



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2020/0081

**Der Oberbürgermeister**

IV/SPL-sr-scho

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

06.11.2020

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Betriebsausschuss Sportpark Leverkusen</b>	19.11.2020	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II</b>	24.11.2020	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	14.12.2020	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Programmaufruf Städtebauförderprogramm des Bundes und des Landes NRW:  
„Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten„ für das Jahr 2021  
- Beantragung der Förderung für die Maßnahme „Sanierung Terrassenhaus auf der Sportplatzanlage Birkenberg“

**Beschlussentwurf:**

1. Der Teilnahme am Programmaufruf Städtebauförderprogramm des Bundes und des Landes NRW: „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten“ für die Beantragung der Förderung für die Maßnahme „Sanierung Terrassenhaus auf der Sportplatzanlage Birkenberg“ für das Jahr 2021 wird zugestimmt.
2. Der Sportpark Leverkusen (SPL) wird beauftragt, den entsprechenden Förderantrag auf Basis des Sanierungskonzeptes für die Maßnahme „Sanierung Terrassenhaus Sportplatzanlage Birkenberg“ zu stellen.
3. Die prognostizierten Gesamtkosten betragen gemäß Kostenschätzung 990.000 € einschließlich Mehrwertsteuer. Die benötigten Eigenmittel in Höhe von 10 % werden im Wirtschaftsplan des Sportpark Leverkusen dargestellt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Adomat

**I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren**

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)  
Siehe Begründung Vorlage

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt:                      Sachkonto:  
Aufwendungen für die Maßnahme:                      €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                      %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                      zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                      €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n:                      Finanzposition/en:  
Auszahlungen für die Maßnahme:                      €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                      %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                      zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                      €

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                      €

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                      €  
 Bilanzielle Abschreibungen:                      €  
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.  
 Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**                      €  
Produkt:                      Sachkonto

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                      €  
Produkt:                      Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

## **Begründung:**

### 1. Allgemeines

Der Sportpark Leverkusen beabsichtigt, dem Programmaufruf zum Städtebauförderprogramm des Bundes und des Landes NRW: „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten“ für das Jahr 2021 zu folgen und den Förderantrag zu stellen. Entsprechende Förderanträge der Kommunen können bis zum 15.01.2021 bei der Bezirksregierung Köln eingereicht werden.

Förderfähig im Rahmen des Bund-Länder-Investitionspakt für das Jahr 2021 sind:

- innerhalb von Programmgebieten der Städtebauförderung die bauliche Modernisierung und Erweiterung von Bestandsgebäuden, insbesondere die energetische Erhöhung der sportlichen Infrastruktur,
- außerhalb von Programmgebieten der Städtebauförderung die bauliche Modernisierung und Erweiterung von Bestandsgebäuden, insbesondere die energetische Erhöhung der sportlichen Infrastruktur, wenn ein besonderer Bedarf besteht und so die Erreichung der mit dem Investitionspakt verfolgten Ziele sichergestellt wird,
- im Falle der Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung der Ersatzneubau innerhalb und außerhalb von Gebieten,
- darüber hinaus der Neubau innerhalb bestehender Programmgebiete der Städtebauförderung, wenn dort nachweislich notwendige Infrastrukturen im Sinne dieses Investitionspaktes fehlen.

Die Förderung im Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten erfolgt in Höhe von 90 % der zuwendungsfähigen Ausgaben. Allerdings gibt es Förderhöchstgrenzen: die Förderung beträgt je Maßnahme für Hochbaumaßnahmen höchstens 1,5 Mio. € und für Tiefbaumaßnahmen höchstens 750.000 €.

## 2. Notwendigkeit der Maßnahme

### 2.1 Beschreibung der Bestand-Sportanlage

Der Opladener Sportplatz Birkenberg existiert bereits seit 1903. Anfang der sechziger Jahre wurde die Anlage komplett neugestaltet und durch das Terrassenhaus ergänzt. Das Terrassenhaus verfügt über mehrere Umkleide- und Duschbereiche, jeweils zwei Außentoilettenanlagen für Damen und Herren, verschiedene Lagerräume für Sportgeräte, Aufenthaltsbereiche für die Vereine sowie einen großen Übungs- und Aufenthaltsbereich im Obergeschoss. Die komplette Sportanlage ist nicht mehr zeitgemäß und aufgrund ihres Alters sowohl in den Außenflächen als auch bei den Aufbauten insgesamt stark sanierungsbedürftig.

### 2.2 Beschreibung der Konzeptstudie für die komplette Sportplatzanlage

Der Sportpark Leverkusen hat bereits eine Konzeptionsänderung im Rahmen einer Konzeptstudie für die gesamte Sportplatzanlage entwickelt. Durch die geplante Sanierung und im Zuge der Konzeptionsänderung soll zukünftig eine moderne Sport- und Freizeitanlage geschaffen werden, welche gleichzeitig einen Ankerpunkt für das Quartier darstellt.

Die Planung der neuen Sportanlage umfasst eine Fläche von ca. 4 Hektar. Im Rahmen der Konzeptplanung wurde ein modernes Sportgelände konzipiert, das den Anforderungen an den Wettkampf-, Schul-, Breiten- und Freizeitsport gerecht wird. Die verschiedenen Sportangebote sollen sowohl den dort ansässigen Vereinen, dem Schulsport als auch der Bevölkerung des Stadtquartiers zur Verfügung stehen. Mit vielfältigen Angeboten für sämtliche Altersgruppen und Leistungsniveaus werden die Aspekte der Gesundheitsvorsorge und Inklusion auf dem gesamten Gelände berücksichtigt. So bieten insbesondere die leichtathletischen Anlagen umfangreiche Möglichkeiten für den inklusiven Sport. Ein Barrierefrei-Konzept soll eine schutzzielorientierte objektkonkrete Bewertung der baulichen, technischen und organisatorischen Anforderungen der Barrierefreiheit darstellen.



