

## Beschlussvorlage

Nr.: V 11/0390-01

öffentlich

Datum: 20.06.2011

Postversand: 22.06.2011

### ImmobilienService der Stadt Mülheim an der Ruhr

Auskunft erteilt: Frau Ellerwald, Tel. 5205 und Herr Berges, Tel. 2302

#### Beratungsfolge:

<u>Status:</u> *	<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>	<u>Berichterstattung:</u>
Ö	05.07.2011	Planungsausschuss	Frank Berges
Ö	18.07.2011	BV 1	Martina Ellerwald, Frank Berges
Ö	18.07.2011	BV 2	Martina Ellerwald, Frank Berges
Ö	18.07.2011	BA SportService	Martina Ellerwald, Frank Berges
Ö	19.07.2011	BA ImmobilienService	Uwe Bonan, Frank Berges
Ö	19.07.2011	Finanzausschuss	Uwe Bonan
Ö	21.07.2011	Rat der Stadt	Eckart Capitain, Dieter Wiechering, Heinz Braun

\* **Beratungsstatus des jeweiligen Gremiums: Ö = öffentliche Beratung / N = nichtöffentliche Beratung**

## Perspektivkonzept "Fußball"

### Bezirkssportanlage Heißen

### Grundsatzbeschluss/Planungsbeschluss

#### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den nachfolgenden Bericht über die Planung einer Bezirkssportanlage in Heißen und die damit zusammen hängenden Entwicklungsmaßnahmen zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, die Planungen zur Umsetzung des Gesamtprojektes zu konkretisieren, die notwendigen Gremienbeschlüsse vorzubereiten und alle erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Zuständigkeitsgrenzen durchzuführen.

#### Begründung:

#### **Sportfachliche Aspekte**

Funktionsgerechte und attraktive Sporträume bilden eine entscheidende Grundlage für ein bedarfs- und nachfragegerechtes Sportangebot in Mülheim an der Ruhr. Der Mülheimer Sportdialog, die laufende Sportentwicklungsplanung und speziell das Perspektivkonzept

Fußball zielen darauf ab, die Mülheimer Sportstätten zukunftsfähig auszurichten. Vor diesem Hintergrund bittet die Verwaltung mit der vorliegenden Drucksache um grundsätzliche Zustimmung zur Konzeption für die Errichtung der Bezirkssportanlage Heißen entsprechend dem vorgeschlagenen Finanzierungs- und Zeitplan und um Fassung des Planungsbeschlusses. Mit der Errichtung der Bezirkssportanlage Heißen wird der Gesamtkonzeption für die Mülheimer Sportstätten ein weiterer, wichtiger Baustein mit nachhaltiger Bedeutung hinzugefügt. Die langjährigen und unumstrittenen Bedarfe insbesondere der Heißener Sportvereine RSV Mülheim an der Ruhr e.V. (RSV) und Turnerbund Heißen 1892 e.V. (TB Heißen) können damit dauerhaft befriedigt werden, ebenso erfolgt eine Lösung der Probleme im Stadtteil Heißen, die sich aus dem Betrieb der zurzeit vorhandenen Sportanlagen beider Vereine ergeben.

Ausgangspunkt der Überlegungen für die Errichtung einer neuen Bezirkssportanlage im Stadtteil Heißen war der bereits seit Jahren als dringend sanierungsbedürftig erkannte Zustand der beiden Sportplätze Rudolf-Harbig-Straße (RSV) und Auf der Wegscheid (TB Heißen). Nachstehendes Zitat aus der Begründung zur Drucksache V 08/0640-01 (Modernisierung bzw. Umgestaltung von Sportanlagen), die im Herbst 2008 in den politischen Gremien beraten wurde, verdeutlicht die generelle Modernisierungs- und Sanierungsproblematik der Mülheimer Sportanlagen, nicht nur in Heißen:

*„Wie aus dem schulischen Bereich hinlänglich bekannt, sind auch die Sportanlagen, wenn man so will, „in die Jahre gekommen“. Sanierungsmaßnahmen in erheblichem Umfang sind erforderlich. Dabei stehen nicht nur die Turn- und Sporthallen im Fokus, sondern auch die Sportplätze mit ihren angegliederten Vereinseinrichtungen insbesondere für Ballsportvereine. Unter dem Stichwort „Perspektivkonzept Fußball“ werden zurzeit - und sollen in den kommenden Jahren - zahlreiche Maßnahmen aus dem sportfachlichen Bereich umgesetzt werden.“*

