

TISCHVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 153/2017/1

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Bewirtschaftung der Sportanlage "An der Rennbahn"		
Datum 06.10.17	Geschäftszeichen FBL 2	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 2 - Immobilienmanagement		Beteiligte Fachbereiche: G I, G II
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Sportausschuss	11.10.2017	Vorberatung
Liegenschaftsausschuss	17.10.2017	Vorberatung
Hauptausschuss		Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, das in der Vorlage Nr.153/2017 dargestellte Bewirtschaftungskonzept für die neue Sportanlage „An der Rennbahn“ spätestens mit der Inbetriebnahme umzusetzen.

Sachverhalt:

Vorbemerkung:

Diese Vorlage ist inhaltlich identisch mit der Ursprungsvorlage 153/2017 und ersetzt diese vollständig. Aufgrund der Verweisung der Ursprungsvorlage durch den Rat am 28.09.17 zur Vorberatung in den Sportausschuss und in den Liegenschaftsausschuss war aus systembedingten Gründen die Erzeugung einer neuen Vorlage erforderlich.

Zunächst wird auf die Sitzungsvorlagen Nr. 065/2017, 065/2017/1, 065/2017/2, 065/2017/3 und 121/2017 zum Projekt Umbau und Sanierung der Sportanlage „An der Rennbahn“ verwiesen.

Unter Berücksichtigung der Beschlussfassung des Rates vom 18.5.2017 bzgl. der Bewirtschaftung der gesamten Sportanlage eine für die Stadt möglichst kostengünstige und ressourcenschonende, aber zugleich werterhaltende und dauerhaft tragfähige Lösung zu finden, wird der nachstehende Sachverhalt dargestellt und zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Umbau des Umkleidegebäudes, der sehr intensiv mit den Vereinen bzw. dem Stadtsportverband abgestimmt wird, findet in dieser Vorlage zunächst keine Berücksichtigung. Hintergrund ist, dass am 25.9.2017 ein weiterer sog. „Runder Tisch Sport“ stattfinden wird, um die Abstimmung zwischen den Beteiligten zu finalisieren. Dieses Ergebnis wird dann Grundlage einer weiteren Sitzungsvorlage der Verwaltung sein, die sich ausschließlich mit dem Umbau des Gebäudes befassen und den zuständigen Gremien zur Beratung / Beschlussfassung vorgelegt wird.

Bei der neuen Sportanlage wird es sich um eine Anlage handeln, die intensiv genutzt und eine Bereicherung für die Stadt Schwelm darstellen wird. Bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt im laufenden Verfahren waren sich die Politik und die Verwaltung einig, dass Mehrzweckspielfeld ohne vorgegebene Öffnungszeiten auch der Öffentlichkeit in dem Maße zur Verfügung zu stellen, in dem es dem regulären Sportbetrieb durch Schulen/Vereine/Stadtsportverband nicht hinderlich ist. Anfragen bei der Verwaltung und auch bei Mitgliedern aus den Fraktionen nach der Nutzung des Mehrzweckspielfeldes zeigen das große Interesse der Öffentlichkeit. **Die bisher grundsätzlich geschlossene Gesamtanlage stand der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung.** Die Entscheidung bzgl. der Öffnung wird trotz der damit verbundenen erhöhten Aufsichts- und Kontrolltätigkeiten für eine verantwortliche Person als positiv betrachtet und von der Verwaltung befürwortet. Die Verwaltung beabsichtigt, die Öffnungszeiten des Mehrzweckspielfeldes auf montags bis freitags in der Zeit von 16.00 Uhr bis 20.00 Uhr festzulegen. Details hierzu werden aber insbesondere noch mit dem Stadtsportverband besprochen, um Überschneidungen bei der Nutzung möglichst zu vermeiden. **Anfang 2019 erfolgt die Evaluation in den zuständigen politischen Gremien.**

Der aktuelle Bauzeitenplan sieht trotz der zeitlichen Einschränkungen, die sich durch die Sondierung des Kampfmittelräumdienstes ergeben haben, eine Fertigstellung der Sportanlage Ende Oktober 2017 vor. Das Aufbringen des Kunststoffbelages auf der Laufbahn ist allerdings sehr stark witterungsabhängig, sodass es bei der Fertigstellung der Laufbahn durchaus zu zeitlichen Verzögerungen kommen kann.

Die Inbetriebnahme der Sportanlage kann nach Ansicht der Verwaltung aber nur dann erfolgen, wenn diese durch geschultes Personal betreut / beaufsichtigt wird und die erforderlichen technischen Pflegegeräte zur Verfügung stehen. Die Prüfung einer interkommunalen Zusammenarbeit (gegenseitiger Austausch der technischen Pflegegeräte) hat ergeben, dass die Zusammenarbeit aus praktischen Gründen nicht umsetzbar ist. Den Nachbarkommunen ist es nicht möglich, die Pflegegeräte zur Verfügung zu stellen, da diese dort selbst regelmäßig zum Einsatz kommen. Auch Gespräche mit den TBS AöR haben ergeben, dass dort keine entsprechenden Geräte vorhanden sind.