Übersichtsplan Konzeptstudie

- 1 – Wettkampfbahn mit Großspielfeld und leichtathletischen Anlagen
- 2 – Kugelstoßanlage
- 3 – Großspielfeld
- 4 – Soccercage (vorhanden)
- 5 – Basketballspielfeld
- 6 – Street-Workout
- 7 – Boule-Anlage
- 8 – Freigeschwungene Rundlaufbahn um das ganze Außengelände
- 9 – Terrassenhaus (Umkleide- und Duschbereich etc.)

### 2.3 Umsetzung der Konzeptstudie

Aufgrund der aktuell zur Verfügung stehenden Förderkulissen besteht zurzeit nicht die Möglichkeit, die gesamte Konzeptstudie im Rahmen einer Fördermaßnahme zu beantragen. Daher beabsichtigt der Sportpark Leverkusen (SPL), das Gesamtprojekt in Bereiche zu teilen und in einem ersten Schritt das Terrassenhaus strukturell und energetisch zu sanieren. Ausschließlich das Terrassenhaus kann im Programmaufruf Städtebauförderprogramm des Bundes und des Landes NRW: „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten“ für das Jahr 2021 aufgrund der Förderhöchstgrenzen eingebracht werden. Die restlichen Maßnahmen der Konzeptstudie sollen späteren geeigneteren Förderkulissen zugeführt werden.

### 2.4 Bedeutung der Sportplatzanlage für die Region, die Stadtentwicklung und soziale Integration

Der Stadtteil Opladen gilt mit 24.848 Einwohnerinnen und Einwohnern als der Stadtteil mit der höchsten Einwohneranzahl in Leverkusen. 10,4 % der Bürgerinnen und Bürger leben in einer Bedarfsgemeinschaft nach SGB II, bei den Kindern und Jugendlichen zwischen 0 und unter 18 Jahren liegt der Anteil mit 21,3 % mehr als doppelt so hoch. Opladen ist durch seine Größe in verschiedene Kategorien einzuordnen, die Bildungsschichten unterscheiden sich dabei immens. Ebenfalls in der Nähe des Birkenbergs ist der Stadtteil Küppersteg. Dort leben 9.681 Leverkusenerinnen und Leverkusener. Davon wohnen 10,6 % insgesamt und 22,5 % der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Stadt Leverkusen – Statistikstelle Stand: 31.12.2018). Im Quartier rund um den Birkenberg gibt es drei Kindertageseinrichtungen, eine davon ist ein zertifiziertes Familienzentrum, zwei städtische Gemeinschaftsgrundschulen, ein Gymnasium, ein Berufskolleg, den Campus für angewandte Naturwissenschaften der TH Köln, ein Jugendhaus, einen Mädchentreff, einen Standort der Frühen Hilfen sowie mehrere Vereine. Opladen und Küppersteg sind Wohn- und Lebensraum für Familien mit Kindern und Jugendlichen und Senioren. Die Sanierung der Sportplatzanlage unterstützt das Ziel insbesondere Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene an Opladen zu binden und ihnen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung aufzuzeigen.

### 2.5 Projektebene

#### 2.5.1 Ausgangslage

Die Fläche des Stadtgebiets umfasst knapp 79 km<sup>2</sup> und ist unterteilt in 13 Stadtteile. In Leverkusen sind 167.150 Menschen gemeldet (Stadt Leverkusen – Statistikstelle Stand: 31.12.2018). Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, sodass umliegende Großstädte, wie Köln oder Düsseldorf sowie kleinere Nachbarorte, wie Leichlingen und Bergisch Gladbach, sowohl über Autobahnen als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen sind.

In Opladen leben überwiegend Familien mit Kindern und Jugendlichen und Senioren. Die Infrastruktur und das Wohnangebot wurden in der Vergangenheit primär durch diese Zielgruppen geprägt. Dieses Profil gilt es zukünftig zu erhalten und zu stärken. Die Sanierung der Sportplatzanlage unterstützt das Ziel, Jugendliche und junge Erwachsene an Opladen zu binden.

Die Sportplatzanlage Birkenberg befindet sich in Opladen, an der Grenze zu Küppersteg. Unmittelbar angrenzend an den Sportplatz ist im Jahr 2010 ein moderner Klettergarten (kostenpflichtig) mit Bistro und einem kostenfreien Kletterparcours für Kinder bis

12 Jahren entstanden. Fußläufig zu erreichen ist ein großes Waldstück, der Tierpark (freiwilliger Beitrag von 1 € für Kinder und 2 € für Erwachsene) und der grüne Weg Richtung Rheindorf und Wiesdorf. Vor einigen Jahren ist ein Soccercage mit Kunststoffrasen entstanden, welcher zeitgemäß ist und deshalb erhalten bleiben soll. Die Anlage wird derzeit von den Fußballvereinen FC Opladen 2003, BV und Fortuna Opladen, dem Mädchen Sportverein Opladen, der Leichtathletik-Abteilung des TuS 1882 Opladen sowie vielen Schulen aus der Umgebung genutzt. Vor dem Eingang der Anlage befindet sich ein großer Parkplatz, aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Sportstätte zu erreichen. Die drei Bushaltestellen befinden sich zwischen 500 und 900 Meter von der Anlage entfernt. Die Lage im Grünen, ohne unmittelbare Angrenzung an Wohngebäude, entschärft die immer bedeutsamer werdende Diskussion über die Lärmbelastung durch bestehende Sportanlagen in gewissem Maße.

