



Konzept für ein Sektionszentrum

Mieten, Kaufen oder Bauen?

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines Konzept.....	3
1.1.	Hintergrund	3
1.2.	Nutzungsanforderungen.....	4
1.3.	Räumliche Anforderungen.....	5
1.4.	Finanzielles Konzept für einen Neubau.....	6
1.5.	Eckpunkte	7
2.	Projekte	8
2.1.	Anfragen an Einrichtungen/Organisationen.....	8
2.2.	Mieten	8
2.2.1.	Fortsetzung des Mietverhältnisses.....	8
2.2.2.	Weitere Mietprojekte	8
2.2.3.	Vorteile/Nachteile Mietobjekte.....	10
2.3.	Umbau (Altbaukauf)	11
2.3.1.	Objekte	11
2.3.2.	Vorteile/Nachteile Umbau von Altbauten	11
2.4.	Neubau Konzept Projekt TRIOTOP	12
2.4.1.	Hintergrund	12
2.4.2.	Lage	12
2.4.3.	Erreichbarkeit	14
2.4.4.	Raum-Angebot	15
2.4.5.	Kostenplan	19
2.4.6.	Ablaufplan (Roadmap)	20
2.4.7.	Vorteile/Nachteile	20
3.	Zusammenfassung.....	21
3.1.	Notwendigkeit.....	21
3.2.	Projekt TRIOTOP	21
3.3.	Alternative Projekte	21
4.	Appendix	22
4.1.	Wegezeiten mit öffentlichem Personen-Nahverkehr (ÖPNV).....	22
4.2.	Wegezeiten mit privatem Pkw	31

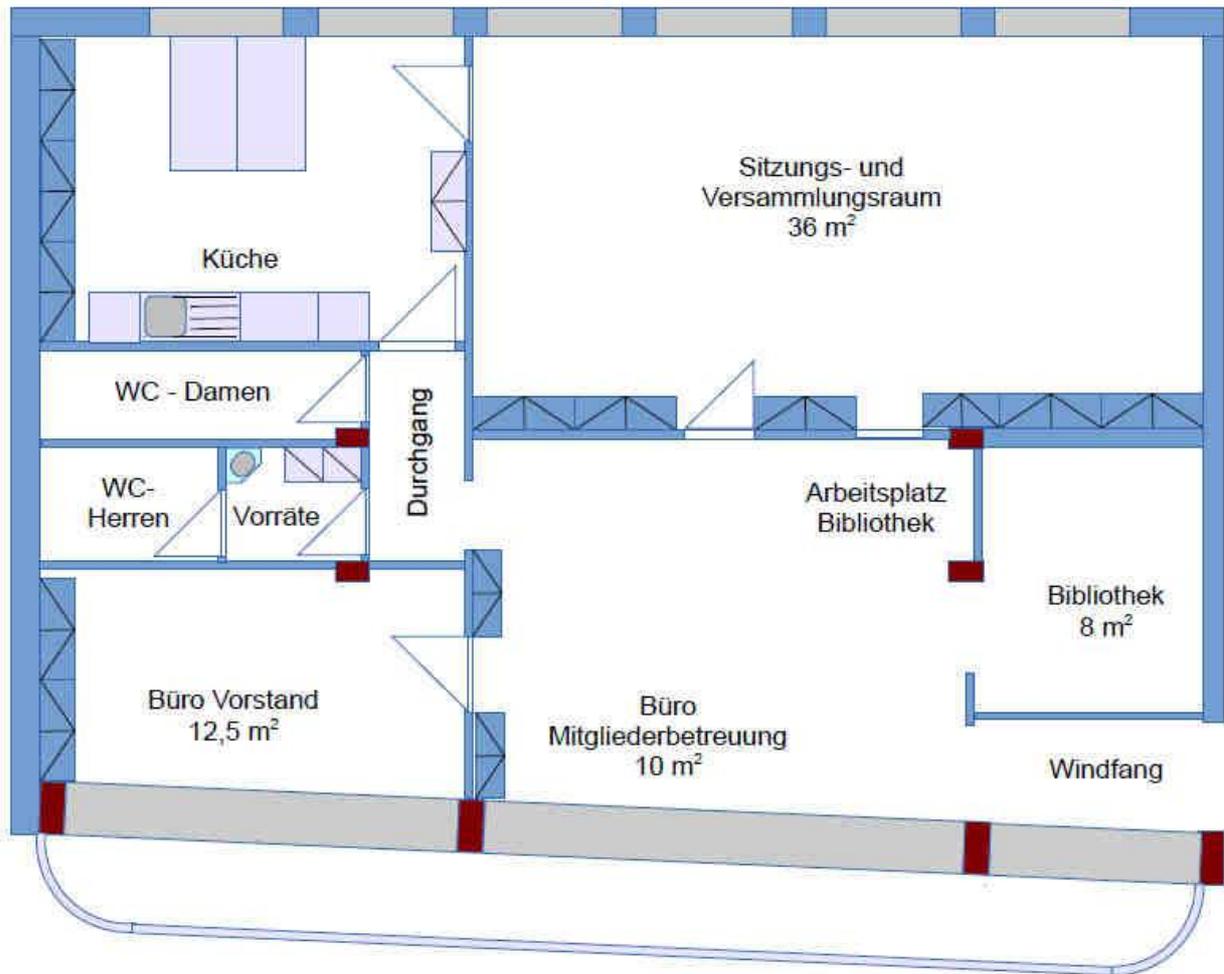
1. Allgemeines Konzept

1.1. **Hintergrund**

Die Sektion Rheinland-Köln im Deutschen Alpenverein (Kölner Alpenverein) hat 2018 mehr als 17.500 Mitglieder und ist damit einer der mitgliederstärksten Sportvereine in Köln. Neben bergsportlichen Aktivitäten gilt das Engagement auch dem Naturschutz. Dementsprechend ist der Kölner Alpenverein Mitglied im Stadtsportbund Köln (SSBK), im Landessportbund Nordrhein-Westfalen (LSB NRW) und in der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt Nordrhein-Westfalen (LNU NRW).

Mit den gestiegenen Mitgliederzahlen und deren Interessen haben sich die Aufgaben und mit ihnen die Struktur erheblich erweitert und diversifiziert. Im Kölner Alpenverein sind ehrenamtlich 413 Personen tätig: Vorstand (13), Beisitzer (35), Beauftragte (4), Ältestenrat (5), Referate (8 mit 1-81 Mitgliedern/Referat), Gruppen (15), Tourenleiter (205) u.a. Hinzu kommen 4 Teilzeitkräfte in der Geschäftsstelle. Für das Vereinsmagazin 'gletscherspalten' (Erscheinung 3x pro Jahr) engagieren sich 9 Mitglieder und für die ALPINEWS (Erscheinung 12x pro Jahr) im Internetauftritt (www.dav-koeln.de) 4 Mitglieder. Außerdem gibt es eine Handbücherei für die Tourenplanungen, um die sich 4 Mitglieder kümmern. Die Vortragsreihe AlpinVisionen wird von 5 Mitgliedern und der jährliche AlpinTag von 9 Mitgliedern organisiert. Drei Informationsabende werden pro Jahr für neue Interessenten angeboten. Die Kölner Bergwoche in Serfaus findet einmal jährlich statt. Der Kölner Alpenverein besitzt 3 Hütten: das Kölner Haus und die Hexenseehütte in Serfaus (Tirol, Österreich) und die Kölner Eifelhütte in Blens. Zudem unterstützt er arbeitsmäßig die Bergfreunde Rheydt beim Betrieb der Richterhütte in den Zillertaler Alpen (Krimml, Österreich). Zwei Sektionsbusse stehen zur Verfügung und werden bevorzugt für Gruppenaktivitäten und den Leistungssport genutzt.

