



Beschlussvorlage (Nr. 2020-0185)

Beratungsfolge	Art	Termin
Gemeinderat	öffentlich	14.12.2020

TOP:

Sportpark Süd II

- Auftragsvergabe „Herstellung der Vereinssportanlagen und Freianlagen“
- Kostenfortschreibung Gesamtprojekt

Beschlussvorschlag:

1. Die „Herstellung der Vereinssportanlagen und Freianlagen“ wird an die Firma Becker GmbH, Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau, Im Rohrbusch 5, 74939 Zuzenhausen zum Angebotspreis von 2.785.508,87 Euro vergeben.
2. Die Kostenfortschreibung zum Gesamtprojekt wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

1. Auftragsvergabe „Herstellung der Vereinssportanlagen und Freianlagen“

Nach einer intensiven Planungsphase zum Neubau des Vereinsgeländes des FV Brühl konnten die Arbeiten zur Herstellung der Vereinssportanlagen und Freianlagen im Oktober 2020 ausgeschrieben werden. Die Ausschreibung beinhaltet den Erdbau, Kanalbauarbeiten, den Bau der Rasenplätze, der Laufbahn, die Herstellung der Versorgungstraßen, die Ausstattung der festverbauten Leichtathletikausstattung sowie die direkten Freianlagen um das neue Vereinsheim.

Die Arbeiten wurden vom Ing-Büro MVV Regioplan öffentlich nach VOB ausgeschrieben. Die Unterlagen wurden von 14 Firmen angefordert.

Nach der Submission am 17.11.2020 lagen der Gemeinde folgende 6 geprüfte Angebote vor.

Bieter 1 Becker GmbH, Zuzenhausen	2.785.508,87 Euro
Bieter 2	2.803.151,26 Euro
Bieter 3	3.297.382,09 Euro
Bieter 4	3.495.840,76 Euro
Bieter 5	3.712.024,89 Euro
Bieter 6	5.199.669,13 Euro

Die Kostenschätzung von MVV Regioplan lag bei 3.287.000,- Euro. Diese beinhaltete auch Wünsche des FV Brühl, welche nicht für den Betrieb des Sportstadions unbedingt notwendig wären. Diese sind blauer Belag der Rundlaufbahn, Teilüberdachung der Stehtribüne, Sportanlage für Diskus und Hammerwurf sowie eine vollumfängliche Zeitmessung mit Diagnose und Sensoren.

Die Angebotssumme der Firma Becker GmbH beinhaltet die Kosten der Optional-Positionen bereits. Diese belaufen sich anhand der jeweiligen Einzelpositionen der Leistungsbeschreibung auf 90.364,22 Euro brutto.

Sollten seine „Wünsche“ erfüllt werden, erklärt sich der Verein bereit, sein Erbbaurecht zum 30. Juni 2021 aufzugeben und nach Fertigstellung der Sport-Freianlagen im Sportpark Süd den nördlichen Teil des Alfred-Körber-Stadions im Sommer 2022 zurückzugeben, damit dort dann mit den Erschließungsarbeiten für den Wohnpark Am Schrankenbuckel begonnen werden kann.

Die Gemeindeverwaltung ist zuversichtlich, dass die ArGe diese Kosten übernehmen wird, weil sie dadurch Planungssicherheit erreicht.

Daher schlägt die Gemeindeverwaltung vor, die Arbeiten für die „Herstellung der Vereinssportanlagen und Freianlagen“ an die Firma Becker GmbH, Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau, Im Rohrbusch 5, 74939 Zuzenhausen zum Angebotspreis von 2.785.508,87 Euro zu vergeben.

Die Firma Becker GmbH aus Zuzenhausen ist der Gemeindeverwaltung bereits durch die Herstellung des Kunstrasenplatzes südlich der Marion-Dönhoff-Realschule sowie der Herstellung der Boule-Anlage beim TV Brühl bekannt.

