

Verfahrensvorschlag 1 und 2 unterscheiden sich im Pkt. 4 + 4.a

Grundsätzliche Informationen:

Die Verfahrensvorschläge werden gemäß Vereinbarung in der Sitzung des Finanzausschusses vom 14.1.2015 hiermit zur Verfügung gestellt. In der Ratssitzung erfolgt dann im öffentlichen Teil zu Beginn der Sitzung eine Abfrage der Verwaltung an die Fraktionen, welcher der Verfahrensvorschläge die Grundlage der nachfolgenden notwendigen politischen Beratungen/Beschlüsse darstellen soll. Die Verwaltung wird anschließend die entsprechenden Sitzungsvorlagen für die zuständigen Ausschüsse erstellen. Ziel muss es sein die rechtlichen und fiskalischen Fragen bis zum 30.06.2015 geklärt zu haben. Die erforderlichen Beschlüsse sind dann noch vor der Sommerpause 2015 zu fassen.

Wie bereits in den bisherigen Vorstellungen der Planungen dargestellt, handelt es sich bei den Planungen durch ein fachkundiges Ing.-Büro um eine Vorentwurfsplanung.

Schritte für die Entwicklung von Kunstrasenplätzen in Schwelm

Alle Überlegungen gehen von zwei Kunstrasenplätzen für die derzeitigen bestehenden Fußballvereine VfB Schwelm und SPVG Linderhausen aus. Die zwei Kunstrasenplätze sollen im Weiteren durch die genannten Vereine genutzt werden. Eine Fusion ist denkbar, aber nicht Voraussetzung. Beide Vereine haben aber eine Fusion angekündigt. In der Abfolge werden die bisherigen Spielflächen am Brunnen, in den Roten Bergen und in Linderhausen aufgegeben.

Vor diesem Hintergrund sind folgende Schritte notwendig:

1. Für den Sportplatz „ Am Brunnen“ wird eine Verwendung als Bauland angestrebt.

- Aufstellungsbeschluss (Wohnbebauung) B-Planverfahren. Das Verfahren des Aufstellungsbeschlusses, welches im Rahmen des Bebauungsplanes (Wohnbebauung) notwendig ist, dürfte die Rückgabeverpflichtung (siehe 2.) auslösen. Für die Rückübertragung ist ein notarieller Vertrag erforderlich.

2. Rückschenkung des Platzes „Am Brunnen“.

- Dies bedeutet aufgrund des Grundstücksvertrages vom 25.11.1991 die Rückgabe an den Verein (unentgeltliche Rückschenkung) der jetzt im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke Gemarkung Schwelm Flur 9, Flurstück 11, groß 337 m² und Flurstück 306, groß 11355 m².
- Ratsbeschluss
Erforderlich ist hier zunächst der Beschluss des Rates, das Eigentum an den Sportplatzflächen nicht mehr halten zu wollen.

3. Verwertung des städtischen Grundstückes

- Weiterhin befindet sich das städtische Grundstück Gemarkung Schwelm, Flur 9, Flurstück 264, groß 1968 m² -Umkleidegebäude Hauptstraße 156- in

diesem Bereich. Dieser Teil soll ebenfalls in Wohnbauland umgewandelt werden. Ein Verkauf zum Bilanzwert könnte nur an den Käufer des Sportplatzgrundstückes erfolgen, da eine separate Verwendung nicht möglich sein dürfte. Die Erlöse der Stadt für das Flurstück 264 werden dem Verein zur Verfügung gestellt.

- Eine Auslobung dieses Flurstückes kann damit entfallen.

4. Ankauf des Grundstücks in Linderhausen

- Die Verwaltung wird bis zum 30.6.2015 das Vorkaufsrecht für das Grundstück in Linderhausen wahrnehmen. *(Hinweis: Sollte es aus bisher nicht bekannten Gründen nicht zu einer Realisierung der Kunstrasenplätze in Linderhausen kommen, steht die Fläche mit einer Größe von rd. 21.000 m² u.a. auch als Ausgleichsfläche und/oder Austauschfläche für künftige städtische Entwicklungen bzw. für andere Maßnahmen zur Verfügung).*
- Alternativ soll eine Rücktrittsklausel mit der Verkäuferin verhandelt werden die dann greift, wenn die Realisierung /Baubeginn nicht binnen 12 Monate erfolgt.