Haupttreffpunkt für die Aktivitäten ist die Geschäftsstelle des Kölner Alpenvereins in der Clemensstraße 5-7 (Nähe Neumarkt), 50676 Köln (s, Skizze). Sie wird seit 1997 durchgängig angemietet und hat 130 m² Grundfläche. Die damalige Mitgliederzahl lag bei 4.500. Weitere Abstellflächen gibt es in 3 Kellerräumen á 8, 9 und 12 m² sowie einem Garagenstellplatz von 18 m² (Blaubach 1). Die beiden Sektionsbusse haben ihren Stellplatz in Bergisch-Gladbach (Steinbrecher Weg).



Skizze der aktuellen Geschäftsstelle der DAV-Sektion Rheinland-Köln

Für die Jugend des Deutschen Alpenvereins Sektion Rheinland-Köln e.V. (JDAV) und für die Buchhaltung werden weitere Räume mit 46 m² im Nachbarhaus angemietet.

Der derzeitige Mietvertrag läuft bis 2020 und wäre verlängerbar.

Die Kosten für die Miete und die Raumnebenkosten der Geschäftsstelle betragen 35.000 €/Jahr.

Die Erreichbarkeit der aktuellen Geschäftsstelle in der Nähe des Neumarktes im Kölner Zentrum ist sehr gut für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs. Es besteht ein erheblicher Parkplatzmangel für Pkw und Räder. Die Erreichbarkeit per Regionalbahn wird als mittelmäßig eingeschätzt.

1.2. Nutzungsanforderungen

Für die vorgenannten Aktivitäten besteht ein gesteigerter Raumbedarf, der durch Kompromisse mit vielfältigen Verschiebungen bei der Belegungsplanung und durch

Auslagerungen nicht mehr zu kompensieren ist. Für folgende Aktivitäten wurde von den Referaten des Kölner Alpenvereins Raumbedarf als notwendig und vordringlich erachtet:

- Zirka 6 Büro-Arbeitsplätze für die Geschäftsstelle (Sekretariate, Geschäftsführer, Bibliothekare, Materialverleih-Mitarbeiter),
- Arbeitssitzungen (etwa 250 Sitzungen/Jahr)
 - Vorstand mit Beisitzern (10-20 Personen) 1x monatlich
 - Gesamtvorstand (50-60 Personen) 2x jährlich
 - Redaktionssitzungen für 'gletscherspalten' und ALPINEWS (4-8 Personen), 10x jährlich
 - Referats- und Gruppensitzungen (5-50 Personen), 5x wöchentlich
- Schulungen und Weiterbildungen
 - der Referate Ausbildung, Gruppen, Jugend
- Informations- und Werbeveranstaltungen
 - Informationsveranstaltungen für neue Interessenten (3x jährlich), 60 - 70 Teilnehmer
 - Vorträge und Filmabende (im kleineren Stil)
 - Offener Treff für Mitglieder des Kölner Alpenvereins
- Informelle Gruppentreffen
 - Vor- und Nachbereitungstreffen für Fahrten und Veranstaltungen
 - Lauffreff
 - Mountainbike-Training
 - Familiengruppentreffen
 - Jugendgruppenabende
 - Weihnachtsfeiern, Spielabende, Eventfeste
 - Behelfsmäßiges Matratzenlager/Übernachtungsmöglichkeiten

1.3. Räumliche Anforderungen

Die räumlichen Anforderungen sind im Lastenheft beschrieben. Davon haben folgende Räumlichkeiten eine (teilweise) hohe Priorität:

- Großer Versammlungsraum mit hoher Decke (150-200 m²), 50-60 Sitzplätze bei Vollbestuhlung
- Mittlerer Versammlungsraum (100-150 m²), klappbare Arbeitstische
- Jugendraum (30-50 m²)
- 'gemütlicher' Raum (20 m²)
- Büros, Archiv, Bibliothek, Materialausrüstungslager, sonstige Lager (150-250 m²)
- Teeküche, Hauswirtschaftsraum (25 m²)

- Technikräume (kleine Werkstatt für Räder, Ski und Material für Bergsteiger, Raum für Drucker, Raum für Elektronik-Hardware) (80 m²)
- WC für Mitarbeiter und Besucher, Dusche, barrierefreies WC

Weiterer Flächenbedarf:

- Eingangs- und Flurbereiche
- Terrasse, Feuerstelle im Außenbereich
- Parkplätze für Sektionsbusse (2)
- Eigene Parkplätze Pkw (5-7), auch behindertengerecht
- Parkplätze Fahrräder (2x15)

1.4. Finanzielles Konzept für einen Neubau

Die Brutto-Gesamtkosten (inkl. aller Herstellungskosten wie Steuern, Notar, Architekten, Bauleitung, Mobiliar, technische Ausstattung, Außenanlagen etc.) sollen 2 Mio. Euro nicht übersteigen.

- Das möglicherweise einsetzbare „Eigenkapital“ liegt zum Stand 31.12.2017 bei 669.898,09 € (Rücklagen für neue Geschäftsstelle inkl. aller freier Rücklagen). Die zum Stand 31.12.2017 frei verfügbaren liquiden Mittel liegen ca. bei € 580.000,00 und abzüglich einer Liquiditätsreserve von 10 % der jährlichen Mitgliedsbeiträge (2017) von € 52.000,00 bei somit € 528.000,00. Jede in 2017 noch unvorhersehbare Ausgabensteigerung könnte diesen Betrag noch verringern, jede Mehreinnahme erhöhen. Hinzukommen könnten ein Kapitaltransfer von 350.000 € aus den bestehenden liquiden Mitteln des Kölner Hauses in Serfaus und ggf. Zuschüsse von öffentlichen Geldgebern (z.B. Stadt Köln Sportausschuss/-amt, 600.000 € in Aussicht gestellt). Die genaue Höhe der möglichen Zuschüsse und deren tatsächlicher Verfügbarkeit sowie die damit möglicherweise verbundenen Verwendungsaufgaben sind derzeit nicht bekannt.
- Die notwendige Kreditaufnahme wird auf maximal 1 Mio. € geschätzt. Ein unverbindliches Angebot der Sparkasse KölnBonn liegt vor:

Effektiver Jahreszins 2,23 % (Zinsbindung 10 Jahre), Tilgung 3,57 %, Laufzeit 30 Jahre. Das ergibt Gesamtkosten von 1.356.300,85 €.

Die jährlichen Belastungen betragen bei einem Tilgungsbeginn 2021 beispielhaft:

2021	-	57.321,02 €
2031	-	49.428,14 €
2041	-	41.535,30 € (bei vergleichbarem Zinssatz)

Entsprechend dem Vorstandsbeschluss vom 10. September 2018 sollen die Gesamtkosten auf der Grundlage einer Vorentwurfsplanung durch einen Architekten von dritter Seite nochmals geprüft und plausibilisiert werden. Darin sollten auch die og. Nebenkosten näherungsweise enthalten sein. Die Stellungnahme wird in zusammenfassender Form dem Vorstand zur Beratung und Entscheidung zur Verfügung gestellt. Dieser erarbeitet eine Empfehlung, die einer außerordentlichen Mitgliederversammlung zur Entscheidung vorgelegt wird.

Der Vorstand wurde darauf hingewiesen, dass der Kapaldienst für das Sektionszentrum Vorrang haben würde vor Ausgaben in der Vereinsarbeit (Wirtschaftsplanansätze der Referate, Personalkosten). Das hätte Bedeutung, wenn sich die Mitgliederzahlen unvorhergesehen negativ entwickeln würden oder unvorhersehbare Ausgaben entstünden.