Zwar stellte die Tatsache der generellen Erforderlichkeit erheblicher Sanierungsmaßnahmen auch zum damaligen Zeitpunkt schon keine neue oder überraschende Erkenntnis mehr dar, aber sie basierte hier auf einer wissenschaftlich fundierten Ermittlung der Sportstättennachfrage und des Sportstättenangebots für den Fußballsport in Mülheim an der Ruhr im Rahmen der Sportentwicklungsplanung 2006. Unter der Überschrift des daraus hervorgegangenen Perspektivkonzepts Fußball ist es in den darauf folgenden Jahren bis zum heutigen Zeitpunkt gelungen, im Rahmen der zur Verfügung stehenden Ressourcen (insbesondere in finanzieller Hinsicht) bereits einige Sanierungsmaßnahmen in Form von Kunststoffrasenplätzen durchzuführen, ohne jedoch den Sanierungs- und Modernisierungstau in diesem Bereich vollständig auflösen zu können. Auf die entsprechenden politischen Beratungen und ständigen Berichterstattungen zum Perspektivkonzept Fußball wird an dieser Stelle verwiesen.

Auch in den kommenden Jahren wird die Stadt Mülheim an der Ruhr unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Ressourcen weiter an den Modernisierungs- und Sanierungsbedarfen im Bereich der Sportanlagen zu arbeiten haben. Eines der drängendsten Probleme in diesem Zusammenhang stellt das Thema „Bezirkssportanlage Heißen“ dar. Während die als Orientierungshilfe zur Einschätzung der jeweiligen Dringlichkeit von Sanierungsmaßnahmen mit der Drucksache V 08/0344-01 im Mai 2008 zur Kenntnis gebrachte Prioritätenliste für die Modernisierung von Sportplätzen noch die in Rede stehenden Anlagen Rudolf-Harbig-Straße und Auf der Wegscheid aus der Gesamtbetrachtung für die Stadt Mülheim an der Ruhr ausklammerte, da für beide aufgrund der seit Jahren bekannten und immer wieder aufgezeigten und diskutierten Probleme zum damaligen Zeitpunkt eine Lösungskonzeption in Entwicklung war, musste Ende August 2008 berichtet werden, dass das beabsichtigte Sportplatzprojekt zur Errichtung einer gemeinsamen Bezirkssportanlage an der Rudolf-Harbig-Straße (bei gleichzeitiger Aufgabe der Sportanlage Auf der Wegscheid) nicht wie geplant durchgeführt werden könne. Die damals im Rahmen der Machbarkeitsstudie beauftragte lärmschutztechnische Bewertung kam zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Wohnumfeldsituation im Heißener Kernbereich eine verträgliche Ausweitung der bisherigen sportlich genutzten Flächen an der Rudolf-Harbig-Straße aus nachbarrechtlicher Sicht nicht zulassen würde (Nachbarschaftliche Probleme insbesondere im Hinblick auf Lärmimmissionen, Parkplatzsituation und Staubbelastung waren bereits in den vergangenen Jahren ständige Begleiter der sportlichen Aktivitäten auf beiden Sportanlagen). Eine reine Modernisierung der Sportanlage Rudolf-Harbig-Straße ohne signifikante Erweiterung aber entsprach nicht der Konzeption und dem Bedarf der betroffenen Sportvereine. Aufgrund des unstrittig dringenden Bedarfs und da die Realisierung einer neuen Bezirkssportanlage in Heißen sowohl sportfachlich als auch in städtebaulicher Hinsicht weiterhin und uneingeschränkt als sinnvoll einzustufen war, erfolgte daraufhin eine Untersuchung aller ausreichend großen unbebauten Flächen im Stadtteil Heißen. Dadurch, aber auch durch die im städtischen Haushalt nur eingeschränkt verfügbaren finanziellen Ressourcen, kam es leider zu einer weiteren, erheblichen Zeitverzögerung. Mögliche Konsequenzen dieser Situation u. a. auf die Mitgliederstruktur der betroffenen Sportvereine hat z. B. die CDU-Fraktion mit ihrem Antrag A 11/0030-01 für den Betriebsausschuss Mülheimer SportService thematisiert. Wie bereits in der Sitzung des Betriebsausschusses Mülheimer SportService am 10.02.2011 zugesagt, legt die Verwaltung nunmehr eine auf dem Ergebnis der vorgenannten Untersuchung aufbauende Konzeption für die Errichtung der Bezirkssportanlage Heißen an der Hardenbergstraße vor.

Von den untersuchten Ersatzstandorten für das Sportplatzprojekt „Bezirkssportanlage Heißen“ ist aus Sicht der Verwaltung einzig der Standort Hardenbergstraße geeignet. Zum einen können hier die Bedarfe aus sportfachlicher Sicht abgedeckt werden, was insbesondere ausreichende Kapazitäten für den Spiel- und Trainingsbetrieb von RSV und TB Heißen bedeutet, deren Nutzbarkeit auch nicht durch nachbarrechtliche Aspekte tangiert

wird. Insofern werden den Vereinen hier im Gegensatz zu den bisher genutzten Sportanlagen Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Zum anderen ist die Errichtung einer Bezirkssportanlage auf diesem Grundstück als städtebaulich verträglich zu bewerten.

