



Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses

Betrifft:

Projekt „(Teil-) Umbau der Bezirkssportanlage Garath,“ - energetische Sanierung der beiden Umkleidegebäude, Umwandlung des Tennenplatzes in einen Naturrasenplatz

Fachbereich:

52 - Sportamt

Dezernentin / Dezernent:

Stadtdirektor Burkhard Hintzsche

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 10	27.01.2026	Anhörung
Bauausschuss	27.01.2026	Vorberatung
Sportausschuss	28.01.2026	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	02.02.2026	Vorberatung
Rat	11.02.2026	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Stadt Düsseldorf beschließt die Finanzierung und Umsetzung des Bauvorhabens "(Teil-) Umbau der Bezirkssportanlage Garath", mit Gesamtkosten in Höhe von 5.421.563 EUR brutto.

Zu den im Haushalt veranschlagten 926.250 EUR netto und der Umsatzsteuer in Höhe von insgesamt 865.628 EUR, müssen noch zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von 3.629.685 EUR netto in den Haushalt 2026 ff. aufgenommen werden.

Beschlusslage

Im Jahr 2019 wurde der Bedarfsbeschluss (SPOA/005/2019) „Umbau der Bezirkssportanlage Garath“ durch den Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen. Aufgrund der nicht erfolgten Bezuschussung wurde die Maßnahme zunächst aufgegeben. Aufgrund der Notwendigkeit der Sanierung der dortigen Gebäude „Ratsbeschluss vom 04.02.2021 (RAT/075/2021) zur Sanierung der 20 energetisch schlechtesten Gebäude) wurde das Projekt im Rahmen der ISEK Vorlage APS/50/2023 „Garath 2.0 – ein Stadtteil in Bewegung“ integriert und beschlossen.

Somit ist die Maßnahme ein Bestandteil des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Garath 2.0 – Ein Stadtteil in Bewegung“ und wird bis zu 76% gefördert.

Sachdarstellung:

Kosten

konsumtive Kosten (gerundet, brutto)	172.361 EUR
+ investive Kosten (gerundet, brutto)	5.249.202 EUR
Gesamtkosten (brutto)	5.421.563 EUR
abzgl. bereits bereitgestellt investiv (netto)	- 926.250 EUR
abzgl. veranschlagter Umsatzsteuer	- 865.628 EUR
noch bereitzustellen (netto)	3.629.685 EUR
jährliche Nettofolgekosten	177.310 EUR

Standort:

Die Bezirkssportanlage Garath, Koblenzer Straße 133 ist eine öffentlich zugängliche Sporeinrichtung, die langfristig den Bedarf an Außensportflächen im Stadtteil decken soll.

Zentraler Bestandteil der Anlage ist ein Wettkampfanlage mit Naturrasenspielfeld, und sechsbahniger Tennenrundlaufbahn mit Zuschaueranlagen. Daneben stehen ein Großspielfeld mit Kunstrasenbelag sowie ein weiteres Großspielfeld mit Tennenbelag zur Verfügung. Im Jahr 2024 wurden zudem zwei Flag-Footballplätze errichtet, wodurch die sportliche Vielfalt auf dem Gelände weiter erhöht wurde. Für die Anfahrt gibt es einen vorgelagerten Parkplatz mit etwa 60 Stellplätzen.

Die Gebäudeinfrastruktur der Anlage umfasst zwei Umkleidegebäude sowie ein Vereinsgebäude mit integrierten Gerätegaragen. Gebäude 01 ist in zwei funktional unterschiedliche Bereiche unterteilt: ein Wohnbereich für den Platzwart sowie ein Umkleidetrakt mit vier Kabinen inklusive Sanitäreinrichtungen. Gebäude 02 enthält zwei weitere Umkleidekabinen mit zugehörigen Sanitäreinrichtungen. Das Vereinsgebäude (Gebäude 04) verfügt im Erdgeschoss über einen Versammlungsraum mit Küche sowie sanitäre Anlagen. Eine Doppelgarage innerhalb des Gebäudes wird zur Aufbewahrung von Kleingeräten genutzt. Insgesamt stehen somit sechs Umkleidekabinen mit Sanitärbereichen sowie zusätzliche Außen-Toiletten zur Verfügung.