1.5. Eckpunkte

Grundanforderungen sind:

- Vergrößerung der verfügbaren Fläche an nutzbaren Räumen und Abstellmöglichkeiten auf 300 – 500 m², möglichst mit zusätzlichen Außenflächen (Terrasse, Parkplätze)
- Gute Erreichbarkeit innerhalb Kölns, möglichst linksrheinisch,
- Nachhaltige Ausstattung
- Gute WLAN-Verfügbarkeit, gute Präsentationsmöglichkeiten in den Versammlungsräumen
- Barrierefreiheit, behindertengerechte Zugangsmöglichkeiten
- Differenzierte Zugangsmöglichkeiten zu den Räumen (öffentlicher Bereich und PIN-kontrollierter interner Bereich)
- Die Gesamt-Erstellungskosten sollen 2.000.000 € nicht übersteigen.

Neubau, ausbaufähiger Altbau und Mietoptionen sind hinsichtlich zeitlicher, räumlicher und finanzierbarer Realisierung alternativ zu prüfen.

2. Projekte

2.1. Anfragen an Einrichtungen/Organisationen

Zu folgenden Einrichtungen und Organisationen wurde mit der Bitte um Unterstützung bei der Objektsuche für ein Sektionszentrum Kontakt aufgenommen:

- Stadtsportbund Köln
- Stadt Köln
- Stadt Köln Sportausschuss
- Erzbistum Köln
- Makler.

Entsprechend dem Vorstandsbeschluss 3.4. vom 3. Juli 2018 wurde auf Antrag ein Beauftragter benannt eine Objektsuche über weitere Makler durchzuführen. Dies war zur Sitzung der Arbeitsgruppe Sektionszentrum am 6. September 2018 umgesetzt.

2.2. Mieten

2.2.1. Fortsetzung des Mietverhältnisses

Die Verlängerung des Mietverhältnisses für die jetzige Geschäftsstelle in der Clemensstraße ist grundsätzlich möglich. Trotz des Platzmangels und der damit verbundenen Einschränkungen in der Weiterentwicklung der Sektion gibt von der Seite des Mietverhältnisses her keinen existenziellen Zwang, die Geschäftsstelle in der bestehenden Form aufzugeben. Ab 2021 müssen die Mietbedingungen neu verhandelt werden.

2.2.2. Weitere Mietprojekte

Es wurde eine Vielzahl von Miet- bzw. Sanierungsobjekten im Stadtgebiet Köln geprüft, aber leider für nicht geeignet befunden. Beispiele sind:

- Bezirkssportanlage Poller Wiese

Interesse an der Bezirkssportanlage auf den Poller Wiesen wurde gegenüber der Stadt Köln bekundet und eine gemeinsame Nutzung vorgeschlagen. Die Stadt Köln hat zwischenzeitlich unsere Interessensbekundung aus Investitionsgründen negativ beschieden.

Weitere untersuchte Objekte (Beispiele):

1. Geschäftslokal (Hahnenstraße): sehr gute Lage (Neumarktnähe), Leerstand, Umbau notwendig, zu teuer (ca. 120.000 € jährlicher Mietzins),

2. Geschäftslokal (Mühlenbach): ausreichende Größe, aber für Versammlungen und Büro nicht geeignet (Fenster, Fluchtwege), ÖPNV gut, schlechte Parkmöglichkeit, Lagermöglichkeiten unklar.

3. Hallen Kalk der Stadt Köln, Dillenburger Straße (neuer privater Großinvestor, Nutzungskonzept von der Stadt Köln noch nicht entschieden und höchst unsicher bezüglich der Interessen des Kölner Alpenvereins)

4. Geschäftslokal (Niehler Straße/Neusser Wall, ca. 520m², noch in Diskussion): Über die baurechtliche Umsetzbarkeit der nötigen Umbauten gibt es unterschiedliche Auffassungen. Die finanzielle Belastung ist nicht abschätzbar. (vergleichbar Beispiel 2).



Geschäftslokal Nieler Straße / Neusser Wall



2.2.3. Vorteile/Nachteile Mietobjekte

- Vorteile: reduzierte Investitionen,
Flexibilität bei Auftauchen eines idealen Objektes
- Nachteile: Anpassungen an die Bedürfnisse der Sektion schwierig
Kapital geht durch Mietzins verloren, keine Bildung von
Sektionseigentum

Gewerbemietverträge umfassen mindestens 5 Jahre, für diese Zeit muss der Mietzins bezahlt werden

Parksituation in der Innenstadt z.B. für Materialanlieferung und – abholung schwierig

2.3. Umbau (Altbaukauf)

2.3.1. Objekte

- Schwimmbad Köln-Dünnwald (Objekt ungeeignet, Entfernung, Lage, Bausubstanz)
- Kaufobjekt Klingelpütz (Vogteistraße): Die Lage und die Anbindung an den ÖPNV sind sehr gut. Hinter dem Gebäude befindet sich eine Parkanlage. Eine Besichtigung der Räumlichkeiten war bisher nicht möglich. Die Stadt Köln hat noch nicht entschieden, ob das Haus verkauft wird. Unklarheiten sind Größe des Grundstücks, der nutzbaren Fläche, Raumstruktur, der Möglichkeiten für einen Barriere-freien Umbau und der Kosten. Weitere Gespräche mit der Stadt Köln stehen aus.



Klingelpützpark

2.3.2. Vorteile/Nachteile Umbau von Altbauten

Vorteile: Anpassung an die Bedürfnisse der Sektion besser möglich als bei Mietobjekten, aber schlechter als beim Neubau.

Bildung von Sektionseigentum.

Nachteile: hohes Kalkulationsrisiko (möglicherweise höhere Kosten als beim Neubau)

keine Flexibilität bei Auftauchen eines ‚idealen‘ Objektes (Mieten/Neubau).