Die beiden zur Verlagerung anstehenden Heißener Vereine RSV und TB Heißen begrüßen die ihnen aufgezeigten Möglichkeiten, die eine Bezirkssportanlage an der Hardenbergstraße mit sich bringt. Mit beiden Vereinen ist nach Fassung des Grundsatzbeschlusses durch den Rat der Stadt eine entsprechende Projektvereinbarung zu schließen, die die Modalitäten der Verlagerung regelt.

Die Finanzierung der dargestellten Konzeption basierte im ersten Schritt auf

- einem Zuschuss der Leonhard-Stinnes-Stiftung (3.135.000,00 €),
- dem Verkauf der Grundstücksflächen der aufzugebenden Sportanlagen Rudolf-Harbig-Straße und Auf der Wegscheid in Heißen,
- dem Verkauf der nicht benötigten Gewerbefläche an der Hardenbergstraße.

Diese Finanzierungsbestandteile reichen jedoch noch nicht aus, die Kosten für die Errichtung der Bezirkssportanlage Heißen zu decken. Da die vollständige Finanzierung der Verlagerung aus dem Sportbereich erfolgen muss, bedeutet die Realisierung des Projekts deshalb zwingend die Aufgabe, Umwandlung und Vermarktung weiterer Sportflächen im Stadtgebiet über die beiden vorgenannten Sportanlagen in Heißen hinaus. Darüber hinaus ist in den Jahren 2011 bis 2016 ein Teil der jährlichen Sportpauschale in die Finanzierung des Projektes einzubringen. Zur Deckung einer bestehenden Liquiditätslücke in den Jahren 2013 und 2014 müssen die im Investitionsplan des ImmobilienService (Ifd. Nr. 47) eingeplanten Mittel für die Modernisierung von Sportplätzen herangezogen werden, so dass in diesen Jahren keine anderen Sportplätze modernisiert werden können. Nur so ist es unter den vorliegenden Optionen und Bedingungen, insbesondere der städtischen Haushaltslage, überhaupt möglich, eine Finanzierbarkeit darstellen zu können. Alternative Wege der Finanzierung sind aus Sicht der Verwaltung in einem vertretbaren Zeitraum (hier müssen sowohl die Dauer des bisherigen Verfahrens betrachtet werden wie auch die zu befürchtenden Konsequenzen für die Landschaft der Sportvereine in Mülheim an der Ruhr bei weiterer, nicht abschätzbarer Verzögerung einer sinnvollen Lösung im Stadtteil Heißen) nicht gegeben.

Die Finanzierung ist daher im zweiten Schritt zu erweitern um

- die Aufgabe des Sportplatzes Amundsenweg mit Verkauf der Grundstücksflächen und
- die Aufgabe des Sportplatzes Von-der-Tann-Straße mit Verkauf der Grundstücksflächen.

Um die Aufgabe dieser beiden Sportflächen zu realisieren, müssen Verlagerungen durchgeführt bzw. Lösungen gefunden werden sowohl für die Nutzungen durch den

Schulsport wie auch durch den Vereinssport. Für die betroffenen Sportvereine werden die Möglichkeiten der Verlagerung derzeit in enger Abstimmung mit der Fachschaft Fußball im Mülheimer Sportbund e. V. eruiert und ggf. vereinbart. Zeitgleich werden auch die Lösungsansätze für Alternativen im Schulsport betrachtet, wobei die aktuelle Schulentwicklungsplanung in die Betrachtung einbezogen werden muss. Notwendige Mittel zur Schaffung entsprechender Ersatzmaßnahmen fließen in die Gesamtrechnung mit ein.

Die Aufgabe der Sportplätze Amundsenweg und Von-der-Tann-Straße stellt einen Einschnitt in die bezirkliche Sportlandschaft dar. Aber schon allein aus sportfachlicher Sicht überwiegt der Nutzen einer neuen Bezirkssportanlage in Heißen aus Sicht der Verwaltung bei weitem eventuelle Umstellungsprobleme bei der Verlagerung der vereinssportlichen bzw. schulsportlichen Aktivitäten von den aufzugebenden Sportflächen auf andere Sportanlagen.

