

# Gemeinde Mühlenbecker Land



## Informationsvorlage

Vorlage Nr.: III/0742/19

Information vom Bürgermeister

Zuständigkeit: FB II / FBL Finanzen und Verwaltung

eingereicht am: 16.01.2019

FBL I  
FBL II

.....  
Bürgermeister

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	öff.	nöff.	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Beschlussempfehlung	
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	*ausg.		
1	Sozialausschuss	30.01.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6						<input type="checkbox"/>

### Wortlaut:

Beratung zum Aufstellungsbeschluss B-Plan GML Nr. 35 "Sportstätte Schönfließ -Am Reitweg", OT Schönfließ

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer Sitzung am 03.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 35 „Sportstätte Schönfließ – Am Reitweg“, OT Schönfließ beschlossen.

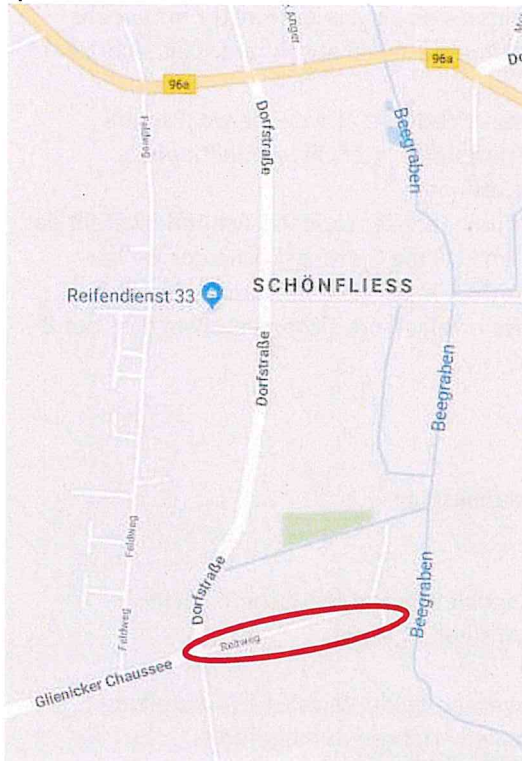
### Anlagen:

- Anlage Aufstellungsbeschluss
- Konzept der Rundendreher (Stand 08.08.2018)
- Lageplan

**Anlage zum Aufstellungsbeschluss des B-Planes GML Nr. 35 „Sportstätte Schönfließ, Am Reitweg“,  
OT Schönfließ und die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes**

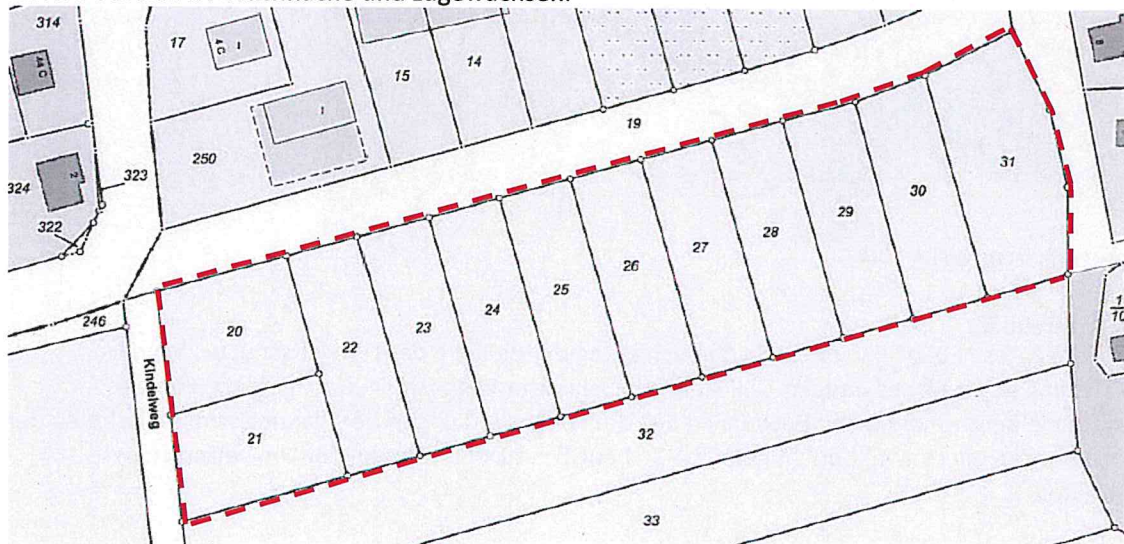
**1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schönfließ, beginnend Ecke Kindelweg/ Reitweg und erstreckt sich nach Osten parallel zum Reitweg. Wohnnutzungen sind in unmittelbarem Umfeld der Sportfläche nicht vorhanden.



**Lage des Plangebietes**

Die Umgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigefügten Kartenausschnitt zu entnehmen. Es umfasst die Flurstücke 20 bis 31 der Flur 2, Gemarkung Schönfließ mit einer Größe von ca. 1,12 ha. Die Fläche liegt im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“. Der vordere Bereich der Fläche ist als Wiese angelegt und mit zwei Fußballtoren ausgestattet. Der hintere Bereich ist Brachfläche und zugewachsen.



Auszug Liegenschaftskataster 04/2018

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Für die Belange der Leichtathletik gibt es aktuell im Mühlenbecker Land keine Sportstätte, die den vielfältigen Anforderungen der Sportarten gerecht wird. Zudem fehlen Sportanlagen und Trainingskapazitäten, die den steigenden Bedarf der sportinteressierten Gemeinde aktuell und perspektivisch decken werden.

Der Rundendreher e.V. als ortsansässiger Verein von Schönfließ engagiert sich für seine Mitglieder und für die Nachwuchsförderung seit Jahren nach weiteren Trainingsmöglichkeiten/ -kapazitäten, auch in angrenzenden Ortsteilen. Weiterführende Trainingszeiten als das Zeitfenster mittwochs 16:00 Uhr bis 17:30 Uhr auf dem Sportplatz in Schildow können auch in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung gestellt werden.