### 2.5.2 Bedarfsbeschreibung

Der Sport genießt in Leverkusen einen hohen Stellenwert. Er zählt zu den wichtigsten kommunalpolitischen Aufgaben, weil er nahezu alle gesellschaftlichen Bereiche umfaßt. Als Steuerungsinstrument für strategische Entscheidungen im Bereich des Neubaus von Sport- und Freizeitstätten sowie als Entscheidungsbasis für die Sanierung, Modernisierung oder Schließung von Sportanlagen beauftragte der Sportpark Leverkusen einen externen Berater mit der Erstellung eines Sportstättenentwicklungsplanes. Dieser wurde im Jahr 2015 auf Basis des Leitfadens für die Sportstättenentwicklungsplanung des Bundesinstituts für Sportwissenschaft verfasst.

Der Sportstättenentwicklungsplan dient als Planungs- und Orientierungshilfe für die Sportstättenentwicklung in Leverkusen. In diesem Zusammenhang wurde die Sanierung der Sportplatzanlage Birkenberg in Opladen beschlossen, welche nicht mehr zeitgemäß ausgestattet und aufgrund ihres Alters stark sanierungsbedürftig ist. Die Sportplatzanlage ist zurzeit mit einem Tennenbelag ausgestattet. Bereits bei geringen Regenereignissen steht sie zum großen Teil unter Wasser. Ein angemessener Trainings- und Spielbetrieb ist dann kaum noch möglich. Neben den Fußballplätzen sind auch die Sprunggrube, die Kugelstoßanlage und die Laufstrecke nicht mehr zeitgemäß und bedürfen einer Modernisierung.

Die Stadt Leverkusen erarbeitet und realisiert seit einigen Jahren vielfältige Projekte im Rahmen integrierter Handlungskonzepte, um den sich ständig verändernden Rahmenbedingungen und Anforderungen in den unterschiedlichsten Handlungsfeldern der Stadt- und Stadtteilentwicklung zu begegnen.

Mit dem Stadtteilentwicklungskonzept Opladen, dem Projekt der „Sozialen Stadt“ in Rheindorf, dem Integrierten Handlungskonzept Hitdorf und dem Integrierten Handlungskonzept Wiesdorf werden Untersuchungen der Stärken, Schwächen und Perspektiven mit einer Strategie der Entwicklung der Quartiere und der Stadt zusammengeführt und die entwickelten Projekte nachfolgend erfolgreich umgesetzt. Für weitere Stadtteile und Quartiere Leverkusens bestehen erste orientierende Problemskizzen, die möglichst in den nächsten Jahren zu integrierten Handlungskonzepten qualifiziert werden sollen.

Der SPL hat hierzu eine zukunftsweisende Sanierung/Konzeptionsänderung mit dem Ziel entwickelt, im Rahmen des Handlungskonzepts und unter Beachtung des hohen Wirkungsgrades der konzeptionell geplanten Maßnahme diese Bestandssportanlage in

eine moderne Sport- und Freizeitanlage, die der Begegnung der Menschen dient, einen wichtigen Schritt innerhalb der Quartiersentwicklung Opladens näher zu bringen.

### 2.5.3 Projektkonzeption und Ziele

Den Anwohnerinnen und Anwohnern, Kindern, Jugendlichen und Familien, die in den Stadtteilen Opladen und Küppersteg leben, wird durch die Sportplatzanlage die Möglichkeit geboten, sich in einer attraktiven Umgebung miteinander zu treffen, um sich, auch vereinsunabhängig und unentgeltlich, zu Sportgruppen jeden Alters zusammen zu finden und um in den Sportarten Fußball, Basketball, Leichtathletik, Bouldern, Calisthenics etc. miteinander zu trainieren und Spaß zu haben. Neben der baulichen Verbesserung werden die in der Nähe befindlichen Einrichtungen der Offenen Kinder- und Jugendarbeit (Haus der Jugend Opladen, MaBuka), Kindertageseinrichtungen (städtische Kita Reuschenbergerstraße, städtisches FAZ Hans-Schlehahn-Str., DRK Kita Lummerland), Schulen (städtische Gemeinschaftsgrundschulen Opladen, Landrat-Lucas-Gymnasium, Berufskolleg Opladen für den FB Erziehung und Soziales) sowie die ansässigen Vereine der Bevölkerung die Sportstätte durch verschiedene Aktionen, Sportprojekte und (Ferien-)Programme bekanntmachen. So ist beispielsweise an Angebote wie Fuß- oder Basketballturniere, Stadtteil-, Sport- und Sommerfeste oder Aktionen zur Übergangsgestaltung (bspw. Kita und Grundschule) zu denken.

Durch die vorhandene Beleuchtung des gesamten Platzes können auch in den Abendstunden sportliche Aktivitäten von Jugendlichen und Erwachsenen ausgeübt werden. Es werden über die Sporttreibenden hinaus Menschen aus den umliegenden Sozialräumen angezogen und der Sportplatz ins Quartier geöffnet. Die Sanierung der Sportplatzanlage soll als gesellschaftliche, kulturelle und altersübergreifende Brücke zur Stärkung des Miteinanders im Quartier dienen. Es wird ein flexibler, aber auch pädagogisch betreuter Freiraum geschaffen, der unterstützend dazu beitragen soll, präventiv nachteiligen Entwicklungen vorzubeugen bzw. schon im Ansatz negativen Tendenzen entgegenzuwirken. Die Ausweitung und Verbesserung des Angebots ermöglicht Integration und ein vielfältiges Stadtleben über die eigentliche Sportplatzfläche hinaus, stellt einen wichtigen Faktor für eine multiple Nutzung durch unterschiedliche Akteure im Quartier dar und bietet vielfältige Möglichkeiten für eine Öffnung in den Stadtteil bzw. in die Stadtteile hinein. Die damit verbundene Förderung der Wohnsituation und Identifikation gerade auch sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen in dem Stadtteil unterstützt die Steigerung des gegenseitigen Verständnisses und Respektes und damit des sozialen Miteinanders.