### **Städtebauliche Aspekte**

Alle vom Projekt betroffenen Sportplätze liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten, was, wie bereits dargestellt, in der Vergangenheit zu teilweise großen Problemen geführt hat. Insbesondere die von den Sportplätzen ausgehende Geräuschkulisse, aber auch die von den Tennenbelägen herrührenden Staubbelastigungen führen zum Unmut der Nachbarn. Ligaspiele finden durchaus zu Zeiten statt, in denen Nachbarn Mittagsruhe halten wollen. Der Trainingsbetrieb stört wiederum in den Abendstunden, wie auch in Einzelfällen die Geräuschkulisse, die von Gästen eines Clubhauses ausgeht. Diese in der Natur der Sache begründeten Probleme führen dazu, dass planungsrechtlich reine Wohngebiete und Sportstätten nicht mehr in unmittelbarer Nachbarschaft platziert werden. Eine Lösung der bestehenden Konflikte lässt sich sinnvoll nur durch die Verlagerung des Sportbetriebs darstellen.

### Bezirkssportanlage Hardenbergstraße

Im Stadtteil Heißen ist lediglich noch eine Fläche vorhanden, die für eine zentrale Bezirkssportanlage genutzt werden könnte. Es handelt sich hierbei um das in der Anlage 1 dargestellte private Grundstück im Gewerbegebiet Hardenbergstraße/An der Seilfahrt.

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans T5, der zur Zeit eine sportliche Nutzung ausschließt. Es ist somit zunächst das notwendige Planungsrecht durch ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren zu schaffen, bevor die Bezirkssportanlage realisiert werden kann. Mit dem Beginn der Baumaßnahmen ist demnach erst in etwa 2 Jahren zu rechnen. Die Vereine könnten nach jetzigen Planungen frühestens im Jahre 2014 dorthin umziehen. Auf dem Grundstück an der Hardenbergstraße sollen zwei wettkampfgerechte Sportplätze und ein Kleinspielfeld angelegt sowie ein gemeinsames Clubhaus für die Vereine RSV und TB Heißen errichtet werden.

Die Bezirkssportanlage wäre nicht nur mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Sie läge auch an dem geplanten Fuß-/Radweg, der Heißen-Mitte mit dem regionalen Radweg Duisburg-Essen an der Eisenbahnstrecke verbinden soll.

Das Grundstück ist ca. 36.000 m<sup>2</sup> groß. Für die Realisierung der Bezirkssportanlage werden lediglich etwa 25.000 m<sup>2</sup> benötigt. Die Grundstückseigentümerin hat sich im Laufe der Verhandlungen zum Verkauf bereit erklärt. Sie ist jedoch nicht zu einem Verkauf nur der für die Bezirkssportanlage benötigten Teilfläche bereit. Mit der Beschlussvorlage V11/0391-01 wird dem Rat der Stadt der Ankauf des gesamten Grundstücks zur Entscheidung vorgelegt. Die nicht für die Bezirkssportanlage benötigte Teilfläche in Größe von ca. 11.000 m<sup>2</sup> soll – ggf. unter Mithilfe der Mülheim & Business GmbH – weiter veräußert werden.

Der Verwaltung ist bewusst, dass es sich bei der Fläche an der Hardenbergstraße um eine der wenigen planungsrechtlich ausgewiesenen Gewerbeflächen in Mülheim an der Ruhr handelt. Unter Abwägung aller Aspekte schlägt die Verwaltung dennoch die Ansiedlung der Bezirkssportanlage an diesem Standort vor. Auch wenn durch das Projekt das Gewerbeflächenpotential der Stadt reduziert wird, ist es nicht unangemessen, die geplanten Maßnahmen in ihrer Gesamtheit als eine Maßnahme zur Wirtschaftsförderung anzusehen: Mit der Realisierung der einzelnen Teilprojekte werden öffentliche und private Bauaufträge von mehr als 30 Mio. Euro verbunden sein. Schon das Volumen der öffentlichen Bauaufträge (Freilegung, Aufschließung, Straßen-, Kanalbau, Anlegung der Grünanlagen und Sportstättenbau) beträgt mehr als 8 Mio. Euro. Die Baukosten für die geplanten gut 100 Wohneinheiten und deren Außenanlagen können durchaus mit mehr als 25 Mio. Euro angesetzt werden. Viele der geplanten Wohnhäuser sollen nicht durch Bauträger errichtet werden, was dazu führt, dass insbesondere hier die regionale Bauwirtschaft profitieren wird.

#### Bereich Rudolf-Harbig-Straße

Der RSV-Sportplatz grenzt unmittelbar an das Stadtteilzentrum Heißen. Weder der Sportplatz noch das angrenzende brachliegende Grundstück stellen eine angemessene Nutzung für eine derart zentrale Lage dar. Das Grundstück des Sportplatzes hat die Stadt von Thyssen-Krupp AG, das Brachland von der Bundesrepublik Deutschland vor Jahren erworben. Der Sportplatz ist stark sanierungsbedürftig und stellt kein adäquates Entree für das Stadtteilzentrum dar.