Der stetig wachsende Verein, der sich entwickelnde Ortsteil Schönfließ sowie die wachsende Gemeinde Mühlenbecker Land benötigen eine weitere Sportstätte mit Schwerpunkt auf die Leichtathletik um ein vielfältiges Sportangebot bieten zu können.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schönfließ stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar. Künftig soll im FNP die Geltungsfläche des B-Plan-Verfahrens als Fläche für Sport- und Spielanlagen (Leichtathletik) dargestellt werden. Die FNP-Änderung soll gleichzeitig mit der Aufstellung des B-Planes erfolgen um sicherzustellen, dass der B-Plan aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

## 3. Geltendes Recht

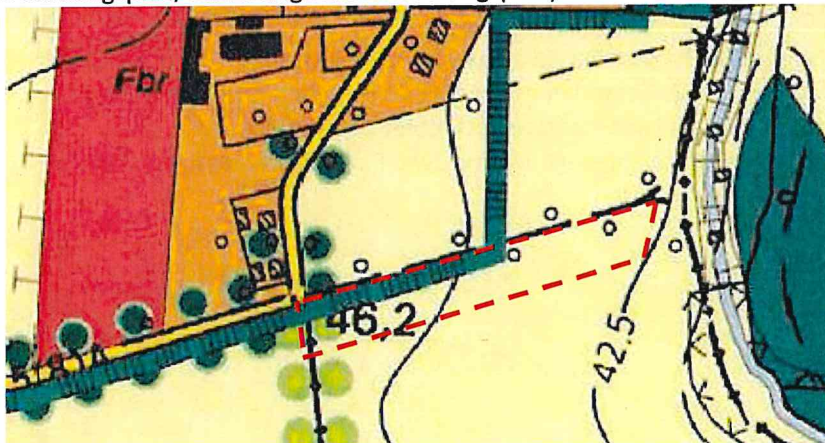
### Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

### Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde ist das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Darstellung im FNP steht der geplanten Ansiedlung einer sportstättengerechten Nutzung entgegen.

In Anwendung §8 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) werden beide Verfahren (Aufstellung Bebauungsplan/ Änderung Flächennutzungsplan) im Parallelverfahren durchgeführt.



Auszug Flächennutzungsplan 03/2003

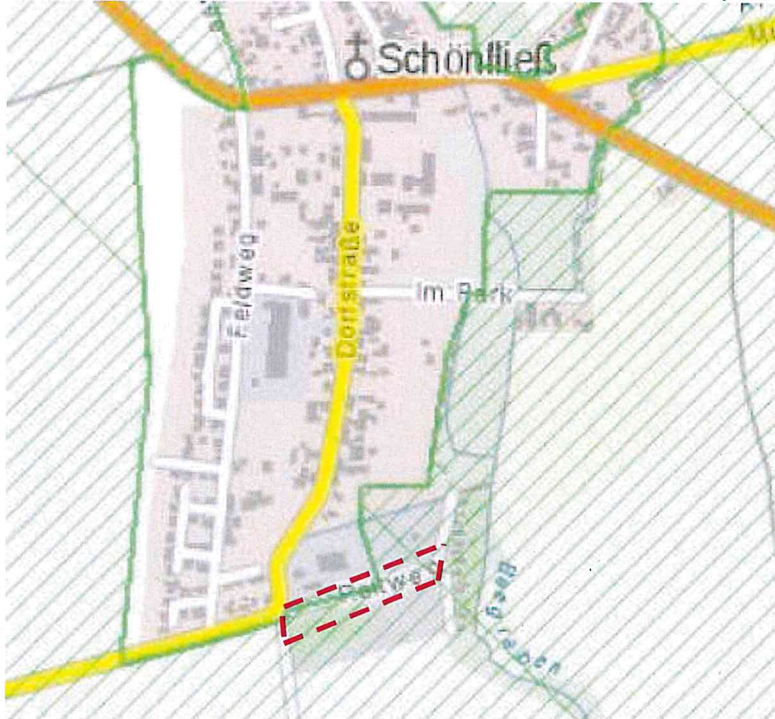
### Umweltprüfung:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung des B-Planes und der FNP-Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Für die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung wird im Rahmen der Planverfahren ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zur Durchführung der Umweltprüfung erarbeitet.



### LSG-Ausgliederungsverfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“. Daher ist für die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche die Erteilung einer Befreiung für das geplante Vorhaben durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde (uNB) erforderlich, die aufgrund einer Änderung der Zuständigkeiten bei kleineren und konkret absehbaren Vorhaben anstelle des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) entscheiden kann. Ein Zustimmungsverfahren beim MLUL als Verordnungsgeber wird somit entbehrlich. Die uNB soll noch vor der Sitzung des Umweltausschusses am 05.11.2018 über die Planungsabsichten informiert werden und um Einschätzung der Befreiung aus dem LSG gebeten werden. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitere Unterlagen, wie ein Eingriffs-/Ausgleichsplan zu erarbeiten sind, in dem die vollständige Kompensation dargelegt werden muss.



Kartenauszug Anwendung Naturschutzfachdaten des Lfu Brandenburg Stand 02.10.2018

#### **4. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes soll von der Glienicker Chaussee Ecke Dorfstraße über den Reitweg erfolgen. Im Ist-Zustand erfolgt bereits hierüber die Zuwegung zum Plangebiet und der östlich befindlichen Bungalowsiedlung. Die weiteren Details zur verkehrlichen Erschließung sowie zur Technischen Infrastruktur werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geklärt.

#### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungs- und Erschließungskosten für den Bebauungsplan werden von der Gemeinde getragen. Dies schließt Kosten für erforderliche Fachgutachten und weitere Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung ein.



# 2018

## Sportstätte am Schlosspark



Der Vorstand

08.08.2018

## Inhalt

1.	Zusammenfassung des Projektes .....	3
2.	Bedarfsermittlung einer zusätzlichen Sportstätte .....	5
3.	Standortwahl .....	6
4.	Finanzplanung .....	7
5.	Finanzierung .....	7
6.	Realisierungsplanung .....	8
6.1.	Allgemeines .....	8
6.2.	Erforderliche Sportanlagen .....	9
6.3.	Weiterführende Anlagen der Sportstätte .....	9
6.4.	Beschreibung der Baustufen .....	11
6.4.1.	Baustufe 0 – Grundlagenschaffung .....	11
6.4.2.	Baustufe 1 – grundlegende Infrastruktur .....	12
6.4.3.	Baustufe 2 – Beginn der Außenanlagen und Endzustand des Funktionsgebäudes .....	12
6.4.4.	Baustufe 3 – Endzustand der Außenanlagen .....	12

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Kostenschätzung
Anlage 2	Flurkarte
Anlage 3	Lageplan - Grundidee
Anlage 4	Lageplan - optimiert
Anlage 5	Grundriss und Ansichten
Anlage 6	Kostenvoranschläge

## 1. Zusammenfassung des Projektes

Der Rundendreher e.V. verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke, die sich in der Förderung des Sports und insbesondere der Jugendarbeit niederschlagen. Der Zweck wird verwirklicht durch die Förderung und Ausübung nachstehender Abteilungen:

- Leichtathletik
- Walking
- Radsport
- Triathlon
- Schwimmen
- Allgemeine Sportgruppe

Die erwachsenen sowie minderjährigen Mitglieder des Rundendreher e.V. können mit nur einem Jahresbeitrag alle Angebote des Vereins nutzen. Es besteht keine sportartspezifische Beitragsordnung oder Staffelung in Abhängigkeit der genutzten Sportabteilungen. Demzufolge sind alle geführten Abteilungen auch mit aktiven Sportlern besetzt. Vereinsinterne Fahrten werden für alle interessierten Vereinsmitglieder organisiert, unabhängig ihrer primären zugehörigen Sportabteilung.