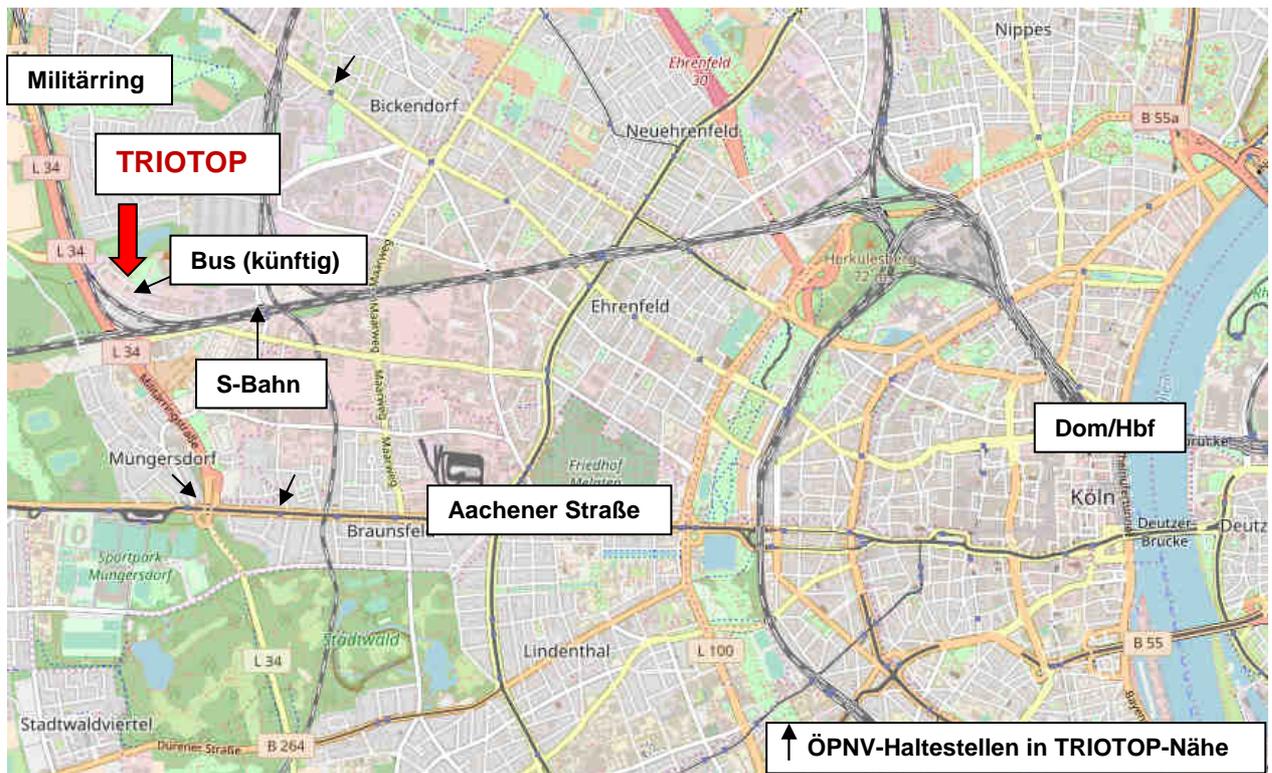
2.4. Neubau Konzept Projekt TRIOTOP

2.4.1. Hintergrund

TRIOTOP ist ein bestehender Gewerbe- und Landschaftspark im Stadtteil Köln-Vogelsang. Er wurde der Friedrich Wassermann Projektentwicklung GmbH entwickelt. Zirka 80 % der geplanten Gebäude wurden errichtet oder befinden sich im Bau. Aktuell wird die 'Sportflanke' geplant. Der Gewerbepark zeichnet sich durch die Verbindung von hochwertiger Architektur, Kunst und Natur aus. Es sind bisher über 30 Firmen mit rund 600 Mitarbeitern in Technologie- und Dienstleistungsunternehmen ansässig. Des Weiteren wird es eine Kindertagesstätte und eine Gesamtschule geben. Eine Arena ist geplant. Der benachbarte Spielzirkus vermietet eine große (150 m²) und eine mittlere (60 m²) Turnhalle. Hier bieten sich ggfs. Kooperationen an. Im Zuge des Projekts 49/51 Wohnen und Arbeiten entstehen Wohnbereiche. Die Parkanlage umfasst rd. 8.500m² und ist ein Naturschutzgebiet. Der Landschaftspark hat Spazierwege durch Wald und Wiesen und einen künstlichen See (kein Badesee). LVR-Schule und die Freiluft- und Gartenbauschule FREILUGA schließen sich an. Der Stadtsportbund Köln (SSBK) benötigt ebenfalls eine neue Zentrale. Informelle Gespräche wurden geführt und haben beidseitiges Interesse von SSBK und Kölner Alpenverein an einer gemeinsamen Planung für ein Gebäude ergeben. Sie sieht einen gemeinsamen Baukörper und getrenntes Eigentum an Grundstück und Gebäude vor. Im Falle einer Realisierung sind erhebliche Synergie-Effekte bei den Baukosten, für finanzielle Unterstützung durch die Stadt Köln und bezüglich eines abgestimmten Nutzungskonzeptes zu erwarten.

2.4.2. Lage

Das TRIOTOP liegt in Köln-Vogelsang im stadtseitigen Bogen des Militärringes und der Regional-Bahnlinie Köln-Aachen bzw. Mönchengladbach. Laut städtischem Bebauungsplan ist eine neue „Umweltstraße“ (nur Bus, Fahrrad und Fußgänger) zur Erschließung des TRIOTOP festgeschrieben.



Lageplan TRIOTOP



Lageplan des Baufeldes Sportflanke

Im westlichen Bereich wird zur Zeit die „Sportflanke“ geplant. An das bestehende Gebäude des Speleozirkus und des Sportvereins Gesundheitssport und Sporttherapie sollen sich zwei weitere Gebäude anschließen: Das könnten 1. das DAV-Sektionszentrum mit dem SSBK-Zentrum und 2. der Speleozirkus II / Rheinflanke sein.

Die auf der anderen Seite des Militärringes gelegenen Naherholungsgebiete und Stadtteile sind zu Fuß und per Rad über eine neu errichtete Brücke sehr gut zu erreichen.

2.4.3. Erreichbarkeit

Das potentielle DAV-Sektionszentrum TRIOTOP liegt nicht so zentral wie die derzeitige Geschäftsstelle, wird aber verkehrstechnisch gut erreichbar sein: Der öffentliche Personennahverkehr weist weniger Bus- und Straßenbahnlinien aus, hat dafür aber S-Bahn und Regionalverkehr (DB)- Anbindung. Einfacher wird die Erreichbarkeit für Fahrrad und Pkw (eigene Parkplätze).

Eine Stichproben-Untersuchung mit 8 Ausgangspunkten vom Stadtrand (Nord / Ost / Süd / West) ergab

- für die Benutzung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV):
Die Wegzeit von der Stadtgrenze Kölns zum Sektionszentrum (Vogelsang) verlängert sich im Vergleich zur Geschäftsstelle (Neumarkt) von durchschnittlich 29 Minuten auf durchschnittlich 47 Minuten (+62%), wenn öffentliche Nahverkehrsmittel benutzt werden. Darin ist die 14 minütige Gehzeit von der S-Bahn-Haltestelle Technologiepark zum Sektionszentrum berücksichtigt.
- für die Anfahrt mit Pkw:
Die Wegezeit von der Stadtgrenze Kölns zum Sektionszentrum (Vogelsang) verändert sich im Vergleich zur Geschäftsstelle (Neumarkt) nicht (durchschnittlich 24 Minuten), wenn der private Pkw benutzt wird. In die Zeiten sind die Parkplatzsuche und der Fußweg vom Parkplatz zur Geschäftsstelle bzw. zum Sektionszentrum eingerechnet.

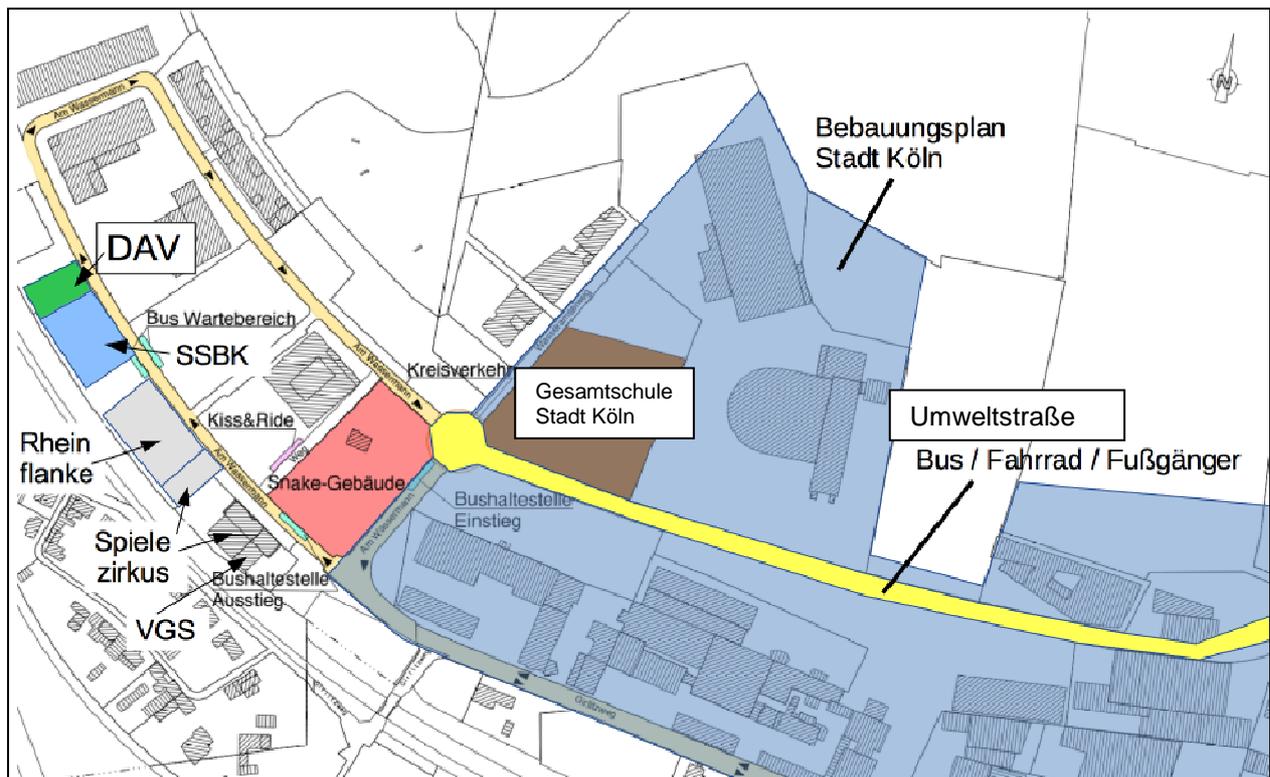
Die Details der Fahrtzeiten sind im Appendix des Konzeptpapiers aufgeführt.