Beispielhaft sind folgende Nutzungsmöglichkeiten in der Zukunft denkbar:

- Nutzung durch die Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit im Stadtteil (z. B. für Ferienprogramme, Graffitiworkshops, Sportkurse etc.),
- Nutzung durch die Frühen Hilfen für Bewegungsangebote oder Familienfeste,
- Fußballturniere und Sportveranstaltungen in den Abendstunden, welche besonders für Jugendliche attraktiv sind und Vandalismus und Drogenmissbrauch vorbeugen,
- Schaffung eines weiteren Standorts für das BasKIDball-Projekt der Gemeinschaftsinitiative von iSo – Innovative Sozialarbeit und der ING-DiBa mit Dirk Nowitzki als Schirmherrn,
- Sportangebote in Zusammenarbeit mit den ortsansässigen Sportvereinen,
- Angebote von Vereinen, bspw. für Offenes Singen,
- Ergänzende Angebote für die Kindertageseinrichtungen (z. B. Kinderolympiade, Sportfest, Übergangsaktion von der Kita in die Grundschule),

- ganzjährig bespielbarer Sportplatz,
- Stadtteilstufe,
- offene Nutzung für vereinsunabhängige Personengruppen, dabei insbesondere die Street-Workout-Fläche und die Boulderanlage.

Um diese beschriebenen Ziele zu erreichen, soll zunächst mit der Sanierung des Terrassenhauses begonnen werden, auch um die Förderhöchstgrenzen einzuhalten. Bei weiteren Förderkulissen beabsichtigt der SPL für die weiteren Teilbereiche des Gesamtprojektes Förderanträge zu stellen.

### 3. Baubeschreibung Sanierung Terrassenhaus

Vor rd. 20 Jahren wurden Betonsanierungsarbeiten an den Treppen und der Fassade durchgeführt. Es zeigen sich an den Betonbändern an der Fassade in der Zwischenzeit wieder diverse kleine Risse in der Beschichtung. Hier muss dringend eine neue Betonsanierung durchgeführt werden, damit größere Betonschäden vermieden werden. Um langfristig eine erneute Betonsanierung zu umgehen, soll die Fassade nach einer Betonsanierung mit einem Wärmedämm-Verbundsystem verkleidet werden. Zur Erhaltung der Optik, wird die Fassade in Teilbereichen wieder mit Klinkerriemchen belegt. Gleichzeitig kann mit den geplanten Maßnahmen eine energetische Sanierung erfolgen.

Die Fensteranlagen im Erd- und Obergeschoss, im Wesentlichen noch aus Stahlprofilen mit eingekitteter Einfachverglasung bestehend, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Da die Fensterflächen relativ groß sind und daher die Räume große Kaltflächen aufweisen, empfiehlt sich eine Verbesserung des Wärmeschutzes durch den Austausch dieser Fenster. Im Zuge der Fassadensanierung wird eine Dämmung nach EnEV angebracht. Auch das Pultdach soll in diesem Rahmen saniert und eine ausreichende Wärmedämmung nach EnEV erhalten. Auf dem Dach soll eine Photovoltaikanlage aufgebracht werden. Dies ist auf rd. der Hälfte der Dachfläche sinnvoll möglich. Aufgrund der Lage des Objektes soll auf den anderen Dachflächen eine Dachbegrünung aufgebracht werden.

Des Weiteren werden die Toilettenräume umfangreich saniert. Hierbei werden die Sanitärrennwände, Sanitärgegenstände und Fliesenflächen erneuert. Die Duschräume wurden bereits vor einigen Jahren schrittweise saniert. Die einzige Maßnahme, die hier noch notwendig ist, ist die Ausbildung einer bodengleichen Rinne, damit die derzeit bestehende Stolpergefahr behoben wird. Im Kellergeschoss wird unterhalb der Herren-WCs EG ein neues behindertengerechtes WC inkl. Dusche eingebaut.

Eine Schadstoffuntersuchung hat ergeben, dass diverse Wandputze im Gebäude asbest- und KMF-belastet sind. Diese müssen entfernt und erneuert werden (siehe dazu das Gutachten von GEOTAIX). Hier sind entsprechende Schutzmaßnahmen bei den Abbrucharbeiten vorzusehen.

Des Weiteren werden noch folgende Arbeiten in die Kostenschätzung mit aufgenommen:

- Abbruch des Platzwärterhochsitzes,
- Ergänzung und Reparaturen an den Stahlgeländern,
- Erneuerung der Bodenbeläge in Teilbereichen,
- Umkleibereiche Herren und Damen im EG,

- 2 Damen und 2 Herren WC-Anlagen im EG,
- neues Behinderten-WC incl. Dusche,
- Abstellräume inkl. Vorräume im OG
- schleifen und versiegeln der Parkettfläche im Terrassensaal im OG,
- neue Bodenbeschichtung der Terrasse und Außentreppenanlage im OG,
- Abdichtung der baulich integrierten Garage/Abstellräume im UG,
- diverse Maler- und Lackierarbeiten,
- Treppen- und Terrassengeländer neu lackieren,
- Anstrich aller Innenwandflächen,
- Anstrich Heizkörper Bestand,
- Bodenbeschichtung Terrasse,
- neue Blitzschutzanlage,
- neue Beleuchtung mit LED inkl. Erneuerung der erforderlichen Installationen,
- Erneuerung der Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher etc. nach ENEV.

#### 4. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme „Sanierung Terrassenhaus auf der Sportplatzanlage Birkenberg“ soll zu 90 % über einen Zuschuss aus dem Städtebauförderprogramm des Bundes und des Landes NRW: „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten“ für das Jahr 2021 erfolgen. Die prognostizierten Gesamtkosten der geplanten Maßnahme betragen rd. 990.000 € brutto. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von voraussichtlich 99.000 € brutto wird durch den SPL finanziert.