Im Vereinsleben stehen die Kinder im Mittelpunkt. Ihnen wird ein besonderer Stellenwert beigemessen. Das Training für die Kinder findet zweimal die Woche statt und fällt kaum aus. Auf die Interessen der Kinder wird eingegangen und auch andere Sportarten (Radfahren, Inline Skaten) zur Abwechslung angeboten. Die Trainingszeiten der Kinder sind aufgrund der Trainingsstättenauslastung in der Gemeinde begrenzt, so dass in Rücksprache mit den älteren Kindern immer wieder nach Alternativen gesucht wird. So finden Trainingseinheiten der Erwachsenen auch regelmäßig unter Teilnahme und Integration von Kindern statt. Die seitens unserer Übungsleiter organisierte Teilnahme an Wettkämpfen ist allen Vereinsmitgliedern freigestellt und nicht obligatorisch. Die Teilnahmebeiträge an Wettkämpfen für Kinder trägt der Verein in Abhängigkeit der Haushaltssituation und der alljährlichen Beschlussfassung auf der Jahreshauptversammlung bis zu einer definierten Höhe je Einzelstartgebühr. Sofern die Wettkampfteilnahme erfolgt, ist dies ohne Erfolgsdruck verbunden. Des Weiteren führen Trainingslagerfahrten, Wettkampffahrten zu besonderen Events z. B. nach Erfurt zum Zehnkampf, in den Spreewald zum Stadtlauf, die jährliche einwöchige Radtour und das auch in den Ferien statt findende Training zu einem ausgeprägten altersübergreifendem Wir-Gefühl im Vereinsklima. Der Rundendreher e. V. versteht sich als Verein für den Jedermann-/ Jederfrau-Sport und erfreut sich immer größerer Beliebtheit und Zulauf an Mitgliedern.

Die stetig steigende Vereinsgröße trotz fehlendem „heimischen“ Trainingsgelände, die bereits aktuell ausgelasteten und nicht weiterführend nutzbaren Trainingsstätten in Schildow sowie die sportartspezifisch bestehenden Defizite bei den bislang genutzten Trainingsstätten und –räumen erfordern die Errichtung einer zusätzlichen Sportstätte im Mühlenbecker Land, vorzugsweise im OT Schönfließ. Diese neue Sportstätte soll keine sportartspezifische Ausrichtung auf eine Mannschaftssportart, wie alle anderen Sportstätten im Mühlenbecker Land, besitzen. Die neue Sportstätte soll eine unmittelbare Verbundenheit zum OT Schönfließ und den Zielen des Rundendreher e.V. besitzen. Wie bereits heute, erfolgt ein Großteil der Trainingseinheiten im direkten Umfeld von Schönfließ. Es wird über Wiesen und Felder gelaufen, es werden Bewegungsübungen und Sportspiele auf dem Schönfließer Bolzplatz ausgeübt und es erfolgen Trainingsläufe durch den Schönfließer Schlosspark.

### **Warum also keine „Sportstätte am Schlosspark“ im OT Schönfließ?**

Der Rundendreher e.V. möchte die allgemeine Sportförderung im Breitensport für Jedermann, Jederfrau und insbesondere der Kinder und Jugendlichen verstetigen und weiter ausbauen. Hierfür sind die infrastrukturellen Rahmenbedingungen momentan nicht gegeben und müssen ausgebaut werden.



Die „Sportstätte am Schlosspark“ soll eine Sportanlage nach dem Standard der IAAF (International Association of Athletics Federations) werden und somit wettkampftauglich sein. Sie umfasst folgende Sportanlagen:

- 200 m Rundlaufbahn mit vier Laufbahnen
- 110 m Hürdenlauf zzgl. Startraum und Auslauf und integrierter 100 m Sprintlaufbahn
- Weitsprunganlage mit zwei Anlaufbahnen
- Kugelstoßanlage mit zwei Stoßkreisen
- Hochsprunganlage
- Stabhochsprunganlage

Ergänzt werden die Sportanlagen durch infrastrukturelle Anlagen und Einrichtungen wie:

- Funktionsgebäude mit insgesamt rund 400 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Beleuchtung der Sportanlagen
- Tribüne mit zwei Sitzreihen
- Bewässerungsanlage für die Grünflächen
- Geländer zur Abgrenzung der Zuschauerzone und zum Aufhängen von Bandenwerbung etc.
- Umzäunung der gesamten Sportstätte inkl. einer Zufahrt zu Wirtschaftszwecken und einem Haupteingang für Sportler und Zuschauer
- Wege, Freiflächenbegrünung, Parkplätze und Fahrradabstellanlage

Die vorliegende Realisierungsplanung sowie die Kostenermittlung sind mit fachtechnischen Kenntnissen von Sportstätten-Errichtern sowie Hochbau-Unternehmen inkl. Entwürfen untersetzt, die den Anlagen zu entnehmen sind.

Grundlegende Voraussetzungen für die Realisierung der „Sportstätte am Schlosspark“ sind:

- die Aufhebung der Einstufung des Geländes als Landschaftsschutzgebietes
- die Aufstellung eines Bebauungsplans als Grundlage für einen Bauantrag

Nach Herstellung der Voraussetzungen bis 09/2019 ist eine realistische Umsetzung bis hin zum Endzustand bis Mitte 2022 avisiert.

Die Gesamtkosten für die „Sportstätte am Schlosspark“ inkl. aller infrastrukturellen Anlagen belaufen sich auf 1.509.435 Euro. Die Finanzierung erfolgt anteilig voraussichtlich über:

- Eigenleistung und Sponsoring der Rundendreher e.V. in Höhe von rd. 9 %
- Fremdleistung durch Gemeinde Mühlenbecker Land und Fördermittel in Höhe von rd. 91 %

## 2. Bedarfsermittlung einer zusätzlichen Sportstätte

Das Training der Rundendreher e.V. erfolgt verteilt auf die gesamte Woche von Montag bis Sonntag. Schwerpunktmäßig findet das Training der Kinder innerhalb der Woche vorrangig in Abstimmung auf die Schulzeiten statt. Das Training der Erwachsenen, insbesondere das Radfahren wird häufig auf das Wochenende ausgelagert.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zu den Trainingseinheiten, den Trainingszeiten und -umfängen sowie den Trainingsstätten

Wochentag	Abteilung	Trainingszeit	Trainingsstätte/ -ort
<b>Montag</b>	Kinderleichtathletik	17:00 – 18:00 Uhr	Wald, Radweg, Bolzplatz
	Walken	19:00 – 20:30 Uhr	Wald, Radwege
<b>Dienstag</b>	Laufen	19:30 – 20:30 Uhr	Wald, Radwege
<b>Mittwoch</b>	Kinderleichtathletik	16:00 – 17:30 Uhr	Sportplatz Schildow
	Kinderfitness	Winter: 18:00 – 19:00 Uhr	Bürgertreff – Bieselheide
	Schwimmen	Winter: 20:00 – 21:00 Uhr Sommer: nach Absprache	Märkisches Viertel Summter See
<b>Donnerstag</b>	Kinderleichtathletik	17:30 – 19:00 Uhr	Wald, Radwege, Bolzplatz
	Leichtathletik Jedermann/ -frau	17:30 – 19:00 Uhr	Bolzplatz
	Laufen	19:30 – 20:30 Uhr	Wald, Radwege
<b>Freitag</b>	Fitness	19:00 – 20:00 Uhr	Gemeinderaum Schönfließ
<b>Samstag</b>	Radsport	nach Absprache	Mühlenbecker Land
<b>Sonntag</b>	Radsport	nach Absprache	Mühlenbecker Land

Bei den einzelnen Trainingseinheiten sind die vorherrschenden Trainingsbedingungen sehr unterschiedlich. Während es für die Radsportler und die Walker bis auf fehlende Umkleide- und Sanitäreinrichtungen keine Einschränkungen bzgl. der strukturellen Voraussetzungen für deren Training gibt, sind jedoch insbesondere die Leichtathleten bzgl. der Ausübung des Trainings eingeschränkt.