Aktuelle ÖPNV-Anbindung:

Regionalbahn, S-Bahn, Bus 144, 143: Haltestelle Technologiepark bis Mitternacht

Bus 144: Haltestelle Wasseramselweg (bis 18:55 Uhr)

Eine Erweiterung des Bus-Streckennetzes und eine Verdichtung des Fahrtentaktes ist mit den erhöhten Anforderungen (Schule, Sportzentren, Speleozirkus) ab 2020 geplant.



Umgebungsübersicht TRIOTOP

Weglängen:

- Weg zum DAV-Sektionszentrum von der Bushaltestelle: ca. 250m
- Weg DAV-Sektionszentrum von der S-Bahn-Haltestelle: ca. 1000m. Der Girlitzweg ist nachts beleuchtet. Als Alternative bietet sich die Widdersdorfer Straße an.
- Parkplätze für Pkw und Sektionsbusse vor der Tür
- Rad-Parkplätze vor der Tür und am S-Bahnhof

2.4.4. Raum-Angebot

Das Grundstück für das Sektionszentrum hat eine Fläche 750 m², davon sind 360 m² Außenflächen und zirka 108 m² als Rasenfläche nutzbar. Es wird ein dreigeschossiger Bürotrakt mit einem zweigeschossigen Anbau vorgeschlagen. Nach derzeitigem Planungskonzept wird der Eingangsbereich mit dem Stadtsportbund Köln geteilt. Die Bruttogeschossfläche soll 670 m² betragen, die Nutzfläche 565 m². Die Nutzfläche gliedert sich in

- | | |
|---|---------------------------|
| • Räume für Kurse, Gruppe, Ausbildungen (bis 99 Personen) | 175 m ² (30 %) |
| • Räume für Versammlungen und Besprechungen | 110 m ² (19 %) |
| • 9 Büros, Archiv, Lager | 170 m ² (29 %) |
| • Flur, Technik, WC | 125 m ² (22 %) |

Stadtsporbund

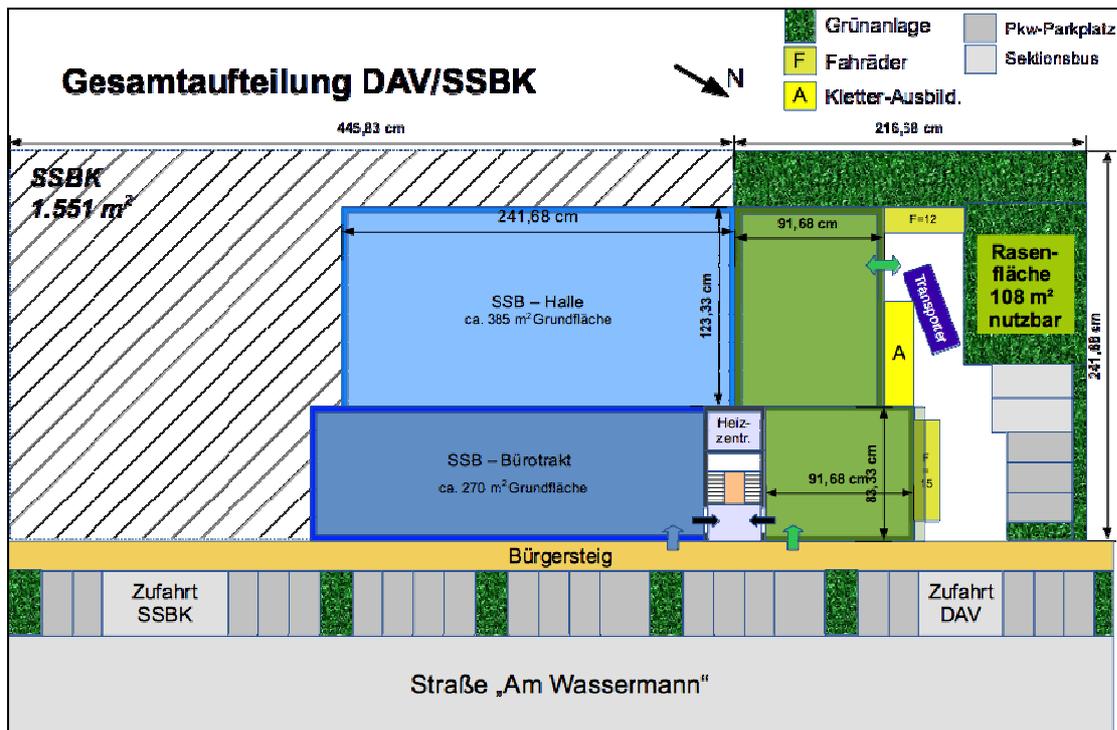
DAV Sektionszentrum



Straßenansicht (beispielhaft an bereits bestehendem Gebäude)



Seitenansicht (beispielhaft)