2. Historie und Kostenfortschreibung Gesamtprojekt Sportpark Brühl Süd I und II

Hintergrund

Viele Jahre lang wurde der Bedarf sowohl an Hallen- als auch an sanierten bzw. zusätzlichen Freisportflächen von den drei Sportvereinen geäußert. Ohne hohe Zuschüsse der Gemeinde hätten aber weder Hallen- noch Freianlagen erstellt bzw. saniert werden können.

Die steuerarme Gemeinde Brühl konnte es nicht leisten, solche Zuschüsse für die drei Vereine, die mindestens bei 4 Millionen Euro gelegen hätten (siehe Anlage 2, nach damaligem PreisIndex, aber schon mit neuer Halle), auszukehren.

Daraus erwuchs die Idee, einen Sportpark für die beiden Fußballvereine zu erstellen, der sich aus der Aktivierung des bisherigen Geländes am Schrankenbuckel und an der Gartenstraße finanzieren sollte. In dieser Phase war die Gemeindesporthalle noch „außen vor“, und sollte vom Turnverein mit Zuschüssen der Gemeinde selber errichtet und verwaltet werden.

Dies scheiterte daran, dass die Grundstücke für den neuen Sportpark nicht zur Verfügung standen bzw. zu Wohnbaulandpreisen hätten erworben werden müssen.

Sportpark Brühl Süd

Jahre später entwickelten TV-Vorsitzender Uwe Schmitt und Bürgermeister Dr. Göck die Idee, die neuen Sportflächen im Süden des Turnvereins, zu großen Teilen auf dessen Gelände, und auf Gemeindegelände, das an den Schäferhundeverein verpachtet war, entstehen zu lassen. Der FV Brühl sollte auf ein neues Gelände in den Süden ziehen und die Sportler aus Brühl Mitte und Ketsch Süd "betreuen" und der SV Rohrhof sollte seine Anlagen saniert erhalten und die Sportler im Norden der Gemeinde und aus Rheinau Süd „bedienen“. Der Turnverein sollte über seine Grundstückserlöse eine Halle bauen können und die eigenen Anlagen ebenfalls sanieren können.

Nach einem einstimmigen Grundsatzbeschluss des Gemeinderates am 16. November 2009 wurde nach enger Abstimmung mit einer Kommission aus Gemeinderätinnen und Gemeinderäten und betroffenen Vereinen Ende 2009 ein Planungsauftrag für den Sportpark Süd in Auftrag gegeben. Hier wurde ein Kostenvolumen von 9,1 Millionen Euro für die Anlagen des Turnvereins und des Fußballvereins geschätzt und "gedanklich" wurde auch etwa eine Million Euro Sanierungsaufwand beim SV Rohrhof gesehen, aber nicht in die Kostenschätzung aufgenommen.

Nach intensiven Gesprächen mit den Vereinen und den Verantwortlichen, um das Projekt womöglich günstiger gestalten zu können, stand zwei Jahre später ein Konzept, das mehrheitlich beschlossen wurde und folgende finanzielle Auswirkungen hatte, Originalzitat aus der Vorlage vom 11. April 2011:

„Größere Einsparungen konnten in Gesprächen mit den Vereinen nicht erreicht werden. Allerdings bleibt als Ergebnis der Kostenberechnung festzuhalten, dass die Verwirklichung des Sportparks Süd nach Umsetzung des Baugebietes Schrankenbuckel lediglich mit unter 2 Millionen € Kosten zu Buche schlägt, während die einfache Sanierung bestehender Vereinsanlagen inklusive des Neubaus einer Gemeindesporthalle, die von allen Fraktionen gewollt ist, zu einer Kostenbelastung von mehr als 4 Millionen € führt.“

Es blieb also bei 9,15 Millionen Euro Kosten, bei geschätzten Erlösen nach Erschließung von 7,9 Millionen Euro aus dem Grundstücksverkauf am Schrankenbuckel. Einigen Räten war das Projekt zu teuer und sie wollten sich lediglich auf den Bau der Gemeindesporthalle beschränken. Die Beschlüsse für die Halle (also ohne Gegenfinanzierung!) fielen jedoch allesamt einstimmig.

