

Bericht zum Sektionszentrum

Mitgliederversammlung des Kölner Alpenvereins 23.05.2019

Arbeitsgruppe Sektionszentrum des Kölner Alpenvereins

- **Initiiert** von Fritz Rodenhäuser und Ulrich Ehlen am 14.09.2017
- **14 Sitzungen** (zuletzt 20.05.2019)

- **Mitglieder:**

Frank Berthold

Renate Jaritz

Tobias Keck

Kalle Kubatschka

Peter Plück

Kirsti Schareina

Ulrich Ehlen

Rainer Jürgens

Bernd Koch

Matthias Övermöhle

Fritz Rodenhäuser

Axel Vorberg

Monique Heimann

Bernd Kästner

Annette Kremser

Oswald Palsa

Leo Rolff

Ines Wellbrock

Warum engagiert sich die Arbeitsgruppe ?

Mitgliederzahl von 4.500 (1997) auf 17.500 (2018) gestiegen. Knapp die Hälfte kommen aus dem Kölner Stadtgebiet.

413 Ehrenamtliche

Geschäftsstelle des Kölner Alpenvereins 130 m²

+ 3 Kellerräume á 8, 9 und 12 m² Garagenstellplatz 18 m² (Blaubach 1).

Stellplatz Sektionsbusse in Bergisch-Gladbach

(Steinbrecher Weg)

JDAV und Buchhaltung 46 m² im Nachbarhaus

Der derzeitige Mietvertrag läuft bis 2020 und wäre verlängerbar (nicht für den JDAV). 31.500 €/Jahr