Im Nachfolgenden werden die Defizite bei den Trainingseinheiten thematisch sortiert aufgezeigt.

### 1. fehlende Räumlichkeiten

- überwiegend keine Umkleide-, Sanitär- und Geräte-/Lagerräume vorhanden
- fehlende Unterstellmöglichkeit für Trainingszubehör, sodass sportartspezifisch erforderliche Geräte nicht angeschafft werden können
- Fitnessraum ohne Absprache anderweitig vermietet (mind. 2-3 mal im Jahr) und vermehrt nur eingeschränkt nutzbar, da Mieter bereits freitags Vorbereitungen treffen

### 2. fehlende Kapazitäten

- nur eine Trainingszeit je Woche von 90 min auf dem Sportplatz in Schildow
- keine zeitliche Staffelung des Trainings nach Altersklassen möglich; alle Kinder und Jugendliche trainieren gleichzeitig → hohe Anzahl an Trainern erforderlich
- keine Trainingszeiten für Leichtathletik von Jugendlichen ab 14 Jahre und Erwachsene
- Eine Trainingszeit in der Halle wäre nur am Wochenende möglich, jedoch finden dort die Wettkämpfe statt. Ein Ausweichen bei starkem Regen oder im Winter bei Temperaturen unter 0°C ist nicht möglich → Trainingsausfälle

### 3. fehlende bzw. ungeeignete/ eingeschränkte Sportanlagen

- Sportplatz Schildow: nicht alle Disziplinen möglich → keine Wurfdisziplinen
- Sportplatz Schildow: Die 100m Sprintbahn endet mit einer Betonmauer 5m hinter dem Ziel
- Sportplatz Schildow: Die Sprunggrube endet unmittelbar am Zaun → nicht Erwachsenentauglich
- Erhöhte Unfallgefahr beim Gruppentraining außerhalb der Sportstätten infolge der Verkehrsteilnehmer
- keine genormten und abgesperrten Strecken, die ein definiertes Intervalltraining ermöglichen
- unebene Strecken/ Bolzplatz erhöhen das Unfallrisiko
- Bolzplatz Schönfließ: Uneben, nicht alle Disziplinen möglich
- Hochsprung ist nicht möglich.

### 4. eingeschränktes Angebot durch den Rundendreher e.V.

- Geräteerforderliche Disziplinen wie Kugelstoßen, Speerwurf, Hürdenlauf, Hochsprung etc. können aufgrund fehlenden Lagermöglichkeiten und fehlenden Sportanlagen nicht angeboten werden.
- Die Abnahme des Deutschen Sportabzeichens für alle Altersklassen ist nur eingeschränkt möglich (nicht alle Disziplinen, nur in Abhängigkeit der vorhanden Trainingszeiten der Kinder)
- Ein Vorbereitungstraining (Kursmitgliedschaft für Nichtvereinsmitglieder) für den Erwerb des Deutschen Sportabzeichens kann nicht erfolgen, da keine Platzzeiten vorhanden sind.

Im Ergebnis hindern die erläuterten Defizite sowie die fehlenden Angebote weiterer Nutzungszeiten von Halle oder Sportplatz grundlegend die Weiterentwicklung des Vereins hinsichtlich der Vereinsstrukturen (Altersklassen, Abteilungen) oder bzgl. Kursangebote für Nichtvereinsmitglieder möglich. Mit der fehlenden Möglichkeit zur Entwicklung gehen folgende Probleme einher, die teils bereits heute zu Buche schlagen:

- Das Sportangebot ist nur eingeschränkt möglich und es wird die Ausübung grundlegender Sportarten der Leichtathletik verhindert.
- Es können zukünftig keine altersgerechten Angebote unterbreitet werden, um Jugendliche zu halten, die als Kind angefangen haben und aufgrund von veränderten Schulzeiten, die aktuellen Trainingszeiten nicht nutzen können.
- Die Trainingszeiten sind nicht ausreichend gestaltbar und flexibel, um weitere Übungsleiter zu gewinnen und einzuteilen.

## 3. Standortwahl

Die Standortwahl mit der Festlegung auf das Areal der Flur 2, Flst 31 bis ca. Flur 2, Flst 23 der Gemarkung Schönfließ liegt im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land. Grunderwerb ist demzufolge nicht erforderlich. Das gegenständliche Projektgelände ist aktuell überwiegend eine Brachfläche und nur in einem geringen Anteil als Festwiese mit Bolzplatz genutzt.

Mit der Sportstätte in Schönfließ kann

- regionaler Gemeinsinn des ortansässigen Vereins Rundendreher e.V. mit Schönfließ, der sich bereits heute in Trainingseinheiten vor Ort niederschlägt, verbunden werden.
- einer vermehrten Anzahl an Interessierten der Zugang zum Breitensport auch bei eingeschränkter Mobilität aufgrund der flächigen Verteilung der Sportstätten über viele Orte im Mühlenbecker Land ermöglicht werden.
- das Ortsbild positiv gestaltet und das Gelände aufgewertet werden, wobei angrenzende Betroffenheiten nur minimal tangiert werden.
- eine verbesserte Infrastruktur (z. B. Parkplätze und Sanitäreanlagen) für Veranstaltungen der Gemeinde und des OT Schönfließ (Osterfeuer, Martinsfeuer) geboten werden.

## 4. Finanzplanung

Die Finanzplanung basiert auf

- der Projektidee der Rundendreher e.V.
- der Bauphasenplanung gem. dem Realisierungskonzept und
- der Kostenschätzung auf Grundlage der beiliegenden Kostenvoranschläge.