#### 5. Planunterlagen

Die nichtöffentlichen Anlagen liegen den Fraktionen, Gruppen und Einzelvertretern des Rates als verbindlicher Bestandteil der Vorlage vor. Zudem besteht für die Mandatsträger die Möglichkeit, diese Unterlagen in Session aufzurufen; alle Anlagen sind dort in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen. Die interessierte Öffentlichkeit kann über das Ratsinformationssystem auch alle öffentlichen Unterlagen einsehen.

#### Notwendigkeit der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Leverkusen:

Der Fördermittelgeber verlangt bereits bei der Beantragung der Fördermaßnahme einen Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen zur Umsetzung der Maßnahme „Sanierung Terrassenhaus auf der Sportplatzanlage Birkenberg“. Daher muss der Rat der Stadt Leverkusen dem Beschlusssentwurf dieser Vorlage zustimmen.

#### **Anlage/n:**

- Anlage 1 Objektbeschreibung
- Anlage 2 Grundriss KG
- Anlage 3 Grundriss EG
- Anlage 4 Grundriss OG
- Anlage 5 Schnitt-Ansicht
- Anlage 6 Kostenschätzung KG 300 und KG 400 (nö)
- Anlage 7 Kostenschätzung Zusammenfassung (nö)
- Anlage 8 Rahmenzeitplan (nö)



## Sanierung des Terrassenhauses – Sportanlage Birkenberg

Sportpark Leverkusen  
Bismarckstr. 125  
51373 Leverkusen

### Sportanlage Birkenberg

Birkenbergstraße 1-15, 51379 Leverkusen



#### OBJEKTBSCHREIBUNG:

Der Opladener Sportplatz Birkenberg existiert seit 1903 und wird von verschiedenen Fußballvereinen, Sportvereinen und Schulen genutzt. Das Terrassenhaus wurde Anfang der sechziger Jahre errichtet.

Vor rd. 20 Jahren wurden Betonsanierungsarbeiten an den Treppen und der Fassade durchgeführt. Es zeigen sich an den Betonbändern an der Fassade in der Zwischenzeit wieder diverse kleine Risse in der Beschichtung. Hier muss dringend eine neue Betonsanierung durchgeführt werden, damit größere Betonschäden vermieden werden. Um langfristig eine erneute Betonsanierung zu umgehen, soll die Fassade nach einer Betonsanierung mit einem Wärmedämm-Verbundsystem verkleidet werden. Zur Erhaltung der Optik, wird die Fassade in Teilbereichen wieder mit Klinkerriemchen belegt. Gleichzeitig kann mit den geplanten Maßnahmen eine energetische Sanierung erfolgen.



Foto: Rückseite Terrassenhaus

Die Fensteranlagen im Erd- und Obergeschoss, im wesentlichen noch aus Stahlprofilen mit eingekitteter Einfachverglasung bestehend, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Da die Fensterflächen relativ groß sind und daher die Räume große Kaltflächen aufweisen, empfiehlt sich eine Verbesserung des Wärmeschutzes durch den Austausch dieser Fenster.

Im Zuge der Fassadensanierung wird eine Dämmung nach ENEC angebracht. Auch das Pultdach soll in diesem Rahmen saniert und eine ausreichende Wärmedämmung nach EnEV erhalten. Auf dem Dach soll eine Photovoltaikanlage aufgebracht werden. Dies ist auf rd. der Hälfte der Dachfläche sinnvoll möglich. Aufgrund der Lage des Objektes soll auf den anderen Dachflächen eine Dachbegrünung aufgebracht werden.

Des Weiteren werden die Toilettenräume umfangreich saniert. Hierbei werden die Sanitärtrennwände, Sanitärgegenstände und Fliesenflächen erneuert. Die Duschräume wurden bereits vor einigen Jahren schrittweise saniert. Die einzige Maßnahme, die hier noch notwendig ist, ist die Ausbildung einer bodengleichen Rinne, damit die derzeit bestehende Stolpergefahr behoben wird.

Im Kellergeschoss wird unterhalb der Herren-WCs EG ein neues behindertengerechtes WC inkl. Dusche eingebaut.

Eine Schadstoffuntersuchung hat ergeben, dass diverse Wandputze im Gebäude asbest- und KMF-belastet sind. Diese müssen entfernt und erneuert werden (siehe dazu das Gutachten von GEOTAIX). Hier sind entsprechende Schutzmaßnahmen bei den Abbrucharbeiten vorzusehen.

Des Weiteren werden noch folgende Arbeiten in die Kostenschätzung mit aufgenommen:

- Abbruch des Platzwärterhochsitzes



- Ergänzung und Reparaturen an den Stahlgeländern



- Erneuerung der Bodenbeläge in Teilbereichen
  - Umkleiden Herren und Damen (Zulage für Verlegung auf Fliesen) im EG
  - Umkleide FC Leverkusen im EG
  - Sanitärräume 2 Stk. im EG
  - Abstellräume inkl. Vorräume im OG
- Schleifen und Versiegeln der Parkettfläche im Obergeschoss



- neue Bodenbeschichtung der Terrasse im Obergeschoss



- Abdichtung der baulich integrierten Garage/Abstellräume im UG
- neues Beh.-WC inkl. Dusche im UG
- diverse Maler- und Lackierarbeiten
  - Treppen- und Terrassengeländer neu lackieren
  - Anstrich aller Innenwandflächen
  - Anstrich Heizkörper Bestand
  - Bodenbeschichtung Terrasse
- neue Blitzschutzanlage
- neue Beleuchtung als LED-Leuchten inkl. Erneuerung der dazugehörigen Installationen
- Erneuerung der Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher etc. nach ENEC

Eine komplette Entkernung des Terrassenhauses im Bereich Haustechnik wird jedoch nicht als sinnvoll erachtet. Aufgrund des Alters des Gebäudes, könnten noch weitere Verbesserungen und Modernisierungen erfolgen, die jedoch nicht wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar erscheinen.