Ein zentrales Ziel der Bezirkssportanlage ist die Förderung des Breitensports im Stadtteil. Daher ist eine enge Kooperation zwischen dem Garather Sportverein 1966 e.V. und dem American Football Club Düsseldorf 1978 e.V. (Düsseldorf Panther) vorgesehen. Gemeinsam sollen neue Sportangebote in den Bereichen Fußball, Flag Football und American Football etabliert und gleichzeitig multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Beide Vereine streben langfristige Partnerschaften mit Kindertagesstätten, Schulen und Jugendeinrichtungen an, um eine nachhaltige, generationenübergreifende Nutzung der Sportanlage sicherzustellen.

Bedarfslage

Die Bezirkssportanlage wurde 1974 errichtet. In 2006 wurde ein Tennenspielfeld in Kunstrasen umgebaut. Der Kunstrasenbelag wurde 2021 erneuert. Darüber hinaus

erfolgten keine weiteren größeren Investitionen, sodass altersbedingt ein großer Erneuerungsbedarf sowohl bei den Außensportanlagen als auch bei den Gebäuden besteht. Die Umkleidegebäude entsprechen nicht mehr den aktuellen energetischen Standards. Zudem sind sie nicht barrierefrei, und es fehlen WC-Anlagen für Menschen mit Einschränkungen.

Die Bezirkssportanlage Koblenzer Straße weist zudem von allen Sportanlagen im Stadtgebiet den weitaus größten Anteil an sportlich nicht nutzbaren Nebenflächen auf und bietet daher flächenmäßig Potential für weitere, vielfältige Angebote, insbesondere im Bereich des Breitensports und des informellen Sports.

Der Rat der Stadt hat daher in 2019, vorbehaltlich einer Mitfinanzierung durch Drittmittel, den Bedarfsbeschluss zur Qualifizierung der Bezirkssportanlage zur Förderung des Breitensportes getroffen.

In 2024 wurden bereits zwei Flag-Footballspielfelder neu errichtet.

Inzwischen liegt eine Förderzusage des Landes in Höhe von maximal 2.330.669 EUR netto aus dem EFRE/JTF-Programm NRW 2021-2027 vor, sodass nun in einem weiteren Ausbauschnitt die energetische Sanierung der vorhandenen Umkleidegebäude und der Umbau des Tennenspielfeldes in ein Naturrasenspielfeld und der Bau weiterer Sportflächen durchgeführt werden können.

Maßnahmenbeschreibung Hochbau

Das Projekt „(Teil-)Umbau der Bezirkssportanlage Garath“ beinhaltet die Modernisierung und energetische Sanierung der beiden Umkleidegebäude der Sportanlage. Gebäude 01 umfasst eine Hausmeisterwohnung sowie einen Umkleidetrakt mit vier Kabinen und zugehörigen Sanitäreinrichtungen. Gebäude 02 enthält zwei weitere Kabinen mit eigenen Sanitäranlagen.

Für die Bauzeit werden mobile Container mit Umkleide-, Dusch- und WC-Räumen aufgestellt.

Die vorhandene Außenwandkonstruktion einschließlich der Dämmung wird vollständig entfernt. Die Außenwand im hinteren Bereich wird mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen, im vorderen Bereich mit einer hinterlüfteten Fassade ausgestattet. Alle Eingänge erhalten barrierefreie Zugänge. In beiden Gebäuden wird jeweils eine barrierefreie WC-Einheit eingebaut.

Die technische Gebäudeausstattung wird vollständig saniert. Die bestehenden Fernwärmestationen werden durch moderne, energieeffiziente Anlagen ersetzt. Beide Gebäude erhalten eine Fußbodenheizung. Dies umfasst die Hausmeisterwohnung sowie die Umkleide-, Dusch- und WC-Bereiche. Für die Umkleiden, Duschen und WCs ist eine mechanische Zu- und Abluftanlage vorgesehen. Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen mit in Summe 65KWp installiert. Die Elektroinstallation wird vollständig erneuert. Die Beleuchtung erfolgt künftig über LED-Technik. Abschließend werden sämtliche Sanitäreinrichtungen in beiden Gebäuden erneuert.

Eine Deckung aus dem Klimaetat wird geprüft.