Entsprechend dieser Grundlagen werden folgende Finanzmittel je Jahresscheibe unter Berücksichtigung einer jährlichen Nominalisierung von 2 % benötigt:

lfd Nr.	Kostenposition	2019	2020	2021	2022	2023	2024ff
<b>Initialkosten</b>							
1	Bebauungsplan	x					
2	Baugrundgutachten	x					
3	Vermessung	x					
4	Baufeldfreimachung	x					
5	Einfriederung	x					
<b>Projektkosten</b>							
6	Architekt/ Bauüberwachung	Ausschreibung		Bauüberwachung		Gewährleist.*	
7	Erschließung mit Medien		x				
8	Sportplatzbau		Baustufe 1	Baustufe 2	Baustufe 3		
9	Funktionsgebäude		1. Bauabschn.	2. Bauabschn.			
10	Ausstattung Gebäude		1. Bauabschn.	2. Bauabschn.			
11	Ausstattung Sportplatz		Baustufe 1	Baustufe 2	Baustufe 3		
<b>Gesamtkosten je Jahre</b>		<b>107.199</b>	<b>770.640</b>	<b>418.830</b>	<b>140.116</b>	<b>1.980</b>	<b>---</b>
Nominalisierung 2% p.a.		109.343	801.774	444.466	151.666	2.186	---
<b>nom. Projektgesamtkosten</b>							<b>1.509.435 €</b>
<b>lfd. Kosten p.a.</b>							<b>35.540 €</b>

\* Mängelkontrolle vor Gewährleistungsende fällt tatsächlich erst in Jahr 2027 (nach 5 Jahren) an

Die detaillierte Aufschlüsselung der Kostenschätzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

## 5. Finanzierung

Die Finanzierung der „Sportstätte am Schlosspark“ erfolgt einerseits durch Fremdfinanzierung und andererseits durch Eigenleistung/ -mitteln der Rundendreher e.V..

Zu den „Eigenleistungen“ zählen sowohl der finanzielle Mitteleinsatz und der personelle Einsatz des Rundendreher e.V., als auch das durch den Rundendreher e.V. organisierte Sponsoring oder Spendenaktionen.

Unter dem Begriff „Fremdfinanzierung/ -leistung“ wird in den weiteren Ausführungen die Bereitstellung von finanziellen Mittel der Gemeinde Mühlenbecker Land und möglichen externen Finanzierungen wie beantragungspflichtige Fördermittel gefasst. Alle Fördermaßnahmen haben gemein, dass der Antrag auf die Förderung vor Start des jeweiligen Fördergegenstandes/ Teilprojektes eingereicht werden muss.

Für die Fremdfinanzierung können bei verschiedenen Finanzierungsgebern Anträge auf Förderung und Unterstützung gestellt werden.

- Der Landessportbund fördert den Aus- und Aufbau von wettkampfgerechten Sportstätten mit bis zu 75 % der Kosten für die eigentlichen Sportanlagen.
- Lotto Brandenburg, die Sparkassen in Brandenburg sowie die VR-Bank bieten die Förderung von Sportstätten und Projekten an.

Die exakte Höhe der Förderung ist bei diesen Quellen vorab nicht bekannt und erst mit Beantragung näher zu spezifizieren.

Grundlegend muss die Finanzierung des Projektes auch ohne die Fördermittel gesichert sein.

Weiterhin ist Voraussetzung, dass ein entsprechender Kauf- oder Pachtvertrag für das Grundstück nachgewiesen werden kann.

Unter den o. g. Definitionen von Eigen- und Fremdleistung ist die aktuelle Verteilung wie in nachstehender Tabelle aufgeführt.

lfd Nr.	Kostenposition	2019	2020	2021	2022	2023	2024ff
<b>Initialkosten</b>							
1	Bebauungsplan	8.799					
2	Baugrundgutachten	8.552					
3	Vermessung	2.405					
4	Baufeldfreimachung	36.106					
5	Einfriederung	32.032					
<b>Projektkosten</b>							
6	Architekt/ Bauüberwachung	19.306	20.791	5.940	1.485	1.980	
7	Erschließung mit Medien		11.000				
8	Sportplatzbau		365.159	18.031	71.281		
9	Funktionsgebäude		360.700	360.500			
10	Ausstattung Gebäude		8.000	10.000			
11	Ausstattung Sportplatz		4.990	24.359	67.350		
<b>laufende Kosten</b>							
12	Betriebskosten						6.000
13	Wartung/ Pflege						4.800
14	Rückstellung Reparaturen						24.540
15	Versicherung						200
<b>Gesamtkosten je Jahre</b>		<b>107.199</b>	<b>770.640</b>	<b>418.830</b>	<b>140.116</b>	<b>1.980</b>	<b>35.540</b>
	davon Fremdleistung	73.131	750.745	356.545	120.886	1.980	30.740
	davon Eigenleistung	34.069	19.895	62.285	19.230	-	4.800
<b>Nominalisierung 2% p.a.</b>		<b>109.343</b>	<b>801.774</b>	<b>444.466</b>	<b>151.666</b>	<b>2.186</b>	
<b>nom. Projektgesamtkosten</b>					<b>1.509.435 €</b>		
<b>lfd. Kosten p.a.</b>							<b>35.540 €</b>

Die ausgewiesene Eigenleistung umfasst die eingesparten Lohnkosten ggü. der Fremdleistung sowie die im Eigentum der Rundendreher e. V. angeschafften Sachgüter/ beweglichen Güter durch Eigenkapital und Sponsoring.

## 6. Realisierungsplanung

### 6.1. Allgemeines

Die „Sportstätte am Schlosspark“ beginnt im östlichen Bereich auf der Flur 2, Flst 31 und erstreckt sich bis ca. Flur 2, Flst 23 (Anlage 2). Die grundsätzliche Aufteilung des Geländes ist im Lageplan für die gesamte Sportstätte in Anlage 3 dargestellt.

Im westlichen Anschluss der Sportstätte ist ein neuer Weg angelegt, der die Sportstätte vom verkleinerten Bolzplatz abgrenzt. Dieser von Nord nach Süd verlaufende Weg ist östlich flankiert von Parkplätzen, die sowohl für Training und Sportveranstaltungen als auch zu öffentlichen Veranstaltungen der Gemeinde Mühlenbecker Land bzw. des OT Schönfließ genutzt werden. Zudem mündet von diesem Weg der offizielle Eingang zur Sportstätte.

Der ehemalige Wirtschaftsweg zwischen dem „Landschaftsgärtner Wille“ und der südlichen „Baumschule Wille“ entfällt. Die Zuwegung erfolgt nunmehr über den neu angelegten Weg. Der verkleinerte Bolzplatz ermöglicht aufgrund der angepassten Länge auch kleineren Spielgruppen ein Spiel auf zwei Toren, was bislang aufgrund der Spielfeldlänge nicht möglich war. Zudem wird die Feuerstelle an unveränderter Stelle erhalten.



## 6.2. Erforderliche Sportanlagen

Als Bodenmaterial der Sportanlagen wird überwiegend Tartan seitens des Konzepterstellers präferiert. Die Herrichtung größerer Flächen zwischen den Sportanlagen ist pflegeleicht auszubilden. Für den Endausbau der „Sportstätte am Schlosspark“ sind nachfolgende Sportanlagen vorgesehen, die den grundlegenden Anforderungen der IAAF (International Association of Athletics Federations) gerecht werden und für regionale wie überregionale Wettkämpfe geeignet sind:

- 200 m Rundlaufbahn mit vier Laufbahnen
- 110 m Hürdenlauf zzgl. Startraum und Auslauf und integrierter 100 m Sprintlaufbahn
- Weitsprunganlage mit zwei Anlaufbahnen und einer Anlauflänge von mind. 45 m
- Hochsprunganlage mit 13-15 m Anlauflänge (nicht IAAF wettkampftauglich; mind. 20 m)
- Kugelstoßanlage mit zwei Stoßkreisen
- Stabhochsprunganlage mit mind. 45 m Anlauflänge

Ein wirtschaftlich optimierter Lageplan der Sportanlagen im Vergleich zur Grundidee gemäß Anlage 3 ist mit Hilfe fachkompetenter Sportstättenbauer der Anlage 4 zu entnehmen.