Die Erneuerung der Außenanlagen inkl. Erneuerung der unmittelbaren Pflasterflächen sind nicht Bestandteil dieser Kostenschätzung und werden in einer gesonderten Maßnahme aufgenommen.

Aufgestellt,  
Leverkusen, 26.10.2020

Anlagen:

- Kostenschätzung
- Bestandspläne
- Fotos

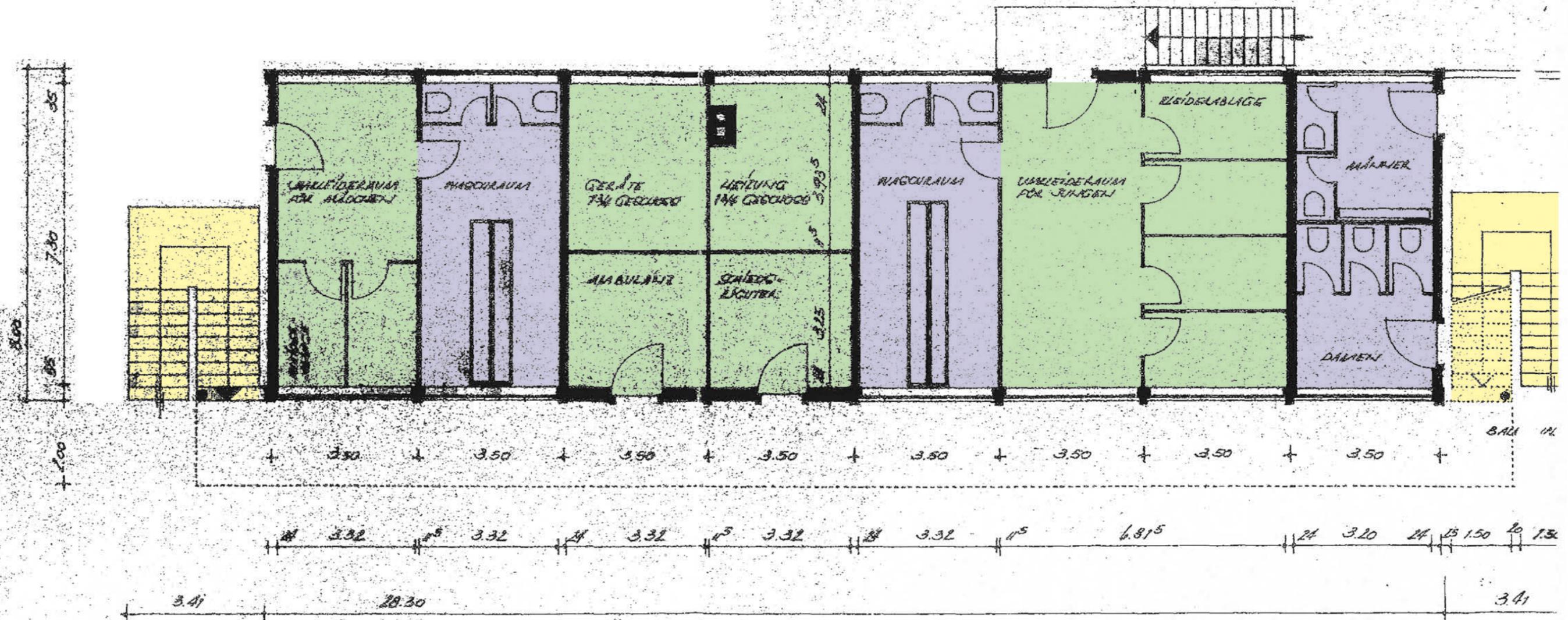






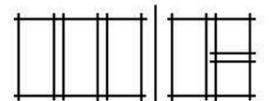
weitere Maßnahmen:

- Innenanstrich Wandflächen/Decken
- Sanitärtrennwände neu
- Austausch Fensteranlagen (tlw.)
- Anstrich und Sanierung Treppengeländer
- WDVS inkl. Klinkerriemchen
- Erneuerung Beleuchtung
- Asbestsanierung
- Heizkörper lackieren



GRUNDRISS ERDGESCHOSS BESTAND

- = Bodenbelag neu
- = Wand- und Bodenfliesen neu (Wand in Teilbereichen)
- = Bodenbeschichtung neu



Planungsgesellschaft für Hochbau mbH  
 Alte Garten 60-62  
 61371 Leimbach  
 TEL-0214-678-31-0  
 FAX-0214-678-31-29