Die heute geplante Entwicklung und Umnutzung des Bereiches würde das Stadtteilzentrum ergänzen und "abrunden". Der als Anlage zur Vorlage beigefügte städtebauliche Entwurf sieht die Errichtung eines Mehrfamilienhauses als unmittelbaren Abschluss der mehrgeschossigen Bauweise des Zentrums vor. Auf den daneben verlaufenden Ferngasleitungen, die nicht überbaut werden dürfen, soll eine öffentliche Grünanlage als "Stadtteilpark" mit Spielplatz angelegt werden. Diese Grünanlage böte nicht nur eine Aufenthaltsqualität an sich, sondern stellte auch ein weiteres Glied in der Grünverbindung vom Rumbachtal zum geplanten regionalen Radweg Duisburg-Essen an der Eisenbahnstrecke dar.

Darüber hinaus sollen nach jetziger Planung 38 Einfamilienhäuser in diesem neuen Baugebiet entstehen (15 freistehende Einfamilienhäuser, 4 Doppelhäuser und 5 mal 3 Reihenhäuser). Insbesondere zum Frohnhauser Weg sind entsprechende

Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Das vorliegende Konzept stellt eine angemessene Abrundung des Stadtteilzentrums dar und bringt eine intensivere Nutzung der hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mit sich, ohne den Bereich unangemessen zu verdichten. Aufgrund seiner Lagequalitäten und der skizzierten Mischung an Hausangeboten ist von einer guten Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke auszugehen. Es wird zur Zeit geprüft, den Bereich in eine Stadterneuerungsmaßnahme einzubeziehen, wodurch ggf. Fördermittel akquiriert werden können. Sollte dies möglich sein, werden derartige Fördergelder, die auf die Erschließungsmaßnahmen dieses Teilbereiches des Projektes entfallen, zur Finanzierung der aufgezeigten Maßnahme und damit zur Entlastung der Finanzierung genutzt.

Das für die Realisierung des Konzeptes notwendige Planungsrecht müsste zunächst durch ein Bebauungsplanverfahren geschaffen werden. Grundlage hierfür soll o. g. städtebauliches Konzept darstellen. Mit der Umsetzung vor Ort kann erst begonnen werden, wenn der Verein zur Bezirkssportanlage umgezogen ist. Mit den Erlösen aus dem Verkauf der Baugrundstücke ist somit nicht vor 2015 zu rechnen.

Der städtebauliche Entwurf mit einer Flächenbilanz ist der Vorlage als Anlage 2 beigefügt.

#### Bereich Auf der Wegscheid

Der Sportplatz des TB Heißen liegt im Bereich der Straßen Auf der Wegscheid, Hingbergstraße und Mühlenfeld eng eingebettet in ein Wohnquartier. Wie bereits angesprochen gibt es gerade hier Probleme zwischen der Sportnutzung und der Wohnbevölkerung. Neben dem sanierungsbedürftigen Fußballplatz mit seiner Lärm- und Staubemission betreibt der Sportverein hier noch eine Tennisanlage und ein Vereinsheim.

Auf dem städtischen Grundstück befindet sich auch die Turnhalle des Kunstturnleistungszentrums, deren Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll. Es wird zur Zeit geprüft, die Turnhalle für Bodenturnzwecke zu erweitern. Eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt Essen wurde bereits geschlossen. Sollte die Erweiterung durchgeführt werden, entfielen zwei Baugrundstücke, die ggf. an anderer Stelle im Projektgebiet ersetzt werden könnten.

Neben dem Sportplatz des TB Heißen liegt ein ehemaliges Schulgrundstück. Teilflächen dieses Schulgrundstücks, die an der Hingbergstraße gelegen sind, sind bereits vor Jahren verkauft und zwischenzeitlich bebaut worden. Die Entwicklung und Vermarktung des Restgrundstücks (ca. 7.175 m<sup>2</sup>) scheitern bislang an der Lärmschutzproblematik, die sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Sport- und Tennisplatzes ergibt. Nach einer Einstellung des Sportbetriebes dort könnte dieses ehemalige Schulgrundstück in die Entwicklung und Vermarktung des Sportgrundstücks einbezogen werden. Das vorliegende Entwicklungskonzept sieht diese Einbeziehung vor. Aus der Vermarktung des Schulgrundstücks zu erzielende Erlöse fließen nicht in das Projekt "Bezirkssportanlage Heißen". Ebenso werden die Aufschließungskosten differenziert betrachtet.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht die Errichtung von insgesamt 44 Einfamilienhäusern auf dem Gesamtgrundstück (Sportanlage und restliches Schulgrundstück) vor. Diese teilen sich auf in 12 Doppelhaushälften, 16 Reihenhäusern, 5 Kettenhäusern, 4 Hofhäusern und 7 freistehenden Einfamilienhäusern. Die Lagequalität des Baugebietes wird geprägt durch die ruhige Wohnlage bei gleichzeitig guter Anbindung an den Verkehr. Hier ist insbesondere die unmittelbar benachbarte Haltestelle der U 18 zu nennen. Auch das Stadtteilzentrum von Heißen und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Haustypen und der gegebenen Lagequalität des Baugebietes ist nicht mit Vermarktungsschwierigkeiten zu rechnen.