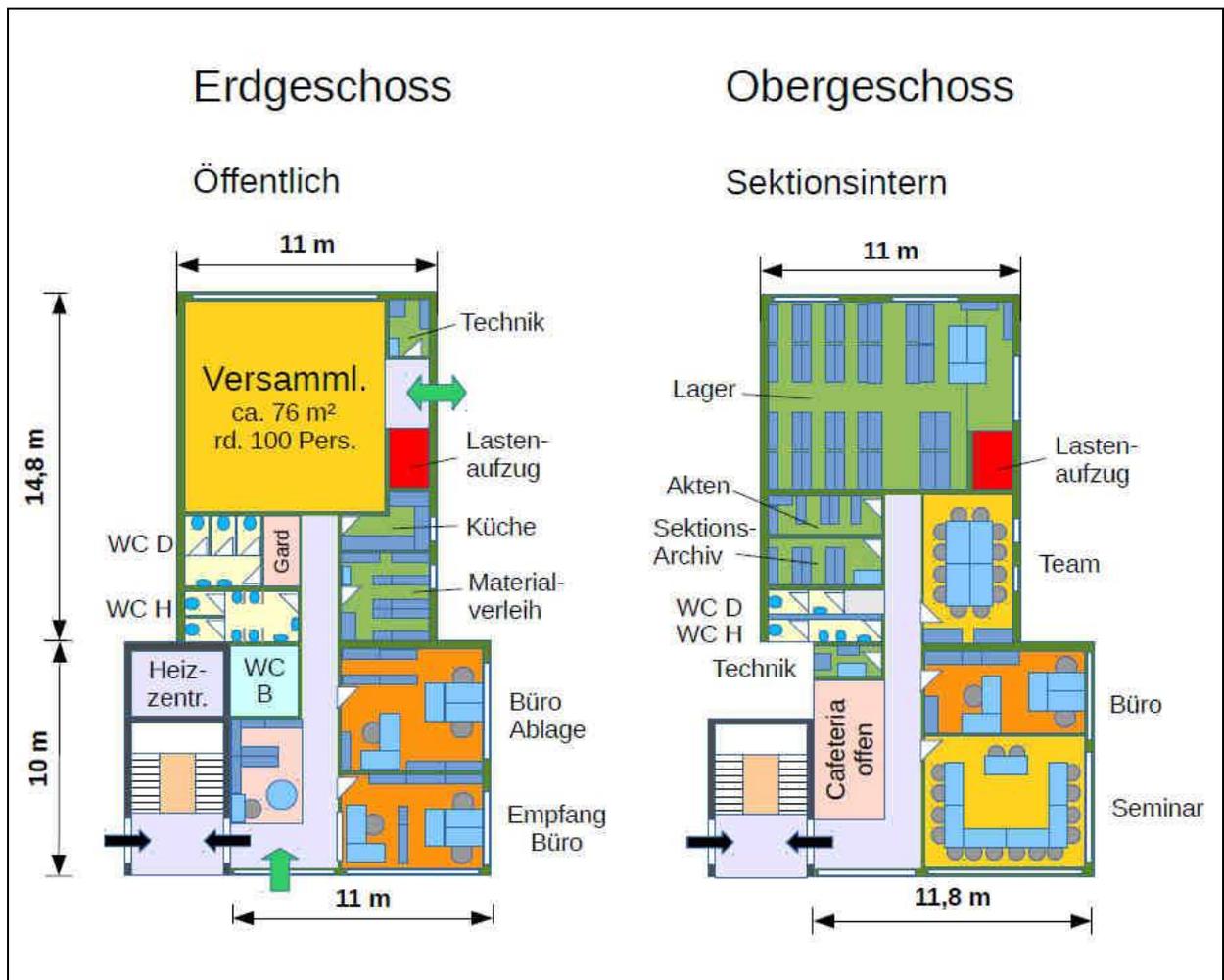


Aufteilung der Grundstücksfläche und Nutzungsbereiche

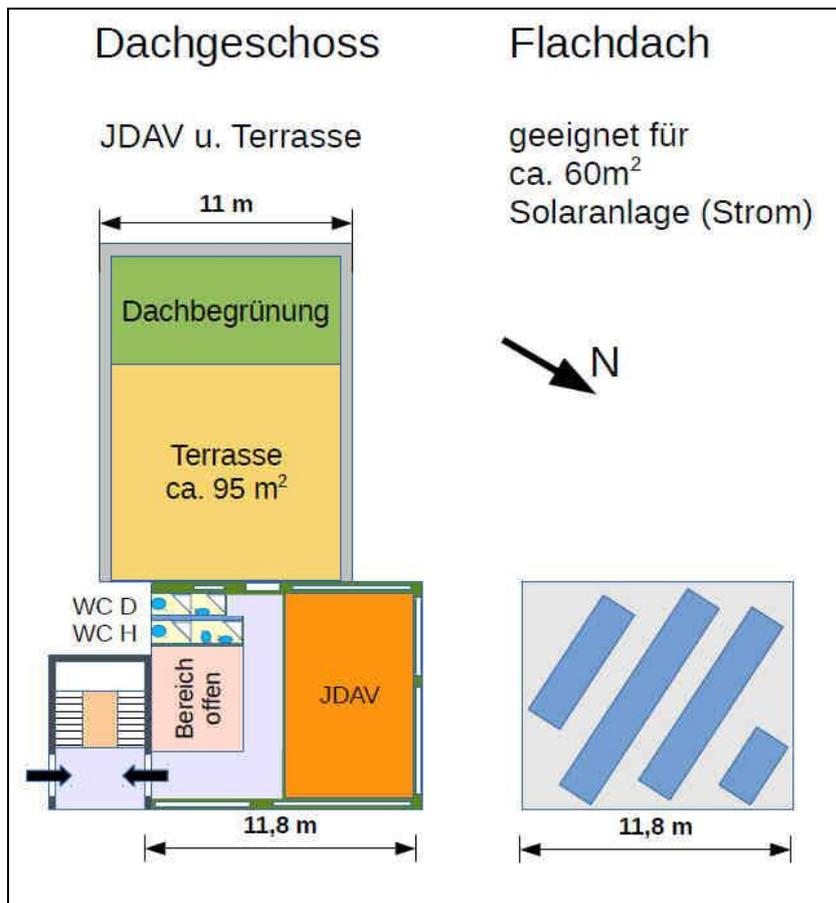
Entsprechend der derzeitige Konzeptplanung sind folgende Funktionsbereiche im Endausbau vorgesehen:

- EG: Hier sind im wesentlichen alle Bereiche mit allgemein / öffentlicher Zugänglichkeit angesiedelt – Geschäftsstelle, Versammlungsräume, Bibliothek, Materialverleih
- OG: Für sektionsinterne Nutzung geplant – Lagerbereiche, Seminare, Teambesprechungen, Cafeteria, Archive
- DG: Die Aktivitäten des JDAV sind hier vorgesehen

Die Baulichkeiten sind so geplant, das eine große Dachterasse, Dachbegrünung und eine Solaranlage in einem zweiten Bauabschnitt realisiert werden können.



Funktionsbereiche in EG und OG



Funktionsbereiche in DG und Flachdach

2.4.5. Kostenplan

Ein verbindlicher Kostenplan kann aufgrund des Entscheidungs- und Verhandlungsstandes noch nicht vorliegen. Eigene Schätzungen des Referates Hütten und Wege gehen von ca. 1.941.224 € Gesamtkosten aus. Sie ergeben sich aus folgenden Schätzungen:

Grundstück (240 €/m ² , 754 m ² =180.960 €+Nebenkosten und 19% MwSt)	199.264 €
Gebäude (schlüsselfertig)	1.212.180 €
Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus, Aufzug, Heizung, Räume)	117.422 €
Außenanlage (Verkehrswege, Grünfläche)	52.301 €
Nebenkosten I (Fa. Wassermann, 13% der Baukosten)	179.647 €
Nebenkosten II (Stadt Köln, Einmessungen)	20.000 €
Ausstattung (Büros, Empfang, Bibliothek, Lager, Archiv etc.)	160.410 €
Gesamtkosten	1.941.224 €

Damit würde der vorgegebene Kostenrahmen (siehe 1.4.) eingehalten.

Die erste Projekt-Kostenabschätzung des Projektentwicklers (Firma Wassermann) hat den og. Kostenrahmen bestätigt.

2.4.6. Ablaufplan (Roadmap)

Der Ablaufplan steht unter dem Vorbehalt, dass sich die Mitglieder des Stadtsportbundes Köln für das Projekt TRIOTOP entscheiden. Am 26.11.2018 hat die Mitgliederversammlung des SSBK beschlossen, das Projekt weiter zu verfolgen. Der endgültige Entscheid wird nach Vorliegen aller Informationen auf einer außerordentlichen Mitgliederversammlung Anfang 2019 getroffen. Die Arbeitsgruppe Sektionszentrum bereitet unsere Entscheidungsfindung unter Berücksichtigung aller Alternativen wie folgt vor:

- Information des Vorstandes, des Gesamtvorstandes und der ehrenamtlich tätigen Mitglieder (mittels dieser Informationsschrift)
- Beschluss des Vorstands über die Fragen der Umfrage
- Durchführung und Auswertung der Umfrage
- Diskussion der Ergebnisse in der Arbeitsgruppe Sektionszentrum
- Außerordentliche Mitgliederversammlung mit ausführlicher Information aller anwesenden Mitglieder und Mitgliederentscheid
- Abstimmung mit dem Stadtsportbund
- Vorentwurfsplanung
- Absichtserklärung (letter of intent) seitens des Kölner Alpenvereins und des Stadtsportbundes Köln
- Erstellen eines Finanzierungsplans mit unabhängiger Prüfung durch ein Dritt-Institut
- Antragsstellungen für finanzielle Unterstützungsleistungen (Stadt Köln, potentielle Sponsoren)
- Vertrag zum Grundstückserwerb
- Antrag auf Baugenehmigung
- Vertrag mit dem Generalunternehmer
- Baubeginn

2.4.7. Vorteile/Nachteile

Vorteile: Anpassung an die Bedürfnisse der Sektion am besten gegeben.
Bildung von Sektionseigentum.