## 6.3. Weiterführende Anlagen der Sportstätte

Neben den eigentlichen Sportanlagen sind folgende Ausstattungen und Anlagen vorzusehen:

- Beleuchtung der Sportanlagen in Beleuchtungsklasse II
- Rasenfläche im Innenraum insbesondere für Bewegungslehre aber auch Sperr- und Ballwurf
- Bewässerungsanlage für die Grünflächen
- Geländer zur Abgrenzung der Zuschauerzone und zum Aufhängen von Bandenwerbung etc.
- Tribüne auf der Nordseite mit zwei Sitzreihen auf zwei Ebenen  
(z.B. als Stahlbetonfertigteile mit aufgeschraubten Holzplanken als Sitzfläche oder aus einer Stahl-Holz-Konstruktion)
- Umzäunung der gesamten Sportstätte inkl. einer Zufahrt zu Wirtschaftszwecken  
(2-flügliges Tor) und einem Haupteingang für Sportler und Zuschauer
- Wege, Freiflächenbegrünung, Parkplätze und Fahrradabstellanlage
- Funktionsgebäude mit insgesamt rund 400 m<sup>2</sup> Grundfläche

Das Funktionsgebäude ist mit einem möglichen Grundriss sowie weiteren Ansichten in der Anlage 5 dargestellt. Es ist grundlegend so statisch-konstruktiv bemessen, dass eine spätere Aufstockung bei Bedarf zur Schaffung weiterer Nutzräume möglich ist. Das Gebäude hat eine grundlegende funktionale Ausrichtung und ist in einem einfachen Standard mit strapazierfähigen und pflege-/instandhaltungsarmen Bodenbelägen (z. B. Vinyl-Oberfläche) und Wandoberflächen (z. B. Farbanstrich mit Dispersionsfarbe) ausgeführt.

Das Gebäude umfasst folgende Räumlichkeiten und Funktionseinheiten:

- Sanitärtrakt für Außenbereich
  - Gesamtfläche 12 m<sup>2</sup>
  - Frauen: 2 WC, 1 Waschbecken
  - Herren: 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Urinale
  - Mobilitätseingeschränkt: 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Wickelkommode
- Hauswirtschaftsraum/ Hausanschlussraum (HWR/ HAR)
  - Gesamtfläche 20 m<sup>2</sup>
  - Heizungsanlage
  - Warmwasseraufbereiter
  - Verbrauchszähler

- Umkleide inkl. Sanitärbereich
  - Gesamtfläche 108 m<sup>2</sup>
  - zwei Umkleideräume (je 17 m<sup>2</sup>) mit jeweils einem Duschbereich (je 15 m<sup>2</sup>)
  - je Umkleide: Sitzbänke umlaufend und im Abstand von 1,20m - 1,60m mittig einreihig (gesamt ca. 20 lfm)
  - allgemeinzugänglicher Sanitärbereich je Damen und Herren
- Gastronomie-Raum
  - Gesamtfläche 54 m<sup>2</sup> davon ca. 15 m<sup>2</sup> für Tresen/ Küche
  - Ausstattung: Einbauküche, Steh-Tresen zur Bewirtung, einfache Bestuhlung und Tische, Durchreiche nach Außen auf die Terrasse zwecks Bedienung
  - Mobile verschiebbare Trennwand zum Fitness-/ Versammlungsraum ermöglicht bedarfsgerechte Anpassung der Räumgrößen, je nach Nutzungsart und Erfordernis
- Fitness- und Versammlungsraum
  - Gesamtfläche rd. 78 m<sup>2</sup> und erweiterbar bei Entfernung der mobilen Trennwand um den Gastrobereich
  - Ausstattung: ohne, Bestuhlung mittels Partybank-Garnitur nach Nutzungsbedarf
  - Zugang zum Sportgeräteaum/ -lager
- Sportgerätelager
  - Gesamtfläche rd. 16 m<sup>2</sup>
  - Zugänglichkeit vom Fitness-/ Versammlungsraum
  - Zugänglichkeit von Außen erfolgt über den Pflegegeräteaum
- Pflegegeräteaum
  - Gesamtfläche rd. 16 m<sup>2</sup>
  - Zur Abstellung von Rasenmäher, Bewässerung, Kleingeräten, Werkzeug etc.
- Schiedsrichter-/ Trainerraum 1
  - Gesamtfläche rd. 6 m<sup>2</sup>
  - Ausstattung: Tisch mit Stuhl sowie eine Sitzbank zur Umkleide
  - inkl. Dusche und Waschbecken
- Erste Hilfe-Raum
  - Gesamtfläche rd. 5 m<sup>2</sup>
  - Ausstattung: Stuhl, Liegepritsche und Waschbecken
- Schiedsrichterraum 2
  - Gesamtfläche rd. 16 m<sup>2</sup>
  - Ausstattung wie Schiedsrichterraum 1 für mehrere Schiedsrichter zugleich
- Flurbereich/ Raumerschließung
  - Gesamtfläche 24 m<sup>2</sup>
  - Erschließung des Funktionsgebäudes von zwei Seiten; Flucht- und Rettungsweg
  - südseitig ausschließlich für die Sportler; nordseitig auch für Zuschauer für den Zugang zum Gastronomie-Raum
- Terrasse
  - Gesamtfläche 30 m<sup>2</sup>
  - Ausstattung: Bestuhlung mittels Partybank-Garnitur nach Bedarf
  - Bauart: gepflastert

- 1. Obergeschoss
  - Ausbaupotenzial, welches noch nicht spezifiziert ist, jedoch jederzeit statisch-konstruktiv (Nutzung als Umkleiden) wie auch infrastrukturell (Versorgungsleitungen für Sanitärbereiche) möglich
  - Erschließung über Innentreppe statisch-konstruktiv möglich

## **6.4. Beschreibung der Baustufen**

Bei der Umsetzung der „Sportstätte am Schlosspark“ ist ein konservativer Ablauf zu Grunde gelegt, der jedoch frühzeitig die bislang von den Rundendrehern genutzten Sportanlagen frei setzt, zusätzliche Kapazitäten schafft und diese dann wieder für die Gemeinde Mühlenbecker Land anderweitig zur Verfügung steht. Zudem ist die Aufteilung in Baustufen nur begrenzt aus wirtschaftlichen Aspekten geboten, da bei sehr kleinteiligen Bauabschnitten die Fixkosten wie Baustelleneinrichtung, An-/ Abtransport, Einsatz von Groß- und Spezialbaumaschinen zu Sprungkosten führen.