Deutscher Alpenverein

Sektion
Rheinland **Köln**

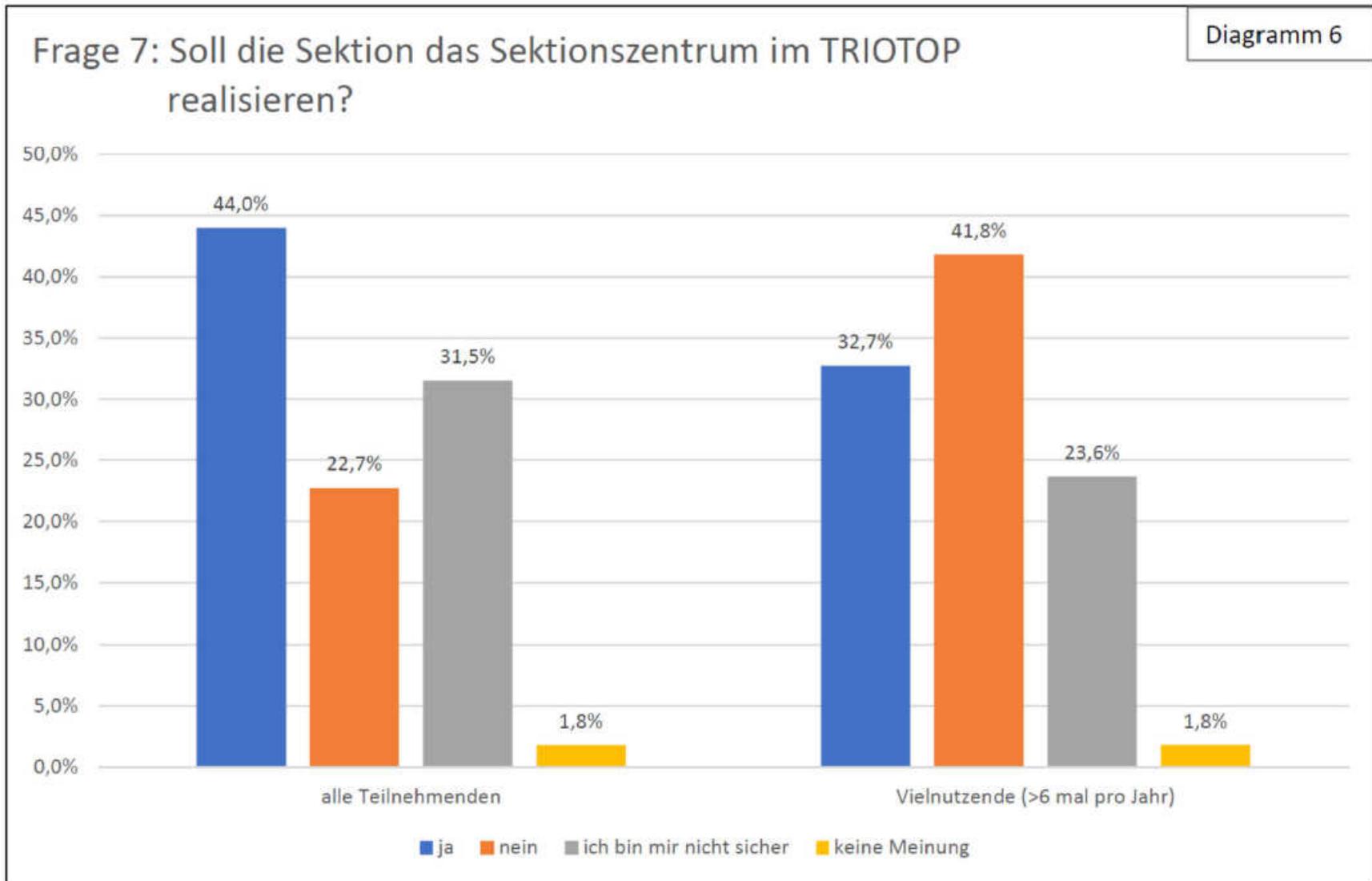
Konzept für ein Sektionszentrum

Mieten, Kaufen oder Bauen?

Erstellt von der Arbeitsgemeinschaft Sektionszentrum

Version 1 (03.12.2018)





Umfrage bei Ehrenamtlichen: 13.12.18-07.01.19
Wichtigstes Umfrageergebnis

Informationsveranstaltung zum Sektionszentrum TRIOTOP

Tagungszeit: 11.04.2019, 19 Uhr
Tagungsort: Jugendherberge Köln-Riehl - City Hostel
An der Schanz 14
50735 Köln

Gäste

Stadtsportbund

Frau Kupferer

Herr Pfeifer

Friedrich Wassermann Projektentwicklung

Herr Sewczyk



Lageplan des Baufeldes Sportflanke

DAV Sektionszentrum

Stadtsporthbund Köln



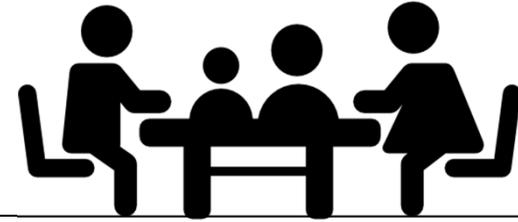
Gebäude Straßenansicht (beispielhaft)

www.dav-koeln.de



Gebäude Seitenansicht (beispielhaft)

1. Treffen



TRIOTOP:

Bedarf:

ja

- großer Versammlungsraum

ja

- mittlerer Versammlungsraum

ja

- Jugendraum

(ja)

- gemütlicher Raum

ja

- sicheres Außengelände (Wiese)

(ja)

- gruppentaugliche Terrasse

2. Vereinsservice



TRIOTOP

Bedarf:

ja

6 Büroarbeitsplätze

ja

Bücherei

ja

Ausrüstungsverleih

3. Lagern und Logistik



TRIOTOP

Bedarf:

ja

ca. 100 bis 150 m²

ja

2 Stellplätze für Sektionsbusse

(ja)

**gute Bedingungen zum Parken und
Laden**

Aktiv - Neu



TRIOTOP:

ja

ja

(ja)

(ja)

Bedarf:

„viel Platz“

Stadtgrün erreichbar

improvisierte
Übernachtungsmöglichkeiten

robuste Ausstattung

Vorteile / Nachteile

Vorteile:

- Das Projekt TRIOTOP erfüllt die Bedürfnisse der Sektion weitgehend
- Bildung von Sektionseigentum
- Entwicklungspotential vorhanden

Nachteile:

- Investitionsbedarf,
- langzeitige finanzielle Bindung
- geringere Flexibilität.

Erreichbarkeit

- mit öffentlichen Verkehrsmitteln ungünstiger,
- mit Fahrrad oder Pkw einfacher.

Beste Alternative

Fortsetzung des Mietverhältnisses

Stand 21.5.2019

Zusammenfassung der finanziellen Eckpunkte Projekt „Sektionszentrum TRIOTOP“

Position	Bemerkung	Betrag
Kosten		
	<i>GU-Vertrag für Grundstück, Bau- und Nebenkosten</i>	1.780.750 €
<i>Aufwand der Sektion</i>	Inneneinricht., Technik, Baubegleitung, etc.	180.000 €
	Kosten bis Bezug	1.960.750 €
	Risikozuschlag 7,1%	139.250 €
	Gesamtkostenbudget:	2.100.000 €

Wirtschaftsplan der letzten 3 Jahre

Miete u. Nebenkosten GS, JDAV etc.	31.500 €
Gebundene Rücklage für Sektionszentrum	50.000 €
	81.500 €