Maßnahmenbeschreibung Sportplatzbau

Naturrasenspielfeld

Das vorhandene Tennengroßspielfeld ist seit langem sportlich nicht mehr nutzbar und soll nun in ein Naturrasenspielfeld umgebaut werden.

Das Spielfeld (Rasenfläche) hat eine Größe von 68 x 108 m. Die Nettospielfeldgröße (Linierung) beträgt 64 x 100 m.

Das Rasenspielfeld erhält einen Aufbau nach DIN 18035-4 mit 12 cm Rasentragschicht und Dränschicht.

Es ist eine Beregnungsanlage mit 12 Teil- sowie 8 Vollkreisregnern einschl. Steuerung geplant. Darüber hinaus kann auf die vorhandene Infrastruktur (Druckerhöhung, Druckleitung) aufgebaut werden.

Das Spielfeld erhält ein Dränagesystem aus quer zum Gefälle verlaufenden Saugerleitungen, die im Abstand von 6 m verlegt werden und am Spielfeldrand liegenden Sammlerleitungen. Damit wird bereits der größte Teil des im Bereich der Sportflächen anfallenden Niederschlagswassers flächig verteilt und versickert.

Das Oberflächenwasser des Spielfeldes und der umliegenden Wegeflächen wird in einer umlaufenden Muldenrinne am Spielfeldrand aufgefangen und über Schächte und Rohrleitungen in den vorhandenen Entwässerungskanal der Sportanlage eingeleitet und dem öffentlichen Kanal zugeführt. Eine Versickerung über die belebte Bodenzone ist aufgrund der ungünstigen Flächenzuschnitte nicht umsetzbar. Ziel der Planung ist es dennoch, da wo möglich, Niederschlagswasser durch Reduzierung der Oberflächengefälle und Verwendung von Versickerungspflaster zur Versickerung zu bringen.

An beiden Stirnseiten sind 6 m hohe Ballfangzäune aus Stabgittermatten geplant. Die Längsseiten erhalten Stahlrohrbarrieren mit Gittermattenfüllung.

Die Trainingsbeleuchtungsanlage des Spielfeldes und die des benachbarten Kunstrasenspielfeldes wird auf LED-Technik umgerüstet. Die Flutlichtmasten können hierfür weiterverwendet werden. Die bisherigen konventionellen Fluter werden durch moderne energiesparenden LED-Fluter ersetzt und eine effiziente Lichtsteuerung eingebaut.

Eine Deckung aus dem Klimaetat wird geprüft.

Aktions- und Bewegungsband

Zwischen dem geplanten Naturrasenspielfeld und dem Kunstrasenspielfeld befindet sich eine Stehstufenanlage, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet und zudem deutlich überdimensioniert ist und daher bereits seit langem nicht mehr benötigt wird. Diese Stufenanlage soll nun zurückgebaut werden.

Auf der dann freiwerdenden Fläche zwischen den beiden Spielfeldern soll stattdessen ein Aktions- und Bewegungsband mit unterschiedlichen, frei zugänglichen Sport- und Bewegungsangeboten entstehen. Diese richten sich an alle Bürgerinnen und Bürger, insbesondere als Treffpunkt für Jugendliche, sind aber auch für den Schulsport und Vereinssport (z.B für das Krafttraining) geeignet.

Folgende Sportangebote sind vorgesehen:

- Panna-Arena (Soccer Cage)
Ein runder Fußballkäfig, Durchmesser 6 m
Fördert Konzentration, Balltechnik, Ausdauer und das Ball- und Körpergefühl.
- Calisthenics- und Hindernisparcours
Die Calisthenicsübungen können konzentriert an einem Kombigerät durchgeführt werden. Weitere Übungen sind an kleinen Geräten möglich. Bodenmarkierungen erweitern die Möglichkeit. Darüber hinaus ist auch ein Hindernisparcours und eine Slackline vorgesehen, was den Bereich attraktiv für verschiedene Nutzer mit differenzierter sportlicher Performance und persönlichen Neigungen macht.
- Skaterfläche
Im Mittelpunkt des Bewegungsbandes befindet sich der Skatepark. Eine glatte Asphaltfläche mit verschiedenen, aufeinander abgestimmten Hindernissen (Obstacles).