Das für die Realisierung des Konzeptes notwendige Planungsrecht müsste zunächst durch ein Bebauungsplanverfahren geschaffen werden. Grundlage hierfür soll o.g. städtebauliches Konzept darstellen.

Wie auch im Projektgebiet Rudolf-Harbig-Straße ist mit einer Vermarktung ab 2015 zu rechnen.

Der städtebauliche Entwurf mit einer Flächenbilanz ist der Vorlage als Anlage 3 beigelegt.

#### Bereich Amundsenweg

Beim Sportplatz am Amundsenweg handelt es sich um ein Kleinspielfeld. Der Platz liegt am Rande des Schul-/Sportkomplexes an der Filchnerstraße in Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Neben dem Platz befindet sich hier eine Grundschule, eine Turnhalle und ein Gelände, das für Leichtathletik genutzt werden kann. Im Zusammenhang mit der Bezirkssportanlage Heißen ist lediglich die Aufgabe des Sportplatzes mit seiner Entwicklung hin zum Wohnen geplant. Der vorliegende städtebauliche Entwurf nimmt jedoch darauf Rücksicht, dass im Rahmen der Schulentwicklungsplanung evtl. der Schulstandort aufgegeben werden könnte. Die geplanten 10 Wohnhäuser (4 Doppelhaushälften und 6 Reihenhäuser) könnten dann verlustfrei in eine Gesamtplanung integriert werden. Sie können aber auch als "Insellösung" realisiert werden.

Das für die Realisierung des Konzeptes notwendige Planungsrecht müsste zunächst durch ein Bebauungsplanverfahren geschaffen werden. Grundlage hierfür soll o.g. städtebauliches Konzept darstellen.

Die Vermarktung dieser kleinen Wohnbaumaßnahme, die ab 2014 geplant ist, wird als unproblematisch eingeschätzt.

Der städtebauliche Entwurf mit einer Flächenbilanz ist der Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

#### Bereich Von-der-Tann-Straße

Der Sportplatz an der Von-der-Tann-Straße liegt neben der Feldmann-Stiftung zwischen der Wohnbebauung an der Augustastraße, der Friedrich-Karl-Straße und der Neustadtstraße. Der Tennenbelag ist sanierungsbedürftig.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht neben 21 Wohnbaugrundstücken die Anlegung einer größeren öffentlichen Grünanlage vor. Diese Grünanlage soll nicht nur eine



Verbindungsfunktion zur Feldmann-Stiftung haben, sondern eine eigene Aufenthaltsqualität und die Möglichkeit zum freien Spielen bieten.

Der Entwurf sieht die Errichtung von 20 Doppelhaushälften und eines freistehenden Einfamilienhauses vor. Durch seine Nähe zu den v. g. Freiräumen, zu einer Tageseinrichtung für Kinder, zur Grund- und Gesamtschule sowie zum Stadtteilzentrum Styrum bietet das Baugebiet insbesondere eine Lagequalität für junge Familien.

Das für die Realisierung des Konzeptes notwendige Planungsrecht müsste zunächst durch ein Bebauungsplanverfahren geschaffen werden. Grundlage hierfür soll o.g. städtebauliches Konzept darstellen.

Mit der Vermarktung ist, wie auch beim Projekt Amundsenweg, ab 2014 zu rechnen.

Der städtebauliche Entwurf mit einer Flächenbilanz ist der Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

## **Finanzielle Aspekte**

### Investitions-/Kostenbetrachtungen

Weder der Ankauf des Grundstücks an der Hardenbergstraße, noch die Baukosten für die Bezirkssportanlage oder die Planungs- und Erschließungskosten für die neuen Baugebiete sind im geltenden Investitionsprogramm oder im städtischen Haushalt bzw. Wirtschaftsplan des ImmobilienService berücksichtigt. Eine Einplanung aller Maßnahmen hat unter den Besonderheiten, die sich aus der Haushaltslage der Stadt ergeben, zu erfolgen.

Der Kaufpreis für das Grundstück an der Hardenbergstraße und die damit verbundenen Kosten sind weitgehend noch in diesem Jahr außerplanmäßig bereitzustellen. Die in den Folgejahren anfallenden Kosten sind in die jeweiligen Wirtschafts- und Haushaltspläne einzuarbeiten. Aus Zeitgründen erfolgt die Einplanung der Maßnahmen in den Haushalt/Wirtschaftsplan ImmobilienService für das Jahr 2012 im Rahmen der Veränderungsnachweisung, soweit dies nicht im Rahmen des Verwaltungsentwurfes zur Haushaltsplanaufstellung berücksichtigt werden kann.