Sanierung Terrassenhaus  
 Sportplatz Birkenberg

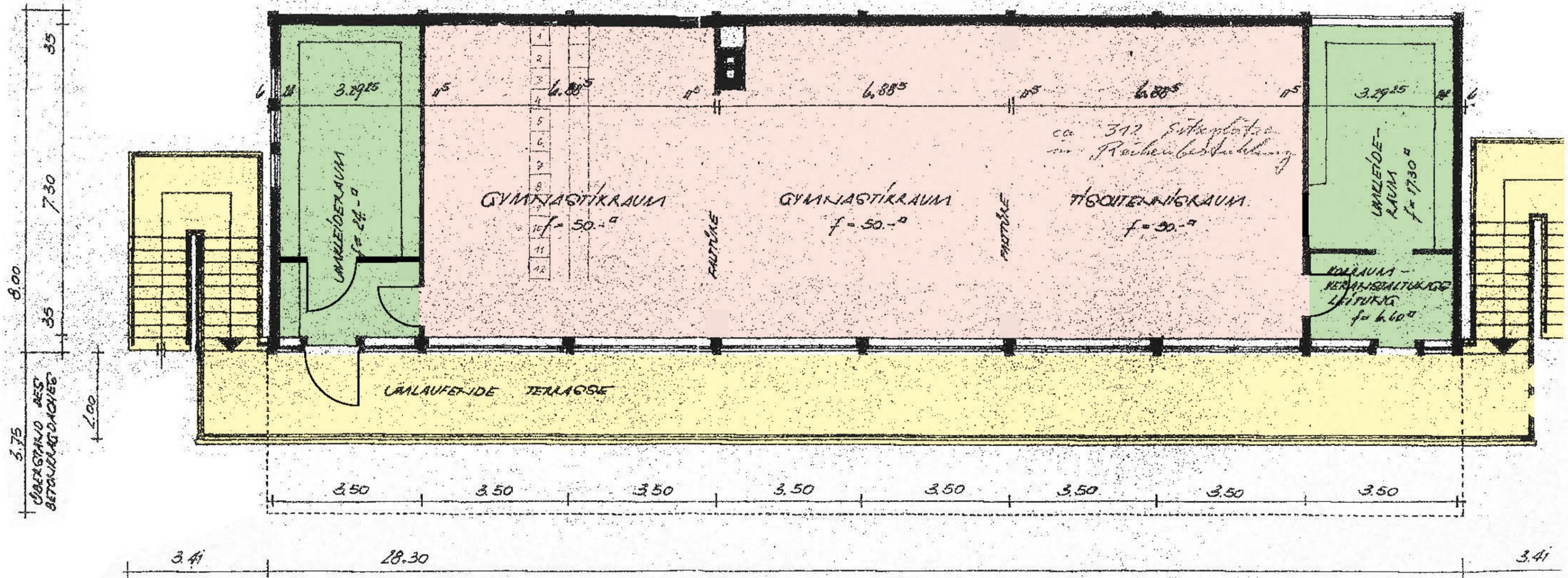
GRUNDRISS ERDGESCHOSS BESTAND

bearb. vm  
 datum 07.09.2020  
 Maßstab: 1: 100



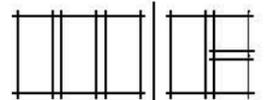
weitere Maßnahmen:

- Innenanstrich Wandflächen/Decken
- Austausch Fensteranlagen
- Anstrich und Sanierung Geländer
- WDVS inkl. Klinkerriemchen
- Dachabdichtung neu
- neue Blitzschutzanlage
- Photovoltaikanlage
- Erneuerung Beleuchtung
- Asbestsanierung
- Heizkörper lackieren



GRUNDRISS OBERGESCHOSS BESTAND

- = Bodenbelag neu
- = Parkett schleifen und versiegeln
- = Bodenbeschichtung neu



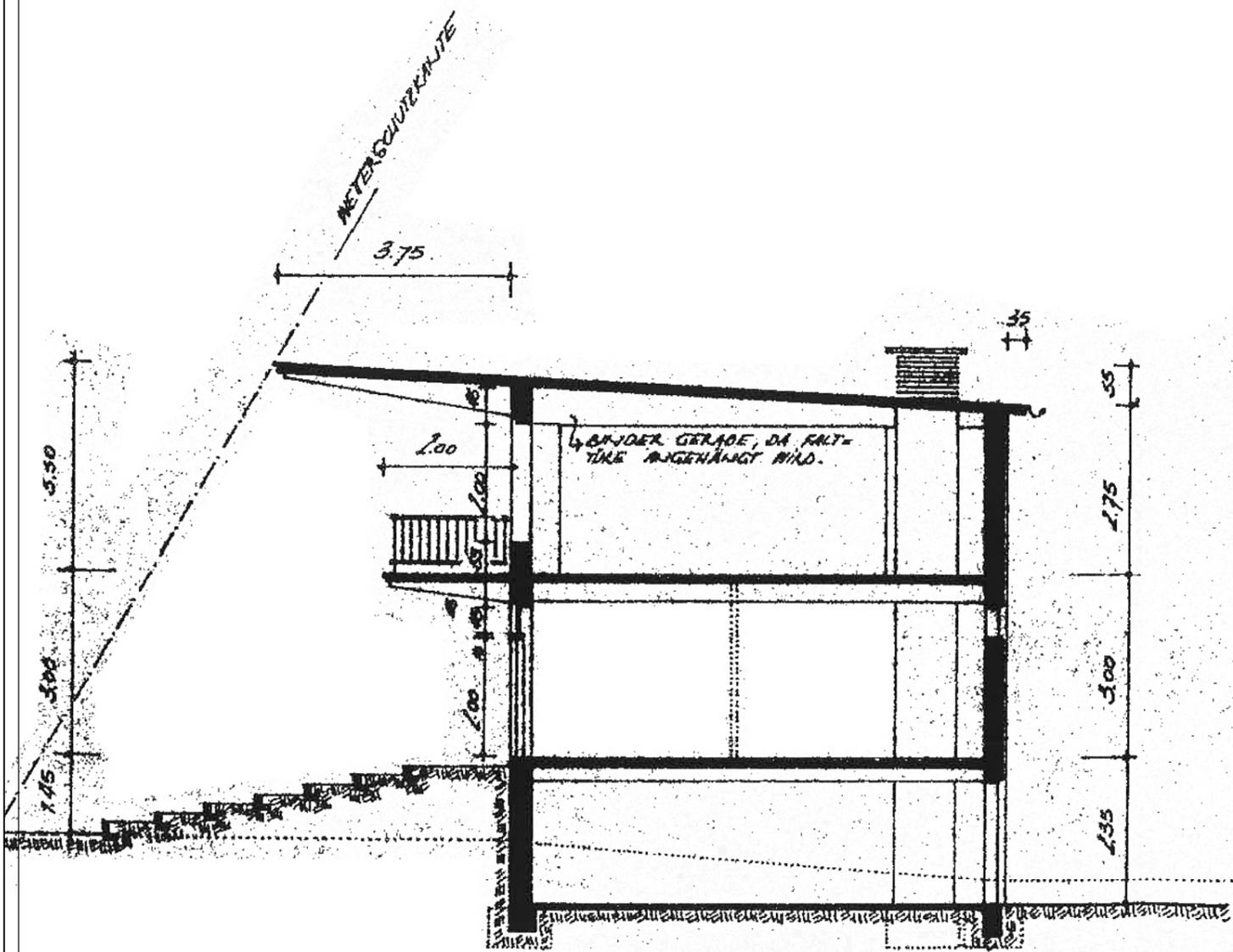
Planungsgesellschaft für Hochbau mbH  
 Alte Garten 80-82  
 65771 Lollar  
 TEL: 0214-878-31-0  
 FAX: 0214-878-31-29