In keiner der durchgesehenen Protokolle ist von einer Alternativlösung die Rede, wie die Probleme der beiden Fußballvereine anders und womöglich finanziell günstiger gelöst werden könnten. Es wurde lediglich von einzelnen die Verlegung des Fußballvereins aus ökologischen und / oder aus Kostengründen abgelehnt.

Daraufhin wurde zunächst die Planung der Gemeindesporthalle umgesetzt und die Halle wurde 2016 eingeweiht.

Dem stand kein Erlös entgegen. Daher kann man durchaus der Auffassung sein, dass die Finanzierung der Gemeindesporthalle aus der Finanzierung des Projekts „Sportpark Süd“ herausgelöst wurde, denn sie wurde gebaut, ohne dass eine Eigenfinanzierung beschlossen gewesen wäre.

Erst am 26. Juni 2017 erfolgte diese Entscheidung für den Sportpark Süd Teil 2. Damals gab es nur eine Gegenstimme und drei Enthaltungen. Die vorgelegte Investitions- und Folgekostenabschätzung scheint überzeugend gewesen zu sein.

Sie ist als Anlage 1 beigefügt. Anlage 2 zeigt, was passiert wäre, wenn der Umzug nicht kommt: Es wurde eine einfache Sanierung der Anlagen des Fußballvereins angenommen und wir lagen schon bei Kosten von 4 Millionen.

Nachdem die Grundstückspreise deutlich angezogen hatten seit 2011, und der Rat sich einen bestimmten Erlös zum Ziel gesetzt hatte, weist die Anlage 1 sogar noch „mit Sporthalle“ einen hohen Gewinn von 2 Millionen Euro aus.

Allerdings waren die Preise bei den Ausgaben nur gemäß Index erhöht worden, eine Planung für das neue FV Gelände und das Vereinshaus lagen 2017 noch nicht vor.

Hier kam es in der Folge zu Detailplanungen und neuen Anforderungen (EnEV, Brandschutz, Barrierefreiheit, Klimatisierung) und damit laut Kostenberechnung 2020 (Anlage 4) zu hohen Kostensteigerungen, die den „Gewinn“ auf null sinken ließen, die Eigenfinanzierung sowohl investiv als auch folgekostentechnisch ist derzeit aber sogar noch „mit Sporthalle“ gegeben (Anlage 3).

Zu hoffen bleibt, dass auch die weiteren Vergaben unter den Kostenberechnungen bleiben und somit die „Gegenfinanzierung“ eingehalten werden kann.

Fazit

Der Sportpark Brühl Süd ist ein für alle Beteiligten positives Projekt, das auskömmlich - und deutlich besser als 2011 prognostiziert - finanziert ist.

Durch die räumliche Nähe von unterschiedlichem Vereinssport (FV, TV, Hunde) und Schule bestehen sehr hohe Synergieeffekte und insgesamt neue Möglichkeiten. Der Schulsport und das Vereinsleben werden qualitativ aufgewertet. Die Marion-Dönhoff-Realschule schärft ihr Sport-Profil dadurch sehr.

Die Vereinsförderung ist enorm hoch und auch andere (nicht unmittelbar betroffene) Brühler Vereine profitieren indirekt davon.

Weiter entsteht dringend benötigter Wohnraum, der insbesondere auch für Brühler Bürgerinnen und Bürger Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Durch zusätzlichen Wohnraum ist ein Anstieg der Einwohnerzahl zu erwarten und somit auch steigende Landeszuweisungen (ca. 1.000 €/Pers./Jahr). Die Verkehrsproblematik am Schrankenbuckel nimmt zwar durch das neue Wohngebiet etwas zu, entlastet sich jedoch zugleich, da der Vereinssport die ganze Woche über sowie insbesondere am Wochenende wegfällt.

Die Ausgleichsflächen im Außenbereich behalten ihren Status und verbessern ihre Funktion immens.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss