

Mitteilungsvorlage

Sportplatz Neuenkamp- Informationen zum aktuellen Sachstand

Beratungsfolge

| | Gremium | Sitzungstermin | Beratungsform |
|---|---------------------|----------------|---------------|
| 1 | Ausschuss für Sport | 21.11.2018 | Kenntnisnahme |

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Federführung

2.45.2 Sportstätten

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

keine

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

entfällt

Produkt(e)

08.02.02 Sportstätten

Klima-Check

Derzeit nicht klimarelevant

Zeit- und Personalkostenaufwand

(Nur für die Beantwortung von Anfragen!)

Mitteilung der Verwaltung

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Zur Historie:

Der Fußballverein BV 10 e.V. besaß bis 1990 am Hohenhagen ein Grundstück, das als Sportstätte im Vereinseigentum genutzt wurde, welches Ende der 80er Jahre von dem Unternehmen Edscha zu Nutzung angefragt wurde und hiernach im Rahmen einer Unternehmenserweiterung veräußert wurde. Im Zuge dieser Verhandlungen ist dem BV10 die bis heute vom Verein genutzte Sportstätte an der Neuenkamper Straße zur Ermöglichung des Trainings- und Spielbetriebs vermittelt worden, welche **nicht** im Eigentum der Stadt Remscheid ist.

Das Gelände gehörte seinerzeit dem Sportverein TV Jahn e.V., mit dem die Stadt Remscheid einen Pachtvertrag über 30 Jahre geschlossen hat, der bis zum 31.05.2020 läuft.

Mittlerweile gehört das Grundstück bzw. die Sportstätte dem Sportverein RSV e.V., der den Sportverein TV Jahn übernommen hat.

Der BV10 besitzt das Gebäude am Rande der Spielstätte mit Funktionsräumen für den Sport und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Restaurant).

Die Parkfläche vor dem Gebäude zur Straßenseite (Neuenkamper Straße) befindet sich im Eigentum der Stadt Remscheid.

Entwicklung:

Die zukünftige Nutzung der Fläche der Sportstätte an der Neuenkamper Straße war in der Vergangenheit bereits mehrmals Gegenstand von Diskussionen und Planungen bei der Weiterentwicklung der Sportinfrastruktur in Remscheid. Beschlüsse des Rates in Bezug auf Veränderungen der bestehenden Situation liegen nicht vor.

Bis Ende 2016 war das Grundstück der vereinseigenen Sportstätte eine Option bei der Suche nach einem neuen Standort für das Berufskolleg Wirtschaft und Verwaltung.

Nach der Entscheidung des Rates über den endgültigen Standort des Berufskollegs Wirtschaft und Verwaltung in Bahnhofsnähe (Baufeld 6) äußerte der Fußballverein BV 10 in mehreren Gesprächen seit Februar 2017 seine Bitte, am Standort Neuenkamp verbleiben zu wollen und bat zur Herstellung der sportlichen Konkurrenzfähigkeit bzw. Steigerung der Attraktivität zur Sicherung der Zukunft des Vereins insbesondere durch Umwandlung des Tennenplatzes in ein Spielfeld mit Kunstrasenbelag.

Der RSV bekräftigte seine Absicht auch zukünftig dort eine Sportanlage zu favorisieren.

In einem grundsätzlichen Gespräch im März 2017 zwischen Vertretern des BV 10, des

Sportbundes Remscheid und der Stadtverwaltung (Oberbürgermeister, Fachdezernent und Fachdienstleiter) wurde die Prüfung einer Umwandlung des Tennenplatzes in einen Kunstrasenplatz mit Fortführung des bestehenden Pachtverhältnisses vom Eigentümer RSV verabredet.

In Kenntnis des - im Vergleich zu anderen Umwandlungsprojekten - Umstandes, dass sich die Sportstätte nicht im Eigentum der Stadt befindet, sind die entsprechenden Prüfungen und Planungen durch den Fachdienst Sport und Freizeit bei der TBR in Auftrag gegeben worden. Dabei wurde vom Fachdienst 2.45 im Juni 2017 eine Planung und Kostenermittlung zur Umwandlung des Tennenplatzes an der Neuenkamper Straße in ein Kunststoffspielfeld angefragt.