Sanierung Terrassenhaus  
 Sportplatz Birkenberg

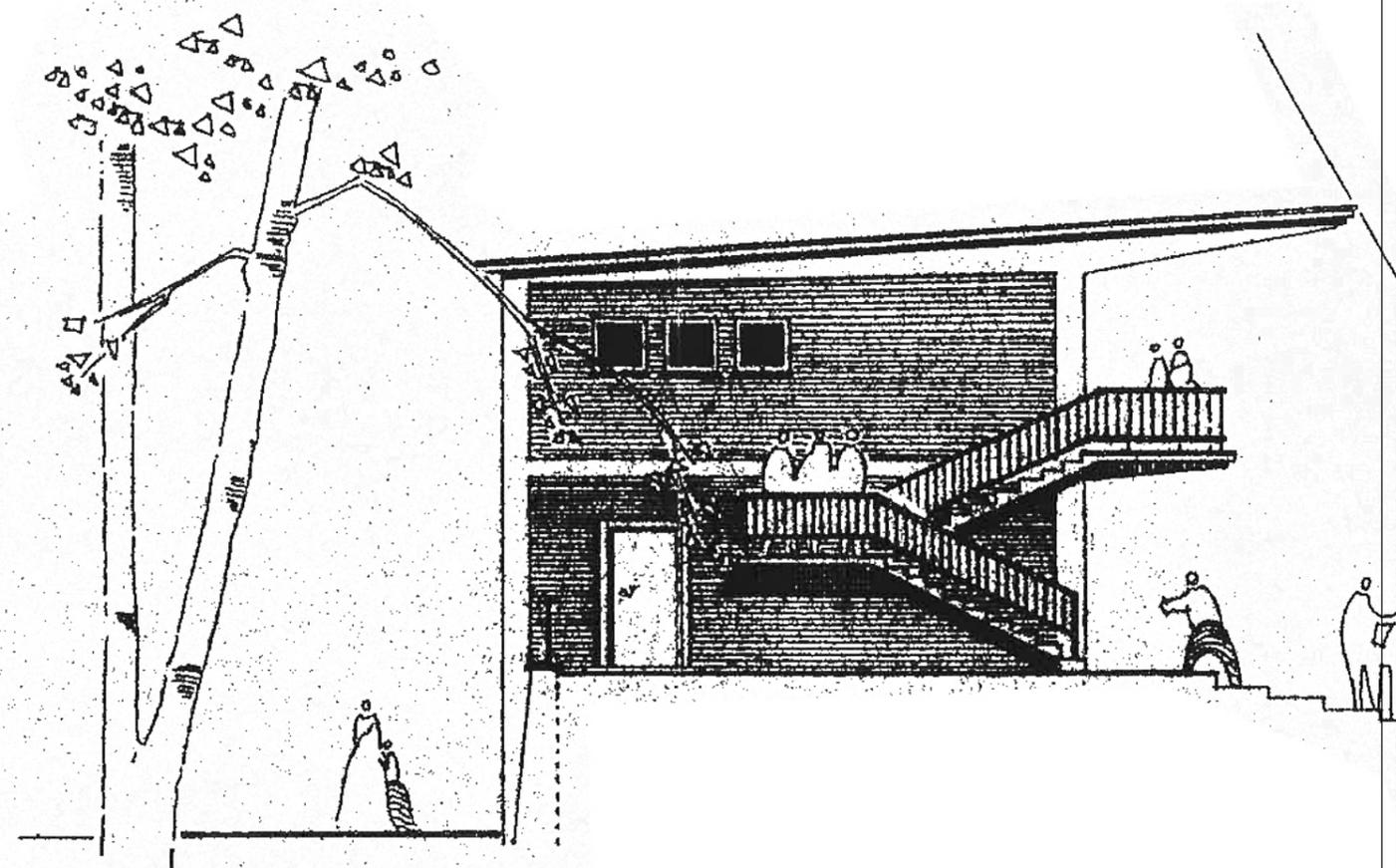
GRUNDRISS OBERGESCHOSS BESTAND

bearb. vm  
 datum 07.09.2020  
 Maßstab: 1: 100

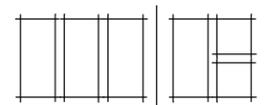




SCHNITT BESTAND



ANSICHT BESTAND



Planungsgesellschaft für Hochbau mbH  
 Alte Garten 60-62  
 51371 Leverkusen  
 TEL-0214-876-31-0  
 FAX-0214-876-31-29

Sanierung Terrassenhaus  
 Sportplatz Birkenberg

ANSICHT UND SCHNITT BESTAND

bearb. vm  
 datum 07.09.2020  
 Maßstab: 1: 100