Die mit der Bezirkssportanlage Heißen und der Entwicklung und Vermarktung der Projektgebiete direkt und indirekt zusammenhängenden Ausgaben (ohne ehemaliges Schulgrundstück am Mühlenfeld) belaufen sich in den Jahren 2011 bis 2016 auf rd. 12,8 Mio. Euro. Der Kostenschätzung wurde eine jährliche Teuerungsrate von 3 % zu Grunde gelegt. Zu diesen Kosten kommen noch Kosten der Zwischenfinanzierung in Höhe von insgesamt ca. 300.000 €, die sich daraus ergeben, dass die Verkaufserlöse aus den neuen Baugebieten später als die mit den Baumaßnahmen verbundenen Kosten anfallen und die daraus resultierenden Liquiditätslücken zum Teil kreditfinanziert geschlossen werden müssen. Auch diese Kosten fließen in die Gesamtrechnung ein.

### Finanzierung/Liquiditätsbeiträge

Aus dem Verkauf des verbleibenden Gewerbegrundstücks an der Hardenbergstraße sowie der in den einzelnen Projektgebieten entstehenden Baugrundstücke (ohne ehemaliges Schulgrundstück am Mühlenfeld) werden Kaufpreise in einer Gesamthöhe von ca. 7,8 Mio. Euro erwartet.

Es liegt eine Förderzusage der Leonhard-Stinnes-Stiftung in Höhe von 3.135.000 € für den Bau der Bezirkssportanlage vor.

Als Finanzierungsbeiträge bzw. zur Deckung der entstehenden Liquiditätslücken werden verwandt:

- Teile der dem MSS zur Verfügung stehenden Sportpauschale in den Jahren 2011 bis 2016 in einer Gesamthöhe von 700.000 € (Beschlussvorlage V 11/0500-01),
- die Ansätze für die Modernisierung von Sportplätzen der Jahre 2013 und 2014 (Ifd. Nr. 47 des geltenden Investitionsplans des ImmobilienService in Höhe von insgesamt 1.522.000 €,
- Übertragung einer Kreditermächtigung aus dem Kernhaushalt auf den ImmobilienService in Höhe von 1.244.590 Mio. Euro,
- überplanmäßige Einnahmen im Jahre 2011 aus anderen Grundstücksverkäufen in Höhe von rd. 2,1 Mio. Euro.

Gemäß des Leitfadens des Innenministeriums für HSK-Kommunen wären diese überplanmäßigen Einnahmen in 2011 zur Entschuldung zu verwenden. Zur Vermeidung von Zwischenfinanzierungskosten, fließen diese überplanmäßigen Einnahmen in die Finanzierung des Projektes zunächst ein. Zum Abschluss des Projektes, d.h. wenn aus den Grundstücksverkäufen in den vier Projektgebieten die entsprechenden Einnahmen generiert sind, werden diese Mehreinnahmen des Jahres 2011 zur Entschuldung verwandt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch geringfügige Liquiditätslücken in den Jahren 2012 und 2014 vorhanden, deren Ausgleich im Rahmen der Haushalts-/Wirtschaftsplanerstellung zu bewerkstelligen ist (2012: 270.000 €, 2014: 35.000 €).

#### Folgekosten/strukturelle Verbesserungen

Mit der Errichtung der Bezirkssportanlage Heißen und der Anlegung der Grünanlagen und Straßen in den Projektgebieten werden Bilanzwerte geschaffen, die zu Abschreibungen in Höhe von etwa 232.000 € pro Jahr führen. Für die Investitionen ist von folgenden Abschreibungsdauern auszugehen:

- Kunststoffrasenplatz: 13 Jahre
- Straßen: 50 Jahre
- Parkplätze: 12-15 Jahre
- Funktionsgebäude für Sportanlagen: 40-60 Jahre

Die Kosten der Unterhaltung der Grünanlagen und Straßen sind jährlich mit 39.500 € zu veranschlagen. Die Kosten des Betriebs und der Unterhaltung der Bezirkssportanlage können kostenneutral mit denen der bestehenden Anlagen auf der Wegscheid und Rudolf-Harbig-Straße gegengerechnet werden. Die neue Bezirkssportanlage soll den Vereinen langfristig vermietet werden, die Unterhaltungskosten sind wie bei den derzeitigen Sportanlagen von den Vereinen zu tragen.