- Quarterpipe mit Plattform
- Bank mit Plattform
- Bankspine mit Rail und Ledge
- Round Rail
- Curb
- Streetball
Ein Streetballfeld mit einem Basketballkorb für Streetball bzw. 3x3 Basketball
- Tischtennis
Den Abschluss des Aktions- und Bewegungsbandes bildet der Tischtennisbereich mit zwei Platten.

Um die in der Tribüne stehenden drei Flutlichtmasten nicht in der Höhenlage ändern zu müssen, werden die Masten mit erhöhten Sitzflächen aus runden Betonelementen eingefasst. Die zwischen Sitzfläche und Mast liegenden Bereiche werden als kleine Hügel mit Kunststoff belegt und können somit zusätzlich belaufen und bespielt oder als Liegefläche benutzt werden.

Zwischen Calisthenics- und Skaterfläche wird ein mit Bäumen überstandener, beschatteter Sitz- und Aufenthaltsbereich angelegt.

Darüber hinaus wird auf der Fläche zwischen Streetball und Tischtennis ein Unterstand mit begrünter Dachfläche als witterungsgeschützter Aufenthaltsbereich errichtet.

Die Bewegungs- und Spielflächen für Calisthenics, Panna-Arena und Streetball erhalten einen wasserdurchlässigen Kunststoffbelag. Die Skaterfläche wird für optimale Rolleigenschaften mit einem glatten Asphaltbelag ausgestattet.

Im Bereich der Aufenthaltsflächen ist zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung der auf der Fläche anfallenden Regenwassermenge ein Pflaster mit breiter Sickerfuge vorgesehen.

Kosten, Finanzierung, Refinanzierung

Kosten Hochbau

Kosten- gruppe n	Kostengruppen- bezeichnung	Kostenberechnung vom 02.07.2025 EUR netto	Kostenberechnung vom 02.07.2025 EUR brutto
200	Vorbereitende Maßnahmen (konsumtiv)	139.700	166.243
300	Bauwerk - Baukosten	971.750	1.156.383
400	Bauwerk - technische Anlagen	1.026.197	1.221.174
500	Außenanlagen und Freiflächen	101.950	121.320
600	Ausstattung und Kunstwerke	0	
700	Baunebenkosten	594.995	708.044
	Summe	2.834.592	3.373.164

Baupreissteigerung

Die Kosten wurden durch Kostenberechnung auf Basis der aktuellen Baukosten berechnet. Bis zur Ausführung ist mit einer weiteren Baukostensteigerung zu

rechnen. Diese beträgt auf Grundlage der aktuellen Baukostenindizes voraussichtlich 3,68 % (Zeitraum 08/25 bis 02/27). Die Bruttogesamtkosten erhöhen sich voraussichtlich somit um rund 98.076 EUR.

Gesamtkosten Hochbau

	konsumtiv (EUR)		investiv (EUR)	
	netto	brutto	netto	brutto
Baukosten	139.700	166.243	2.099.897	2.498.877
Baupreissteigerung	5141	6.118	77.276	91.959
Baunebenkosten	0	0	594.995	708.044
Summe Gesamtkosten	144.841	172.361	2.772.168	3.298.880

	Gesamt (EUR)	
	netto	brutto
Baukosten	2.239.597	2.665.120
Baupreissteigerung	82.417	98.076
Baunebenkosten	594.995	708.044
Summe Gesamtkosten	2.917.009	3.471.241
Fördermittel (ISEK, EFRE)	1.746.745	1.746.745
Eigenanteil	1.170.264	1.724.496

Kosten Sportplatzbau

Kosten- gruppen	Kostengruppen- bezeichnung	Kostenberechnung vom 09.09.2025 EUR netto	Kostenberechnung vom 09.09.2025 EUR brutto
500	Außenanlagen u. Freiflächen	1.428.500	1.699.915
700	Baunebenkosten	149.000	177.310
	Summe	1.577.500	1.877.225

Baupreissteigerung

Die Kosten wurden durch Kostenberechnung auf Basis der aktuellen Baukosten berechnet. Bis zur Ausführung ist mit einer weiteren Baukostensteigerung zu rechnen. Diese beträgt auf Grundlage der aktuellen Baukostenindizes voraussichtlich 4,3 % (Zeitraum 08/25 bis 05/27). Die Bruttogesamtkosten erhöhen sich voraussichtlich somit um rund 73.096 EUR.