Zur Durchführung der regelmäßigen Pflege- und Unterhaltungsarbeiten des Kunststoffrasenbelages bedarf es insbesondere eines Rasentraktors. Dieser Rasentraktor wurde unter Berücksichtigung der Lieferfrist bereits bestellt, um sicherzustellen, dass dieser auch mit Eröffnung der Anlage zur Verfügung steht (sh. hierzu auch Dringlichkeitsvorlage Nr. 121/2017).

Einsatz von städtischem Personal für die Pflege / Unterhaltung und Wartung der gesamten Sportanlage

Eine Abfrage der Verwaltung bei verschiedenen Kommunen (auch den Nachbarkommunen), die bereits Erfahrungen mit dem Betrieb von Kunststoffrasenanlagen haben, hatte zum Ergebnis, dass die Empfehlung ausgesprochen wurde, bei der Nutzung der Gesamtanlage von mehreren Vereinen, dem Stadtsportverband und auch der Öffentlichkeit, eine verantwortliche Person mit der Wahrnehmung der Pflege-, Unterhaltungs-, und Wartungsaufgaben sowie Aufsichtstätigkeiten zu beauftragen. In zahlreichen Kommunen ist es häufig der Fall, dass eine Kunststoffrasenanlage von nur einem Verein bespielt wird, sodass eine Betreuung der Anlage im Rahmen eines Nutzungsvertrages durchaus von dem

jeweiligen Verein erfolgen kann. Diese Betreuungsform ist in Schwelm – auch nach intensivem Austausch mit den Vereinen und dem Stadtsporverband – von den Vereinen aber nicht zu leisten.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Pflege-, Unterhaltungs-, Wartungs- und Aufsichtsaufgaben wird städtisches Personal beauftragt. Zu den Routine-Aufgaben gehören neben den regelmäßigen Einsätzen mit dem Rasentraktor auf der Kunststoffrasenfläche u.a. die Entfernung von Oberflächenschmutz (z.B. Blätter, Baumnadeln, Papier, Zigaretten etc.) sowie die regelmäßige Pflege der Randzonen und des Außenbereiches (z.B. Entfernen von Blättern, Baumnadeln, Erde etc.). Die Nahtlinien des Kunststoffrasenplatzes sind kontinuierlich auf eine kraftschlüssige Verbindung zu prüfen. Die gesamte Rasenfläche ist regelmäßig auf die korrekte Befüllung mit Sand und Granulat zu überprüfen. Fehlen Granulat oder Sand, sind diese entsprechend den Vorgaben des Herstellers zu ersetzen. Weiterhin müssen beispielhaft die Entwässerungsrinnen regelmäßig gesäubert werden.

Auch kleinere Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten an den Anlagen (Sport- und Wettkampfanlagen) sowie in und am Gebäude müssen vom Personal durchgeführt werden, ebenso die Durchführung regelmäßiger Sicht- und Funktionskontrollen und monatliche Verbrauchserfassungen gemäß Vorgabe mit zugehöriger Dokumentation. Werkzeuge /Maschinen und Fahrzeuge (wie z.B. der Rasentraktor) müssen gepflegt und gewartet werden.

Das städtische Personal übernimmt zudem die Betreuung / Aufsicht der Nutzerinnen und Nutzer der gesamten Anlage einschließlich der Wahrnehmung des Hausrechts und steht den Vereinen, den Schulen sowie Nachbarn und Bürgerinnen und Bürgern als Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung.

Mindestens der Kunststoffrasenplatz wird täglich über mehrere Stunden genutzt – meistens sogar das ganze Jahr hindurch. Trainingseinheiten strapazieren die Spielfelder besonders, denn der Fokus auf bestimmte Spielzüge und Standardsituationen, wie das Elfmeterschießen beim Fußball, belasten einzelne Bereiche mehr als den Rest des Platzes. Mit der richtigen Pflege / Unterhaltung lassen sich die Lebensdauer des Kunstrasens und die optimalen Spieleigenschaften dauerhaft sichern. Neben Training und Wettkämpfen strapazieren auch zahlreiche Umwelteinflüsse wie Regen, Schnee, UV-Strahlung, Staub, Laub und Samenflug den Belag. Nur durch eine regelmäßige, sachgerechte Pflege und Prüfung sowie die rechtzeitige Wartung lassen sich die funktionellen Eigenschaften sowie das optische Erscheinungsbild langfristig problemlos erhalten. Das Bürsten, welches mit dem Rasentraktor durchgeführt wird, sorgt in erster Linie für die gleichmäßige Verteilung des Füllmaterials und damit für eine durchgehend ebene Spielfläche. Außerdem werden durch das Bürsten des Kunstrasens niedergedrückte Fasern wieder aufgerichtet. Viele synthetische Fasern haben die Tendenz, sich durch Beanspruchung in eine Richtung zu neigen oder ganz niedergedrückt zu werden. Durch regelmäßiges Bürsten in alle Richtungen kann dies korrigiert werden. Nach starken Regenfällen ist es ratsam, die Verteilung des Füllmaterials zu überprüfen. Auch dies stellt eine der Aufgaben des Platzwartes dar.