Auswirkung auf Wirtschaftsplan ab 2021

Kosten (auf Basis von ersten Schätzungen)

			jährl.
Kapitalkosten	Annuität		53.731,01 €
	davon Tilgung	33.971,01 €	
	Zinssatz	2,47 %	
	Laufzeit	20 Jahre	
Betriebskosten			
Verwaltungsgebäude, teilbelegt	2,65 €/m2 mtl.	580 m2	18.444 €
Tel., Strom, etc.	250 € / mtl.		3.000 €
			75.175 €

Vorstandsbeschluss vom 08.05.2019

Der Vorstand empfiehlt der außerordentlichen Mitgliederversammlung, den Vorstand mit dem Bau eines Sektionszentrums im Gewerbepark TRIOTOP entsprechend der vorgelegten Baubeschreibung zu beauftragen unter folgenden Voraussetzungen:

1. eines Zuschusses von 600.000 Euro
2. einer Kostenobergrenze von 2,1 Mio Euro
3. eines Kreditvolumens von max. 800.000 Euro
4. einer Bezugsfertigkeit bis Mitte 2021 (Plan)

Externe Plausibilitätsprüfung zum Generalunternehmer (GU)-Vertrag und zum Finanzplan

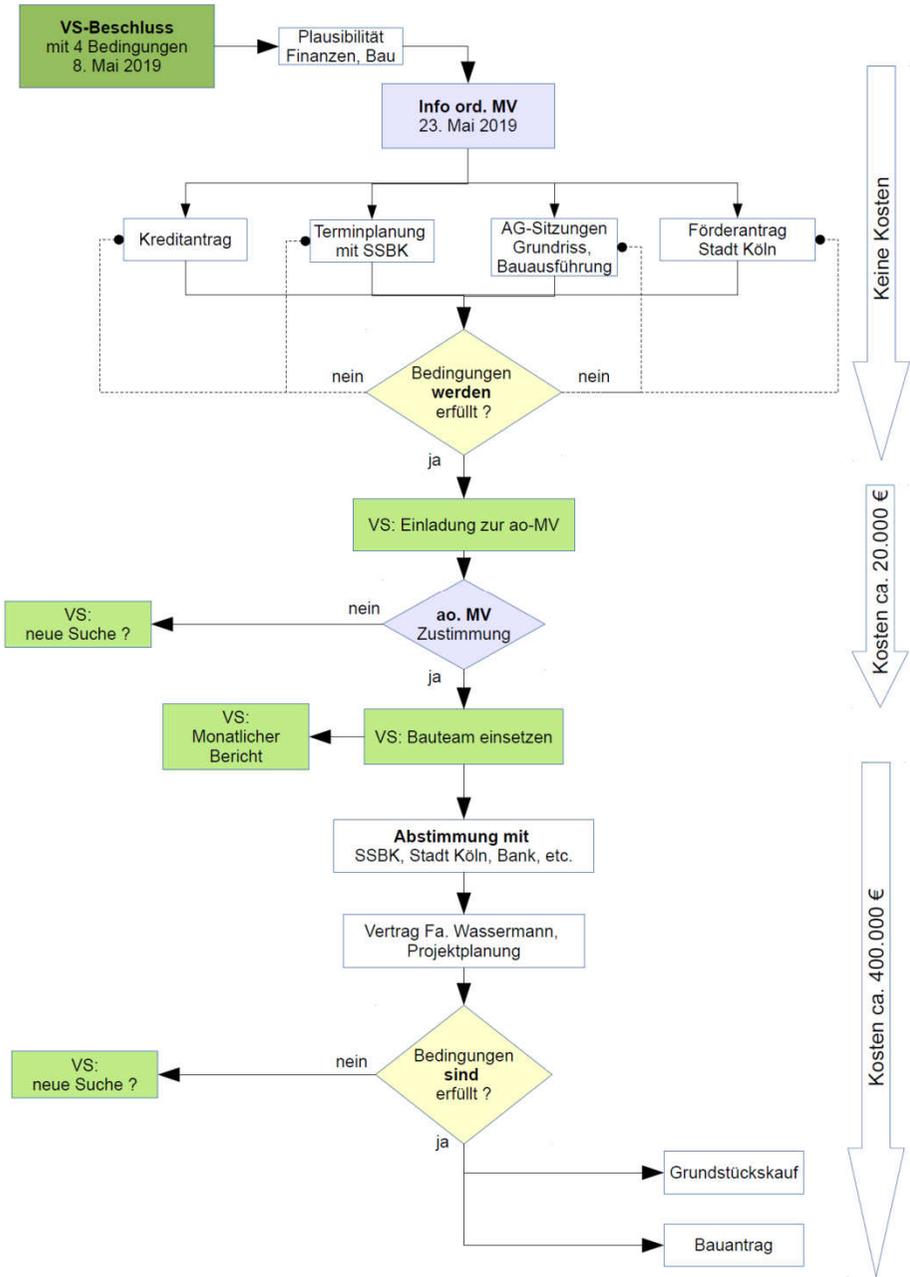
Termine: 25.04.2019 und 17.05.2019

Teilnehmer: G. Cziongalla (cg-architekten)