So sind schnellstmöglich die grundlegenden Sportanlagen herzustellen, die ein Training auf der Sportstätte ermöglichen. Im nächsten Schritt sind die ersten fundamentalen Gebäudeteile zu errichten, die die Infrastruktur sichern. Sofern erforderlich, sind entsprechende Vorsorgeleistungen wie Leerrohrverlegungen für späteren Baustufen bereits berücksichtig.

### **6.4.1. Baustufe 0 – Grundlagenschaffung**

Als Basis aller weiteren Schritte ist die Konzeptbestätigung durch den Gemeindevorstand zu erzielen. Für den 08. Oktober 2018 ist die Präsentation in der Gemeindevorstandssitzung geplant, infolge derer am 03.12.2018 die Beschlussfassung der Gemeinde Mühlenbecker Land für folgende Anträge gefasst werden kann:

- die Aufhebung der Einstufung des Geländes als Landschaftsschutzgebietes
- Aufstellung eines Bebauungsplans für die betroffenen Flurstücke Flur 2, Flst 23 - 31 zur Errichtung einer Sportstätte
- Abschluss eines Pachtvertrages mit dem Rundendreher e.V. für die benötigten Flurstücke
- Bereitstellung der erforderlichen Finanzmittel

Bis Ende September 2019 soll auf Basis des Gemeindebeschlusses der Bebauungsplan aufgestellt sowie der Pachtvertrag für den Rundendreher e.V. ausgearbeitet und abgeschlossen sein.

Parallel hierzu erfolgt bis März 2019 die Beauftragung eines Architekten, der die Ausschreibung der Bauleistungen für die Sportstätte erstellt sowie die Bauausführung überwacht und dokumentiert. Die Bauleistung ist bis August 2019 zu beauftragen.

Ziel ist es, bis Dezember 2019

- das Baufeld freizumachen/ zu beräumen
- die Grundstücksvermessung durchzuführen
- das Gelände einzuzäunen
- die erforderlichen Baugrunduntersuchungen abgeschlossen zu haben.

### **6.4.2. Baustufe 1 – grundlegende Infrastruktur**

Mit der ersten Baustufe werden die Medienversorgungen/ -leitungen an das Grundstück bis Juni 2020 herangeführt. Es schließen sich die Vorsorgemaßnahmen mit Eingriff in das Erdreich ein, die für die Bewässerung sowie Beleuchtungsanlage erforderlich sind. Bis Ende des dritten Quartals werden die grundlegenden Sportanlagen, wie 200 m Wettkampfbahn und 110 Meter Hürdenlaufbahn/ Sprintlaufbahn sowie die Vorbereitungen und Vorsorgemaßnahmen für die Kugelstoß-, Weitsprung- und Stabhochsprunganlagen errichtet. Mit der Errichtung des ersten Bauabschnittes (BA I) des Funktionsgebäudes mit Sanitärtrakt für Außenbereich, HWR/HAR sowie den Umkleiden mit Duschbereich und Sanitärräumen bis Ende 2020 ist die Sportstätte grundsätzlich für ein Training des Rundendreher e.V. geeignet. Zu diesem Zeitpunkt können wesentliche Kapazitäten anderer bis dato genutzter Sportanlagen freigesetzt werden.

2020

- 01-06/2020: Versorgungsleitungen/ Medien heranzuführen
- 07-08/2020: Bewässerungsanlage
- 07-08/2020: Vorsorge für Beleuchtungsanlage
- 07-09/2020: 200 m Wettkampfbahn
- 07-09/2020: 110 Meter Hürdenlaufbahn/ Sprintlaufbahn
- 07-09/2020: vorbereitende Arbeiten für Kugelstoß-, Weitsprung- und Stabhochsprunganlagen
- 10-12/2020: Funktionsgebäude: BA I mit Sanitärtrakt für Außenbereich, HWR/HAR, sowie den Umkleiden mit Duschbereich und Sanitärräumen

### **6.4.3. Baustufe 2 – Beginn der Außenanlagen und Endzustand des Funktionsgebäudes**

Im 1. Halbjahr 2021 erfolgt die Komplettierung der Sportanlage mit der Rasenfläche und den Kugelstoß-, Weitsprung- und Stabhochsprunganlagen. Im 2. Halbjahr 2021 liegt der Fokus in der Ergänzung des Funktionsgebäudes mit dem Bauabschnitt BA II mit Fitness-/ Versammlungsraum, Gastronomiebereich, Lagerräumen und Erste-Hilfe-Raum sowie Schiedsrichterraum.

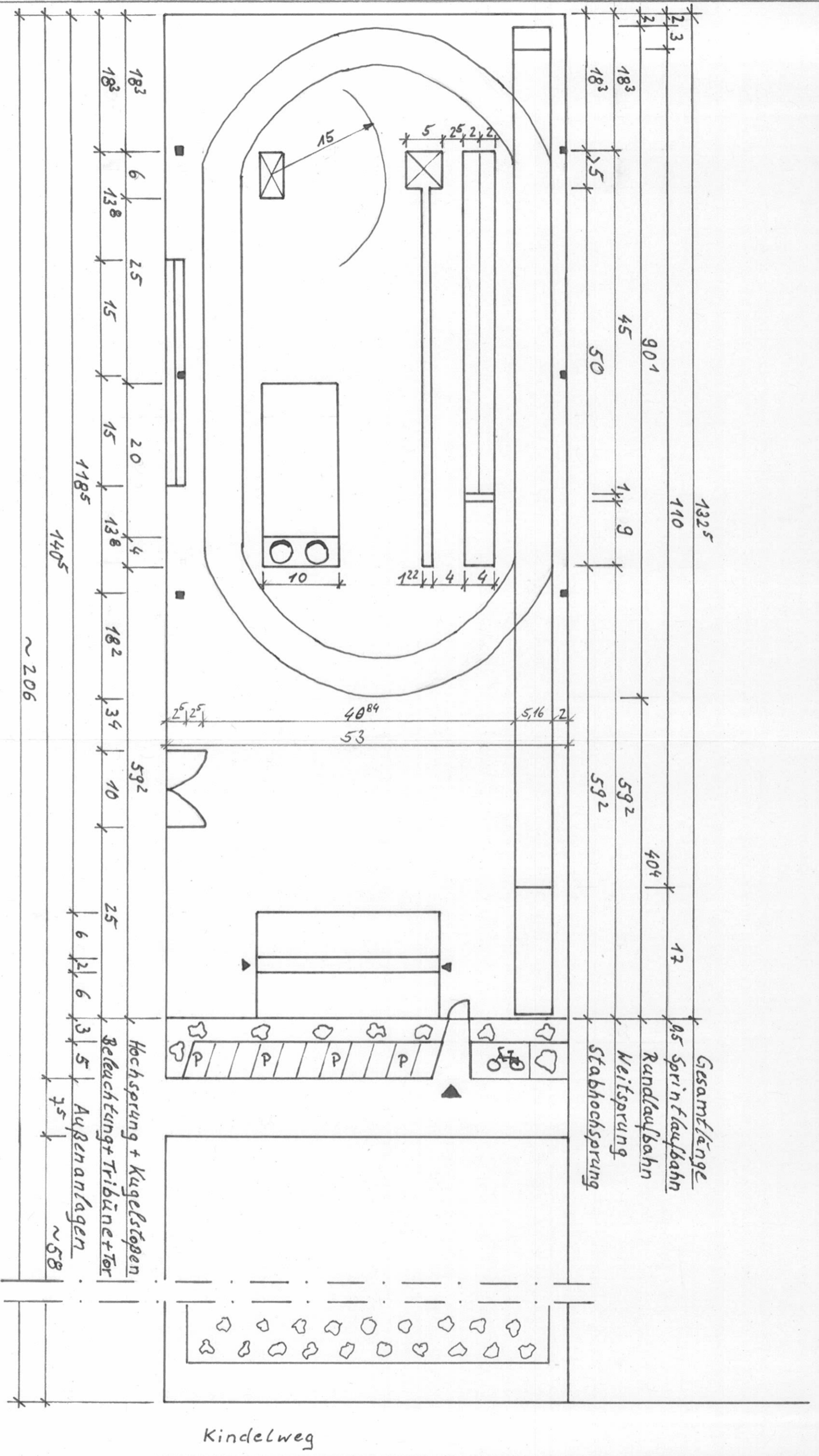
### **6.4.4. Baustufe 3 – Endzustand der Außenanlagen**