4.a Verlängerung des Vorkaufsrechtes

- Die Verwaltung wird kurzfristig mit den Grundstückseigentümerinnen in Linderhausen Kontakt aufnehmen, um mit ihnen über eine Verlängerung der Vorkaufsrechte bis zum 30.6.2016 zu sprechen. *(Hinweis: Derzeit kann keine Aussage darüber getroffen werden, ob die Grundstückseigentümerinnen einer weiteren Verlängerung zustimmen. Sollte die Verlängerung möglich sein, muss die Stadt die Notarkosten in Höhe von rd. 800,-- € übernehmen.*

5. Für die Fläche in Linderhausen „Gevelsberger Straße“ wird eine Verwendung als Sportfläche angestrebt.

- Aufstellungsbeschluss (Sportfläche) B-Planverfahren

6. Bau der Kunstrasenplätze

- Nach dem Vorliegen eines rechtskräftigen BPlans ist beabsichtigt, dass der Verein mit dem Verkaufserlös des Sportplatzes Brunnen auf den städtischen Grundstücksflächen in Linderhausen zwei Kunstrasenplätze baut. Die Erlöse der Stadt für das Flurstück 264 (sh. Ziffer 3) werden dem Verein zur Verfügung gestellt. Damit der Verein die Kunstrasenplätze bauen kann, ist der Abschluss eines Gestattungs- und Übertragungsvertrages erforderlich (in nicht notarieller Form).

Inhalt: Die Stadt gestattet dem Verein, die entsprechenden Sportanlagen auf den städtischen Grundstücken zu errichten. Der Verein erklärt im Gegenzug, dass die Sportanlagen nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt übergehen. Über die Nutzung und Unterhaltung sowie eines

Unterhaltungszuschusses der Stadt ist dann ein gesonderter Nutzungsvertrag abzuschließen.

7. Nachfolgeregelungen bei eigenverantwortlicher Nutzung

- Zur Abgeltung aller Leistungen für die eigenverantwortliche Nutzung der Sportanlage durch den Verein erhält dieser einen jährlichen städtischen Zuschuss in Höhe von 70.000,-- €, der sich wie folgt ergibt:
- Unterhaltung der Kunstrasenanlage: 20.000,-- €
- Bildung einer Rückstellung (Erneuerung der Beläge) 20.000,-- €*
- Betriebskosten einschl. Instandhaltung / Wartung etc. 30.000,-- €

***Es ist zu prüfen ob die Vereine eine Rücklage über ca. 10 Jahre bilden dürfen (Vereinsrecht). Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Lösung bei der Stadt zu suchen.**

Nach einer Laufzeit von zwei Jahren wird die Zuschusshöhe auf Grundlage der tatsächlichen und vom Verein nachgewiesenen Kosten überprüft und ggf. angepasst.

8. Entwicklung der Zuschüsse

- Festzuhalten bleibt, dass sich der jährliche städtische Zuschuss bei dieser Konstellation von 134.500,-- € um rd. 65.000,--€ auf 70.000 € reduziert. Dies bedeutet zur 4. Äli eine Veränderung von -35.000 €
- Bis zur Realisierung der Kunstrasenplätze bleibt es bei der bestehenden Zuschussregelung.

Die Punkte 1 + 5 müssen zeitgleich angegangen werden.

Kostenplanung / Finanzierung

Für die Kostenplanung liegen zurzeit Kostenschätzungen vor, die von einer beauftragten Fachfirma dargestellt wurden und sich auf die Erstellung von zwei Kunstrasenplätzen an der Gevelsberger Straße beziehen. Den weiteren Zahlen liegt eine erste Nutzungsplanung der Fläche am Brunnen zu Grunde, die der Stadt vorliegt. In der Zwischenzeit ist eine weitere Planung angestoßen worden, die von einem höheren Erlös ausgeht, die Planung soll konkretisiert werden und wird dann von den Vereinen vorgelegt. Wir haben in der Betrachtung die vorliegenden Zahlen genommen, so dass sie die Grundlage für eine konservative Berechnung darstellen.

Maßnahme	Kostenschätzung	Einnahmeschätzung
Kunstrasenplätze inkl. Parkplätze	1.500.000 €	
Planungskosten	150.000 €	
Vereinsheim	* Es liegen keine Planzahlen vor	
	1.650.000 €	
Verkauf der Fläche am Brunnen		* ² 900.000 €
Finanzierungsbedarf (Stadt)		* ² 750.000 €
	*Bei einer konkreten Planung ist der Standard für das Vereinsheim festzulegen. So können ggf. die Fundamente, oder ein Rohbau errichtet werden und die Vereine hätten die Möglichkeit in Eigenleistung den weiteren Ausbau vorzunehmen.	*²Beide Beträge korrespondieren mit einander. Wenn höhere Erlöse zu erzielen sind, mindert sich entsprechend der Finanzierungsbedarf. Zurzeit sind im Haushalt 130.000 € zusätzlich zum Ankauf der Fläche von 320.000 € geplant.