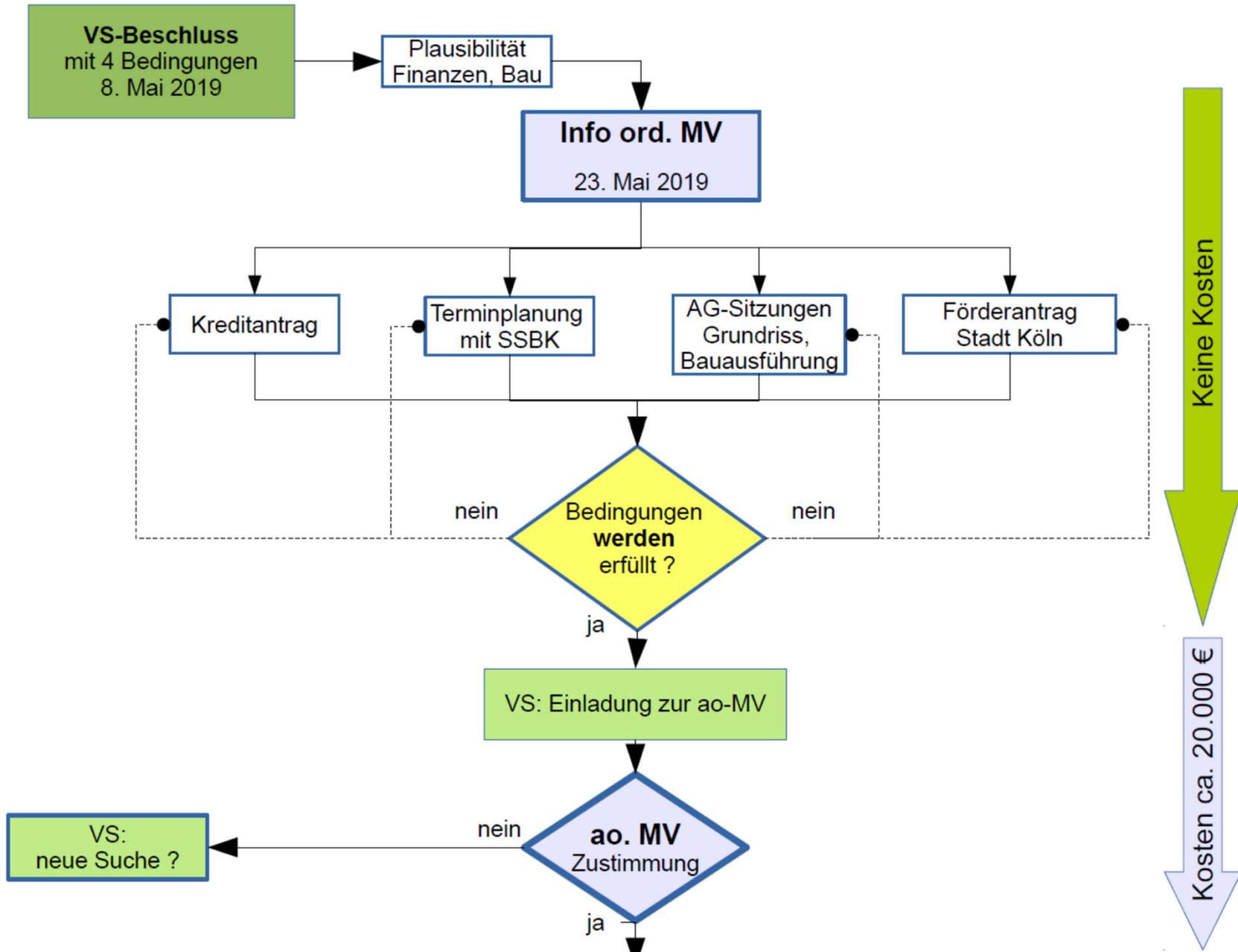
R. Sewczyk (F. Wassermann-Projektentwicklung),