Gesamtkosten Sportplatzbau

	konsumtiv (EUR)		investiv (EUR)	
	netto	brutto	netto	brutto
Baukosten			1.428.500	1.699.915
Baupreissteigerung			61.426	73.096
Baunebenkosten			149.000	177.310
Summe Gesamtkosten			1.638.926	1.950.321

Fördermittel (ISEK, EFRE)			583.924	583.924
Eigenanteil			1.055.002	1.366.397

Finanzierung

Siehe Anlage 01

Die Gesamtkosten für den Hoch- und Tiefbau in Höhe von insgesamt 4.555.935 EUR netto, 5.421.563 EUR brutto werden gemäß Anlage 1 bereitgestellt.

Im Jahr 2024 wurden bereits 926.750 EUR netto (1.102.833 EUR brutto) gemäß Beschluss APS/050/2023 Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Garath 2.0 – Ein Stadtteil in Bewegung“ als Planungsmittel bereitgestellt.

Somit sind insgesamt noch 3.629.685 EUR netto gem. Anlage 1 in den Haushalt 2026 ff. aufzunehmen.

Die Stadt ist vorsteuerabzugsberechtigt, sodass der gesamte Umsatzsteuerbetrag durch das Finanzamt erstattet wird und dem gesamtstädtischen Haushalt wieder zufließt. Aufgrund der Vorsteuerabzugsberechtigung werden die kalkulatorischen Kapitalkosten auf Basis der Nettoinvestitionssumme berechnet.

Eine Deckung kann nur gesamtstädtisch erfolgen.

Für die Finanzierung der Maßnahme ist die Aufnahme externer Liquiditätsbeziehungsweise Investitionskredite erforderlich.

Refinanzierung

Eine Refinanzierung erfolgt über eine Zuwendung des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem EFRE/JTF-Programm NRW 2021-2027. Eine Zusage der Zuwendung ist mit dem Bescheid EFRE-20400021 im Dezember 2024 bereits erfolgt.

Mit diesem Bescheid wird eine Förderung für die Zeit vom 16.12.2024 bis 31.03.2029 bis zu einem Höchstbetrag von maximal 2.330.669,20 EUR basierend auf den zuschussfähigen Ausgaben (3.066.670 EUR netto) in Aussicht gestellt. Dies stellt eine Anteilsfinanzierung von bis zu 76% dar.

Die Bereitstellung des Zuwendungsbetrages ist wie folgt vorgesehen:

	Förderquote	Haushalts- jahr 2025	Haushalts- jahr 2026	Haushalts- jahr 2027	Haushalts- jahr 2028	Haushalts- jahr 2029
	In Prozent	In EUR				
Gesamt	76,00	233.066,92	582.685,43	699.200,76	803.448,46	12.267,62
Davon EU	40,00	122.666,80	306.676,54	368.000,40	429.324,26	-
Davon Land	16,00	49.066,72	122.670,62	147.200,16	171.729,70	-
Davon Bund	20,00	61.333,40	153.338,27	184.000,20	202.394,50	12.267,63

Terminplan

Hochbau

Vergabe der Planungsleistungen (VGV): I. bis II. Quartal 2026

Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe: III. bis IV. Quartal 2026

Ausführung: IV. Quartal 2026 bis III. Quartal 2027

Fertigstellung: IV. Quartal 2027

Sportplatzbau

Ausschreibung und Vergabe: Oktober 2026

Baubeginn: Januar 2027

Fertigstellung: September 2027

Inbetriebnahme Rasenspielfeld: Mai 2028

Erfüllung der Voraussetzungen gem. § 13 KomHVO:

BIC-Empfehlung	Amt für kommunale Prüfung geprüft	Kämmerei geprüft	Zustimmung der Kämmerin
am: 03.12.2025	am: 27.11.2025	am: 11.12.2025	am: 11.12.2025

Anlagen:

01 - Finanzierung

02 - Grundrisse/Schnitte Gebäude 01

03 - Ansichten Gebäude 01

04 - Grundrisse/Schnitte Gebäude 02

05 - Ansichten Gebäude 02

06 - Entwurf Sportplatzbau