Die ergänzenden Anlagen im Außenbereich durch Tribüne/ Sitzmöglichkeiten an der Nordseite sowie die Beleuchtungsanlage der Sportstätte werden errichtet. Hinzu kommt die Gestaltung der Wege und Parkplätze sowie die Errichtung der Fahrradabstellanlage und die Freiflächengestaltung/ -begrünung. Mit Abschluss der Baustufe 3 im Jahr 2022 ist die „Sportstätte am Schlosspark“ im Endzustand hergerichtet.

# Auf geht's zur Sportstätte am Schlosspark!







1325

110

901

45

50

1

9

4

4

4

122

4

4

10

15

25

6

138

25

15

20

15

138

4

182

34

10

592

25

6

2

6

3

5

Reitweg

Kindelweg

Gesamtlänge

95 Sprintlaufbahn

Rundlaufbahn

Weitsprung

Stabhochsprung

Hochsprung + Kugelstoßen

Beleuchtung + Tribünen + Tor

Augenanlagen

~58

~206

1405

1185

183

183

183

183

183

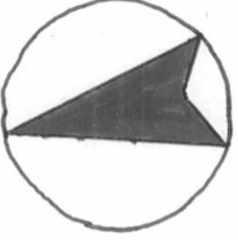
183

183

183

183

183



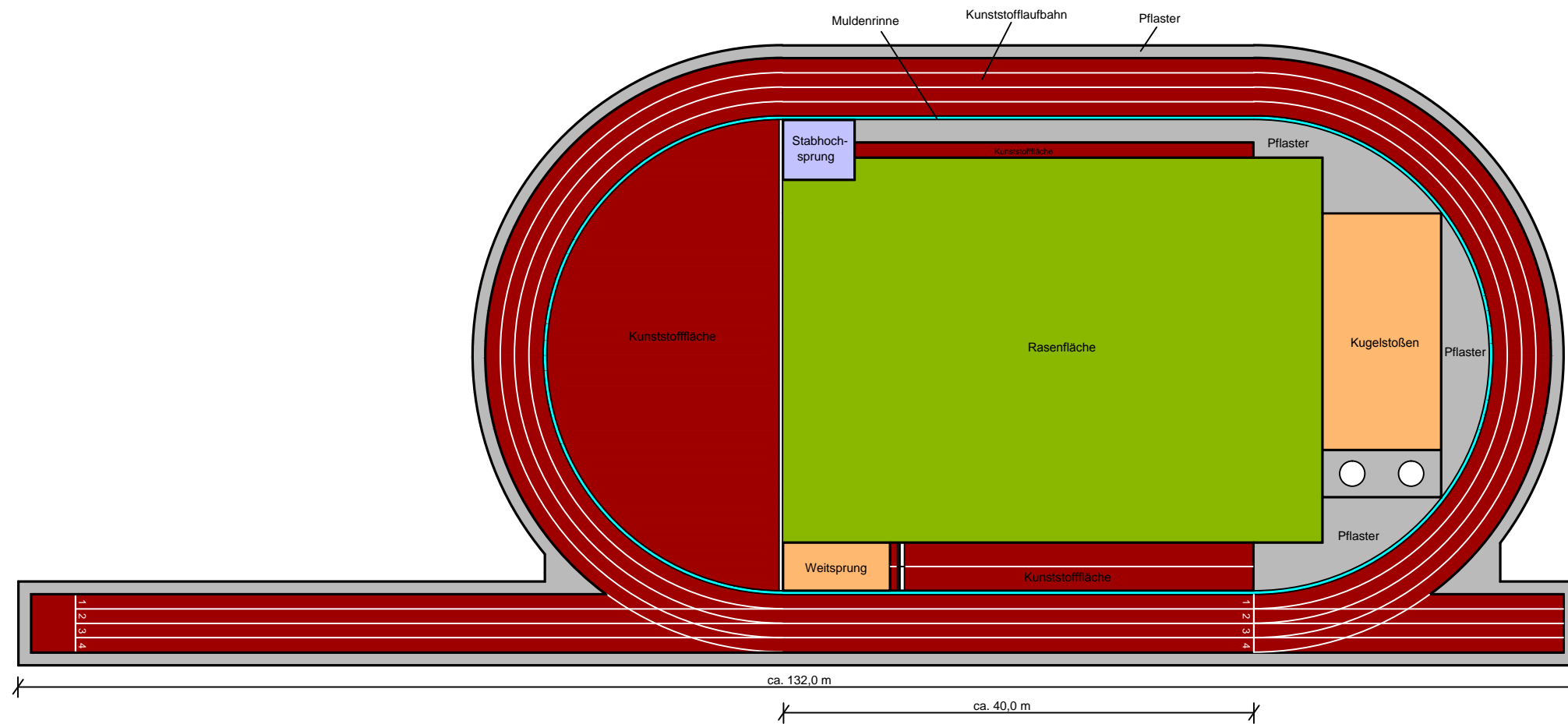
Sportstätte am Schlosspark


Lageplan

Rundendreher e.V.

Maßstab 1:500

11.05.2018



		Gewerbestr.23 26506 Norden	Tel.: 04931 / 9384-0 Fax: 04931 / 168 568
Bauherr:	Rundendreher e.V.		
Bauvorhaben:	Sportstätte am Schlosspark Neubauplanung einer Sportstätte in 16567 Schönfließ		
Zeichnungsinhalt:	Entwurfsplanung		
gez.: J.Pupkes			
Datum: 25.07.2018	Maßstab:	1:500	