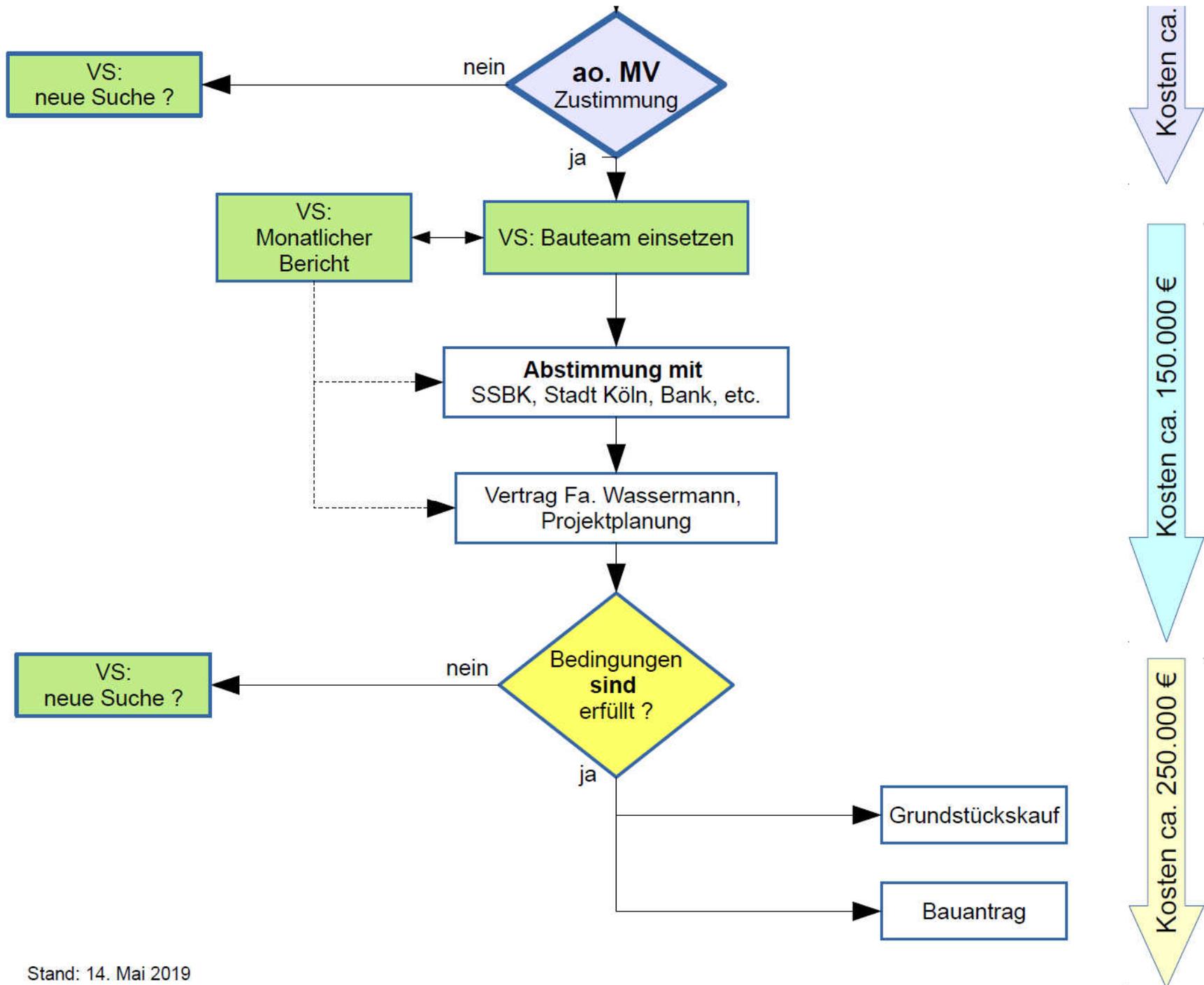
B. Koch, F. Rodenhäuser, F. Berthold (Kölner Alpenverein)

Ablaufschema „SeZe im TrioTop“ bis Bauantrag



Ablaufschema „SeZe im TrioTop“ bis Bauantrag





Nächste Schritte

- **Abstimmungsgespräch mit Stadtsportbund Köln**
- **Antragstellung auf Förderung beim Sportamt der Stadt Köln**
- **Baubeschreibung und Raumplan mit unseren Anforderungen abstimmen. Termine 06. und 18.06.2019**
 - **Parkplätze**
 - **Lastenaufzug**
 - **Lagergröße**
 - **Technik**
 - **Büroarbeitsplätze**
 - **JDAV**
 - **Klimaneutrale Heizung**