Nachteile: Investitionsbedarf,
langzeitige finanzielle Bindung,
möglicherweise geringere Flexibilität

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, per Fahrrad oder Pkw wird unterschiedlich beurteilt.

3. Zusammenfassung

3.1. Notwendigkeit

Es besteht mehrheitlich Konsens, dass ein neues Sektionszentrum wünschenswert ist, um dem gestiegenen Bedarf an Raum zu entsprechen und die wachsende Struktur des Kölner Alpenvereins zu unterstützen. Es ist zu erwarten, dass neue Möglichkeiten neue Aktivitäten der Mitglieder hervorrufen werden. Der gesteckte Finanzrahmen von 2 Mio. € ist, vorbehaltlich einer näheren betriebswirtschaftlichen Prüfung, für den Kölner Alpenverein tragbar.

3.2. Projekt TRIOTOP

Das Projekt TRIOTOP ist - sofern die gemeinsame Betreuung mit dem Stadtsportbund Köln realisiert werden kann –attraktiv.

Alle baulichen Anforderungen aus dem Lastenheft werden erfüllt. Das erlaubt neue Aktivitäten und ist zukunftssicher. Räumliche und logistische Synergien im nahem Umfeld sind zu erwarten. Die finanziellen Synergien sind noch nicht beziffert.

Es sind Kompromisse bei der Erreichbarkeit zu bedenken.

3.3. Alternative Projekte

Ein Fortbestehen der Geschäftsstelle im jetzigen Rahmen ist die beste Alternative, falls die Bemühungen scheitern.

Die Suche nach weiteren Objekten zum Mieten, zum Umbau oder zum Neubau dauern an. Aus finanziellen Gründen besteht kein zeitnaher Handlungsbedarf.

Appendix: Wegezeiten-Vergleich

Verfasst und diskutiert von den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Sektionszentrum des Kölner Alpenvereins

Stand 29.10.2018

4. Appendix

4.1. Wegezeiten mit öffentlichem Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Nord 1 Fahrt 1 ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Köln-Worringen	14:02		Köln-Worringen	14:02		
Hauptbahnhof	14:26		Köln-Hansaring	14:24		
	14:32			14:32		
Neumarkt	14:36		Technologiepark	14:38		
Fahrtzeit		34			36	+2
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		38			50	+12
Differenz Wegezeit						+12

Nord 1 Fahrt 2 ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Köln-Worringen	18:02		Köln-Worringen	21:02		
Hauptbahnhof	18:26		Köln-Hansaring	21:26		
	18:32			21:32		
Neumarkt	18:36		Technologiepark	21:36		
Fahrtzeit		34			36	+2
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		38			50	+12
Differenz Wegezeit						+12

Nord 1 Rückfahrt ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Neumarkt	21:02		Technologiepark	21:01		
Breslauer Platz	21:06		Köln-Hansaring	21:08		
	21:14			21:16		
Neumarkt	21:36		Köln-Worringen	21:36		
Fahrtzeit		34			35	+01
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		38			49	+11
Differenz Wegezeit						+11

Differenz Nord 1: 10-12 Minuten

Nord 2 Fahrt 1 ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Stammheimer Ring	14:03		Stammheimer Ring	14:02		
Berliner Straße	14:10		Wiener Platz	14:18		
	14:13			14:25		
Neumarkt	14:34		Breslauer Platz/Hbf	14:34		
				14:40		
			Technologiepark	14:48		
Fahrtzeit		31			43	+12
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		35			57	+22
Differenz Wegezeit						+22

Nord 2 Fahrt 2 ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Stammheimer Ring	18:05		Stammheimer Ring	18:05		
Stammheim S-Bahn	18:09		Wiener Platz	18:18		
Hauptbahnhof	18:23			18:25		
	18:30		Breslauer Platz/Hbf	18:34		
Neumarkt	18:34			18:40		+2
			Technologiepark	18:48		+8
Fahrtzeit		29			43	+14
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		33			57	+24
Differenz Wegezeit						+24

Nord 2 Rückfahrt ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Neumarkt	21:11		Technologiepark	21:01		
Wiener Platz	21:25		Hauptbahnhof	21:10		
	21:30			21:15		
Stammheimer Ring	21:36		Wiener Platz	21:25		
				21:30		
			Stammheimer Ring	21:36		
Fahrtzeit		25			35	+10
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		29			49	+20
Differenz Wegezeit						+20

Differenz Nord 2: 20-24 Minuten

Ost 1 Fahrt 1 ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Dellbrück Hauptstr.	14:04		Dellbrück Hauptstr.	14:09		
Neumarkt	14:30		Hauptbahnhof	14:32		
				14:40		
			Technologiepark	14:48		
Fahrtzeit		26			35	+09
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		30			49	+19
Differenz Wegezeit						+19

Ost 1 Fahrt 2 ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Dellbrück Hauptstr.	18:04		Dellbrück Hauptstr.	18:09		
Neumarkt	18:30		Hauptbahnhof	18:32		
				18:40		
			Technologiepark	18:48		
Fahrtzeit		26			39	+13
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		30			53	+23
Differenz Wegezeit						+23

Ost 1 Rückfahrt ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Neumarkt	21:02		Technologiepark	21:01		
Dellbrück Hauptstr	21:27		Hauptbahnhof	21:10		
			Breslauer Platz	21:21		
			Dellbrück Hauptstr.	21:42		
Fahrtzeit		25			41	+16
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		29			55	+26
Differenz Wegezeit						+26

Differenz Ost 1: 19-26 Minuten

Ost 2 Fahrt 1 ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Königsforst	14:03		Königsforst	14:03		
Neumarkt	14:25		Bahnhof Deutz	14:19		
				14:37		
			Technologiepark	14:48		
Fahrtzeit		22			45	+23
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		26			59	+33
Differenz Wegezeit						+33

Ost 2 Fahrt 2 ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Königsforst	18:03		Königsforst	18:03		
Neumarkt	18:25		Bahnhof Deutz	18:19		
				18:37		
			Technologiepark	18:48		
Fahrtzeit		22			45	+23
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		26			59	+33
Differenz Wegezeit						+33

Ost 2 Rückfahrt ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Neumarkt	21:07		Technologiepark	21:01		
Königsforst	21:28		Bahnhof Deutz	21:13		
				21:27		
			Königsforst	21:43		
Fahrtzeit		21			42	+21
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		25			56	+31
Differenz Wegezeit						+31

Differenz Ost 2: 31-33 Minuten

Süd 1 Fahrt 1 ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Zündorf	14:05		Zündorf	14:03		
Neumarkt	14:33		Wahn S_Bahn	14:11		
				14:19		
			Technologiepark	14:48		
Fahrtzeit		28			45	+17
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		32			59	+27
Differenz Wegezeit						+27

Süd 1 Fahrt 2 ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Zündorf	18:05		Königsforst	18:03		
Neumarkt	18:33		Wahn S-Bahn	18:11		
				18:19		
			Technologiepark	18:48		
Fahrtzeit		28			45	+17
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		32			59	+27
Differenz Wegezeit						+27

Süd 1 Rückfahrt ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Neumarkt	21:04		Technologiepark	21:01		
	21:31		Hauptbahnhof	21:10		
				21:23		
			Porz Bahnhof	21:33		
				21:36		
			Porz Markt	21:37		
				21:42		
			Zündorf	21:46		
Fahrtzeit		27			45	+18
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		31			59	+28
Differenz Wegezeit						+28