Die TBR hat routinemäßig neben dem Vermessungsamt auch den Fachdienst Umwelt beauftragt eine Einschätzung zu dem Planungsauftrag abzugeben, da in den 60er Jahren auf dem Gelände Dioxin belastetes Material (Marsberger Kieselrot) zur Auffüllung abgekippt wurde.

Von dem Kieselrot geht derzeit keine Gefahr aus, da das belastete Material fachgerecht abgedeckt wurde. Bei Eingriffen in die Bodenschicht (Umwandlung Kunstrasen etc.) ist eine entsprechende Entsorgung durch Fachunternehmen erforderlich.

Eine erste Ermittlung der zuständigen Ingenieurin der TBR erbrachte nach Absprache mit dem Umweltamt, dass für die Entsorgung des Materials ca. 300.000 € veranschlagt werden müssen.

Zusätzlich teilte der Fachdienst Umwelt am 28.11.2017 Folgendes mit:

Seitens der Bezirksregierung ist grundsätzlich eine Aufnahme der Kieselrot-Sanierung in das Landes-Förderprogramm für Altlasten/Bodenschutz möglich.

Voraussetzung dafür eine Förderung wäre allerdings, dass das Grundstück spätestens zum Zeitpunkt des Förderantrags im Eigentum der Stadt Remscheid stehen muss.

Die Förderung würde zu 80% erfolgen, der Rest wäre der städtische Eigenanteil. Ein Anspruch auf Förderung besteht natürlich grundsätzlich nicht. In der Dringlichkeit wäre die Maßnahme eher nachrangig, die Erfahrung zeigt aber, dass trotzdem eine zeitnahe Förderung realistisch ist.

Hinsichtlich der Tatsache, dass das Gelände nicht im Eigentum der Stadt steht, ist zusätzlich das Rechtsamt der Stadt Remscheid um Einschätzung gebeten worden und hat am 21.11.2017 Folgendes mitgeteilt:

Bezüglich der Frage muss unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen gesagt werden, dass die Stadt gar nichts davon hat, wenn sie einen nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Sportplatz mit Kunstrasen belegt.

Gemäß § 946 BGB i.V.m. § 94 BGB wird der der Kunstrasen als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks angesehen und somit ins Eigentum des Grundstückseigentümers fallen.

Dies bedeutet, dass der RSV Eigentümer eines Kunstrasenplatzes wird, auch wenn die Stadt ihn damit belegt hat.

Aus rechtlicher Sicht sollte davon abgeraten werden den Platz mit Kunstrasen auszulegen, weil die Stadt nicht unbedingt davon profitiert.

Insbesondere die Einschätzung des Umweltamtes führte zu weiteren Gesprächen mit allen Beteiligten mit dem Ergebnis im Dezember 2017, mit dem RSV Gespräche hinsichtlich eines möglichen Erwerbs des Geländes durch die Stadt aufzunehmen, da die ursprünglich

favorisierte Fortführung der Pacht nun ausgeschlossen werden musste. Dies wurde zuletzt mit DS Nr. 15/4453 dem Ausschuss für Sport am 24.01.2018 mitgeteilt.

Daraufhin wurde das technische Dezernat 4 im Januar 2018 ersucht, die entsprechenden Voruntersuchungen zur Ermittlung des Grundstückswertes als zukünftige Sportfläche aufzunehmen.

Insbesondere die Ermittlung des Grundstückswertes zur weiteren Nutzung als Sportfläche hat sich dort als schwierig herausgestellt, da diesbezüglich kaum Erfahrungswerte vorliegen und umfangreiche Ermittlungen notwendig wurden.

Im Endergebnis, das seit Ende August 2018 vorliegt (s. Anlage) lässt sich nach Mitteilung des Fachdienstes Bauen, Vermessung, Kataster, hier Bodenordnung/Grundstückswertermittlung feststellen, dass der Grundstückswert bei einer weiteren Nutzung als Sportfläche bei 38€/m² liegt. Dabei wird eine mindestens 30-jährige Nutzungszeit als Sportfläche angenommen.