Aus der Aufgabe der Sportplätze Von-der-Tann-Straße und Amundsenweg ergeben sich strukturelle Verbesserungen für den Haushalt in Höhe von jährlich ca. 51.000 €. Es handelt sich hierbei um die Einsparung von 1,22 Stellen (Sportplatzarbeiter und Reinigungskraft) sowie die sonstigen Betriebskosten.

Durch die Entwicklung der Baugebiete und die Errichtung von mehr als 100 Wohnhäusern werden der Stadt zukünftig Grundsteuern in Höhe von rd. 50.000 € zufließen.

Der Tennenbelag des Sportplatzes an der Von-der-Tann-Straße ist dringend sanierungsbedürftig. Eine Sanierung des Belags ist mit ca. 300.000 € zu veranschlagen. Diese (noch nicht eingeplante) Maßnahme würde durch die Aufgabe des Sportplatzes entfallen.

### Bilanzbetrachtungen

Die vier Planungsbereiche Rudolf-Harbig-Straße, Auf der Wegscheid (Sportplatz), Amundsenweg und Von-der-Tann-Straße stellen zum 31.12.2010 einen Bilanzwert von 794.900 € (Boden- und Sachwert) dar. Auf die zu entwickelnden und zur Veräußerung anstehenden Baugrundstücke entfällt ein Betrag von 430.727 €. Im Zuge der Entwicklung der Projekte werden aktivierungsfähige Kosten in Höhe von ca. 1.406.900 € anfallen. Davon entfällt ein Teilbetrag von 939.329 € auf die zukünftigen Baugrundstücke. Aus dem Verkauf der Baugrundstücke werden Erlöse in Höhe von rd. 6,8 Mio. Euro erwartet. Der Ertrag aus dem Abgang von Anlagevermögen (Buchgewinn) beträgt somit ca. 5,4 Mio. Euro.

Dem heutigen Bilanzwert der vier Planungsbereiche (794.900 €) stehen nach der Veräußerung der Baugrundstücke und der Realisierung aller Planungen (inkl. neuer Bezirkssportanlage an der Hardenbergstraße) Sach- und Bodenwerte in Höhe von 9.643.303 € gegenüber.

### **Weiteres Vorgehen/Zeitplan**

Sofern der Rat der Stadt diesen Planungsbeschluss und den Beschluss zum Ankauf des Grundstücks an der Hardenbergstraße in seiner Sitzung am 21.07.2011 fasst, werden kurzfristig die Grunderwerbsverhandlungen zum Abschluss gebracht und der Kaufvertrag beurkundet.

Die notwendigen 5 Bauleitplanverfahren sollen so schnell wie möglich eingeleitet werden. Für den Bereich an der Hardenbergstraße wird mit einer Verfahrensdauer von 1,5 bis 2 Jahren gerechnet. Parallel zum Bauleitplanverfahren kann der Verkauf des verbleibenden Gewerbegrundstücks betrieben werden. Sobald das notwendige Planungsrecht erreicht ist, werden die konkreten Bauarbeiten zur Errichtung der Bezirkssportanlage in Angriff genommen. Für die Bezirkssportanlage ist mit einer Bauzeit von etwa 2 Jahren zu rechnen. Sobald die neue Platzanlage bespielbar und das Vereinsheim bezugsfertig ist, können die beiden Vereine umziehen.

Die Bauleitplanverfahren für die neuen Wohngebiete werden ebenfalls etwa 2 Jahre dauern. Sobald das Planungsrecht für die Wohngebiete Von-der-Tann-Straße und Amundsenweg

gegeben ist, sollen diese Plätze aufgegeben und die Bereiche erschlossen und vermarktet werden. Für die Erschließung und Vermarktung ist mit einer Zeitspanne von 1 – 2 Jahren zu rechnen. Die Erschließung und Vermarktung der Baugrundstücke, die im Bereich Rudolf-Harbig-Straße und Auf der Wegscheid entstehen, kann erst vorgenommen werden, sobald die beiden Vereine RSV und TB Heißen zur neuen Bezirkssportanlage umgezogen sind.

Entsprechend der geltenden Zuständigkeitsregelungen werden den politischen Gremien zur gegebenen Zeit die notwendigen Beschlussvorlagen zur Entscheidung vorgelegt (Einleitungs-, Offenlage- und Satzungsbeschlüsse, Baubeschlüsse für die einzelnen Baumaßnahmen, Verkaufsbeschlüsse für die Gewerbe- bzw. Baugrundstücke).

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die finanziellen Auswirkungen sind in der Begründung dargestellt.

Eine detaillierte Finanzübersicht ist als Anlage der Vorlage V 11 / 0391-01 beigefügt.

***Dagmar Mühlenfeld***

**Anlagen:**

Lageplan mit Konzept der Bezirkssportanlage

4 städtebauliche Entwürfe