Differenz Süd 1: 27-28 Minuten

Süd 2 Fahrt 1 ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Südfriedhof, Zollstock	14:02		Südfriedhof, Zollstock	14:12		
Barbarossaplatz	14:13		Hansaring	14:30		
	14:19			14:42		
Neumarkt	14:21		Technologiepark	14:48		
Fahrtzeit		20			36	+16
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		24			50	+26
Differenz Wegezeit						+26

Süd 2 Fahrt 2 ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Südfriedhof, Zollstock	18:02		Südfriedhof, Zollstock	18:12		
Barbarossaplatz	18:13		Hansaring	18:30		
	18:18			18:42		
Neumarkt	18:22		Technologiepark	18:48		
Fahrtzeit		20			36	+16
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		24			50	+26
Differenz Wegezeit						+26

Süd 2 Rückfahrt ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Neumarkt	21:03		Technologiepark	21:21		
Barbarossaplatz	21:06		Hansaring	21:28		
	21:13			21:35		
Südfriedhof, Zollstock	21:24		Südfriedhof, Zollstock	21:54		
Fahrtzeit		21			33	+12
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		25			47	+22
Differenz Wegezeit						+22

Differenz Süd 2: 22-26 Minuten

West 1 Fahrt 1 ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Sülz,Berrenrather Str.	14:02		Sülz,Berrenrather Str.	14:03		
Sülzgürtel	14:08		Oskar-Jäger-Str.	14:12		
Neumarkt	14:23			14:19		
			Technologiepark	14:26		
Fahrtzeit		21			23	+02
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		25			37	+12
Differenz Wegezeit						+12

West 1 Fahrt 2 ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Sülz,Berrenrather Str.	18:02		Sülz,Berrenrather Str.	18:03		
Sülzgürtel	18:08		Oskar-Jäger-Str.	18:12		
Neumarkt	18:22			18:19		
			Technologiepark	18:26		
Fahrtzeit		20			23	+02
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		24			37	+12
Differenz Wegezeit						+12

West 1 Rückfahrt ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Neumarkt	21:03		Technologiepark	21:01		
Sülzgürtel	21:15		Ehrenfeld	21:03		
Sülz,Berrenrather Str.	21:21		Venloer Str./Gürtel	21:10		
			Sülz,Berrenrather Str	21:23		
Fahrtzeit		18			22	+04
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		22			36	+14
Differenz Wegezeit						+14

Differenz West 1: 12-14 Minuten

West 2 Fahrt 1 ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Weiden West	14:06		Weiden West	14:06		
Ehrenfeld	14:13		Technologiepark	14:10		
	14:18					
Neumarkt	14:28					
Fahrtzeit		22			04	- 18
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		26			18	- 08
Differenz Wegezeit						- 08

West 2 Fahrt 2 ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Weiden West	18:06		Weiden West	18:06		
Ehrenfeld	18:13		Technologiepark	18:10		
	18:18					
Neumarkt	18:28					
Fahrtzeit		22			04	- 18
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		26			18	- 08
Differenz Wegezeit						- 08

West 2 Rückfahrt ÖPNV

→Geschäftsstelle			→Sektionszentrum			Δ
Haltestelle	Uhr	Min	Haltestelle	Uhr	Min.	(Min.)
Neumarkt	21:10		Technologiepark	21:19		
Weiden West	21:35		Weiden West	21:23		
Fahrtzeit		25			04	- 21
Fußweg		04			14	+10
Gesamtweg		29			18	- 11
Differenz Wegezeit						- 11

Differenz West 2: - 9 bis -11 Minuten

Zusammenfassung ÖPNV-Anreise

Die Wegzeit von der Stadtgrenze Kölns zum Sektionszentrum (Vogelsang) verlängert sich im Vergleich zur Geschäftsstelle (Neumarkt) von durchschnittlich 29 Minuten auf durchschnittlich 47 Minuten (+62%), wenn öffentliche Nahverkehrsmittel benutzt werden. Darin ist die 14 minütige Gehzeit von der S-Bahn-Haltestelle Technologiepark zum Sektionszentrum berücksichtigt.

Da die Buslinie 144 bisher nur bis 18:55 Uhr ab Wasseramselweg fährt, wurde die Buslinie 144 in die Wegezeitenberechnung nicht einbezogen. Bei der geplanten Verdichtung des Verkehrstaktes der Buslinie 144 und Eröffnung der geplanten Haltestelle Am Wassermann/Girlitzweg (siehe Skizze) könnte sich die Gehzeit zum Sektionszentrum verkürzen.

4.2. Wegezeiten mit privatem Pkw

Einschlusskriterien

Wie bei ÖPNV

Parkplatzsuche und Fußweg zum Zielort:

Geschäftsstelle Clemensstraße: 5 Minuten

Sektionszentrum Am Wassermann: 2 Minuten

Fahrtzeiten privater Pkw

→Geschäftsstelle		→Sektionszentrum		Δ
Nord 1 Köln-Worringen	Min.		Min.	Min.
Fahrtzeit	20	Fahrtzeit	18	
Parkplatzsuche / Fußweg	05	Parkplatzsuche / Fußweg	02	
Gesamtweg	25		20	-05
Differenz Wegezeit				-05
Nord 2 Stammheimer Ring	Min.		Min.	Min.
Fahrtzeit	18	Fahrtzeit	23	
Parkplatzsuche / Fußweg	05	Parkplatzsuche / Fußweg	02	
Gesamtweg	23		25	+02
Differenz Wegezeit				+02
Ost 1 Delbrück Hauptstraße	Min.		Min.	Min.
Fahrtzeit	25	Fahrtzeit	30	
Parkplatzsuche / Fußweg	05	Parkplatzsuche / Fußweg	02	
Gesamtweg	30		32	+02
Differenz Wegezeit				+02
Ost 2 Röttgensweg	Min.		Min.	Min.
Fahrtzeit	20	Fahrtzeit	28	
Parkplatzsuche / Fußweg	05	Parkplatzsuche / Fußweg	02	
Gesamtweg	25		30	+05
Differenz Wegezeit				+05
Süd 1 Köln-Zündorf	Min.		Min.	Min.
Fahrtzeit	21	Fahrtzeit	29	
Parkplatzsuche / Fußweg	05	Parkplatzsuche / Fußweg	02	
Gesamtweg	26		31	+05
Differenz Wegezeit				+05

Süd 2 Südfriedhof	Min.		Min.	Min.
Fahrtzeit	13	Fahrtzeit	16	
Parkplatzsuche / Fußweg	05	Parkplatzsuche / Fußweg	02	
Gesamtweg	18		18	0
Differenz Wegezeit				0
West 1 Berrenrather Straße	Min.		Min.	Min.
Fahrtzeit	10	Fahrtzeit	14	
Parkplatzsuche / Fußweg	05	Parkplatzsuche / Fußweg	02	
Gesamtweg	15		16	+01
Differenz Wegezeit				+01
West 2 Weiden-West	Min.		Min.	Min.
Fahrtzeit	21	Fahrtzeit	14	
Parkplatzsuche / Fußweg	05	Parkplatzsuche / Fußweg	02	
Gesamtweg	26		16	-10
Differenz Wegezeit				-10

Zusammenfassung Anreise mit Pkw

Die Wegezeit von der Stadtgrenze Kölns zum Sektionszentrum (Vogelsang) verändert sich im Vergleich zur Geschäftsstelle (Neumarkt) nicht (durchschnittlich 24 Minuten), wenn der private Pkw benutzt wird. In die Zeiten sind die Parkplatzsuche und der Fußweg vom Parkplatz zur Geschäftsstelle bzw. zum Sektionszentrum eingerechnet.