro (rd. 9,92 % des Investitionsaufwandes) sind nahezu ausschließlich auf kalkulatorische Kosten zurückzuführen.

## 6. Umbau der Sportfreianlagen für den Stuttgarter Sportclub 1900

### Allgemeines

Durch die Veräußerung von Flächen im NeckarPark an die Daimler AG verliert der Stuttgarter Sportclub seinen Tennenplatz und 4 Tennisplätze. Um den Wegfall des Tennenplatzes zu kompensieren, soll der verbleibende Rasenplatz in einen stärker belastbareren Kunststoffrasenplatz (Brutto 98 x 64 Meter) mit gefüllter Polschicht umgebaut werden. Von den wegfallenden vier Tennisplätzen können auf der verbleibenden Restfläche des Tennenplatzes drei ersetzt werden.

Der Stuttgarter Sportclub hat in der vergangenen Saison mit 1 Aktiven- und 2 Jugendmannschaften am Spielbetrieb teilgenommen. Außerdem besteht eine Kooperation mit dem SKV Palästina Stuttgart und HNK Hajduk Stuttgart.

### Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für den Bau des Kunststoffrasenplatzes und der 3 Tennisplätze belaufen sich nach dem Kostenanschlag des Tiefbauamtes vom 16.08.2010 auf insgesamt brutto 1.062.000 Euro. Da die Sportanlage des Stuttgarter Sportclubs nicht durch den Schulsport genutzt wird, ist eine Bezuschussung aus dem kommunalen Sportstättenbauförderungsprogramm des Landes nicht möglich.

Durch das Vorhaben entstehen jährliche **Folgelasten** in nachstehender Höhe:

<u>Folgekosten</u>	1.500 EUR
Unterhaltungsmaßnahmen der Stadt (bisher 10.000 EUR)	

Platzpflegezuschuss (bisher 10.100 EUR)	2.750 EUR
Abschreibung	42.480 EUR
Verzinsung Anlagekapital	<u>58.410 EUR</u>
	105.140 EUR

#### Folgeeinnahmen

Mieteinnahmen von der GbR	250 EUR
---------------------------	---------

#### **Folgelasten**

**104.990 EUR**

Die jährlichen Folgelasten in Höhe von 104.990 Euro (rd. 9,89 % des Investitionsaufwandes) sind nahezu ausschließlich auf kalkulatorische Kosten zurückzuführen.

Das Baugesuch für die Neubaumassnahmen ist eingereicht, die Baugenehmigung wird in Kürze erwartet.

Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt wird in seiner Sitzung am 22.09.2010 über die Baumaßnahmen unterrichtet.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt aus den Einnahmen aus der Grundstücksveräußerung an die Daimler AG.

#### **Beteiligte Stellen**

Die Referate WFB und StU haben die Vorlage mitgezeichnet

Dr. Susanne Eisenmann

Dirk Thürnau

#### **Anlagen**

1. Kostenanschlag Turnhalle
2. Pläne Turnhalle
3. Baubeschreibung Turnhalle
4. Flächenaufstellung Turnhalle
5. Energetisches Datenblatt Turnhalle
6. Pläne Vereinsheim
7. Baubeschreibung Vereinsheim
8. Energetisches Datenblatt Vereinsheim
9. Plan Sportanlagen ESV / VfL Stuttgart
10. Plan Sportanlage SSC