Demgegenüber liegt der aktuelle Bodenrichtwert bei 250 €/m² bei Gewerbe/Handelslage. Alle angegebenen Werte gelten für ein alllastenfreies Grundstück.

In den zuletzt geführten Verhandlungen mit der RSV wurden diese Wertermittlungen thematisiert, zuletzt am 06.11.2018.

Den Vertretern des Vereins RSV wurde mitgeteilt, dass bei einer Entscheidung des Rates für den Kauf des Grundstücks durch die Stadt Remscheid eine Mindestnutzungsdauer von 30 – 40 Jahren zugrunde gelegt werden müsste (mindestens einmalige Erneuerung der Kunstrasendecke nach Erstellung bei einer anzunehmenden Dauer der Nutzung bis zur Erneuerung der Decke von 15 – 20 Jahren) und die Entsorgungskosten für das Kieselrot bei der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt werden müssen.

Der RSV hat nunmehr mit Email vom 14.11.2018 der Stadt Remscheid mitgeteilt, dass eine Kaufsumme für das Grundstück in Höhe von **3.635.000 €** erwartet wird.

Sportfachliche Einschätzung:

Die Stadt Remscheid verfügt derzeit bei Großspielflächen über eine Quote Rasen/Kunstrasen (10 Plätze) zu Tenne (6 Plätze) von rund 63 %. Nach dem geplanten Umbau Sportzentrum Hackenberg, Stadion Reinshagen und Aufgabe Sportplatz Düppelstraße verändert sich das Verhältnis auf 86 % (Rasen/Kunstrasen (12) zu Tenne (2)). Bereits jetzt liegt die Remscheider Quote damit erheblich über dem Landesdurchschnitt (ca. 24% in NRW).

Aus diesem Grund und auch im Hinblick auf die Bedarfe, die Erhöhung der Nutzungsintensität durch den Kunstrasenbelag im Vergleich zu anderen Belagsarten sowie die zukünftigen Sanierungsmaßnahmen aller Kunstrasenplätze haben Prof. Hübner und Oliver Wulff von der Universität Wuppertal im Rahmen der vom Rat der Stadt Remscheid beschlossenen Fortschreibung der Sportentwicklungsplanung aus 2015 von der Umwandlung weiterer Tennenplätze in Kunstrasen abgeraten.

Auf Wunsch des Sportvereins und von Vertreterinnen und Vertretern von politischen Parteien im Rat der Stadt hat der Fachdienst Sport und Freizeit sämtliche Untersuchungen bei der TBR in Auftrag gegeben, die die Umwandlung des Tennenplatzes in ein Kunstrasenspielfeld betreffen, um für eine vom Rat der Stadt zu treffende Entscheidung sämtliche Fakten in der einzig möglichen Variante mit dem Kauf des Grundstücks durch die Stadt Remscheid vorlegen zu können.

Die Kostenermittlungen der TBR dauern derzeit noch an, es muss aufgrund der bisherigen Erfahrungen allerdings von einer Größenordnung von mind. 1.000.000 € für die Umwandlung in

ein Kunstrasenspielfeld ausgegangen werden.

Der Fußballverein BV 10 hat aktuell 4 Mannschaften in der Meisterschaft für den Trainings- und Spielbetrieb gemeldet. Unabhängig von der weiteren Entwicklung in der Frage der zukünftigen Nutzung des Grundstücks ist der Fachdienst Sport und Freizeit in der Lage alternative Angebote für den Trainings- und Spielbetrieb des BV10 auf Sportstätten, die sich im Eigentum der Stadt Remscheid befinden, zu unterbreiten.

Nach Beendigung der Planung einschließlich Kostenberechnung durch die TBR wird die Verwaltung dem Fachausschuss und dem Hauptausschuss die errechneten Gesamtkosten für die für die Verwaltung erforderliche Richtungsentscheidung des Rates vorlegen.

In Vertretung

Neuhaus
Beigeordneter

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

Sportplatz_Neuenkamper Straße