Kunststoffrasenplätze heizen sich bei anhaltend warmem oder heißem Wetter auf. Die Spielfläche kann so warm werden, dass dies auch für die Spieler spürbar wird. Zudem kann die aufgeheizte Spielfläche Reibungsverbrennungen verursachen, da es ab einer Hauttemperatur von etwa 60 °C zu Verbrennungen kommen kann. Rutscht ein Spieler an einem heißen Tag über die Spielfläche und kommen so Haut, heiße Spielfläche und Reibungswärme zusammen, sind Verbrennungen praktisch unvermeidbar. Eine

Bewässerung wirkt gleich mehrfach auf die Spielfläche: Es verbessert das Gleitverhalten auf der Oberfläche, kühlt den Rasen, stabilisiert das Füllmaterial und begrenzt somit dessen Verlust.

Ebenso müssen zur Wahrung der Gewährleistungspflicht gegenüber dem Kunststoffrasenhersteller die umfangreichen vorgegebenen Pflege- und Wartungsarbeiten durchgeführt und zwingend beachtet / dokumentiert werden. Darüber hinaus beeinflusst die fachgerechte Pflege die Spieleigenschaften, das Ballrollverhalten, die Traktions- und Rotationskräfte sowie das optische Erscheinungsbild der Fläche und dient auch der vorgeschriebenen Werterhaltung der Sportanlage.

Auch die Beurteilung, ob das Kunststoffrasenspielfeld aufgrund schlechter Witterungsbedingungen gemäß den geltenden Regeln/Bestimmungen des Verbandes bespielbar ist oder ob der Platz für Ligaspiele zu sperren ist, obliegt der Grundstückseigentümers, demnach dem Immobilienmanagement. Das Immobilienmanagement muss sich für diese Entscheidung einer sachkundigen Person bedienen. Hier kann und muss auch auf den geschulten Platzwart zurückgegriffen werden.

Unter Berücksichtigung der Entscheidung der Verwaltungsleitung soll die Betreuung und Beaufsichtigung der gesamten Sportanlage mit zwei städtischen Halbtagskräften und einer wöchentlichen Arbeitszeit von je 19,5 Stunden (damit insgesamt 39 Wochenstunden) sowie der zusätzlichen Unterstützung eines externen Dienstleisters an den Wochenenden gewährleistet werden. Entschieden wurde, dass die Schulen zu Beginn der Nutzung die Anlage im Rahmen einer Schlüsselgewalt um 8.00 Uhr selbstständig aufschließen müssen (und je nach Dauer der Belegung ggf. auch abschließen).

Der Beginn der Arbeitszeit des Personals wird von montags bis freitags grundsätzlich auf die Zeit zwischen 10.00 Uhr 12.00 Uhr, das Ende auf die Zeit zwischen 18.00 Uhr und 20.00 Uhr festgelegt. Im Tagesverlauf erfolgt nach rd. vier Stunden Tätigkeit ein Wechsel der Platzwarte.

In der Regel findet der Trainingsbetrieb montags bis freitags bis 21.30 Uhr statt, sodass die Vereine nach dem Arbeitszeitende verpflichtet sind, die Sportanlage eigenverantwortlich zu nutzen und nach Trainingsende zu verschließen.

Varianten zur Wochenendbetreuung:

Variante A:

Die Wochenendbetreuung in den Zeiten samstags von 10.00 Uhr bis 19.00 Uhr und sonntags von 10.00 Uhr bis 18.30 Uhr erfolgt ausschließlich durch einen externen Dienstleister. Dieser agiert u.a. als erster Ansprechpartner und Aufsichtsperson für die Nutzer/Innen und führt keine Pflege- und / oder Unterhaltungsarbeiten auf der Anlage aus. Auch die regelmäßige Reinigung des Umkleidegebäudes erfolgt durch einen externen Dienstleister. Die Reinigungszeiten werden mit den Nutzern/Innen abgestimmt.

Variante B:

Die Wochenendbetreuung in den Zeiten samstags von 10.00 Uhr bis 19.00 Uhr und sonntags von 10.00 Uhr bis 18.30 Uhr erfolgt ausschließlich durch eine von den Vereinen zu benennenden verantwortlichen Person, so dass somit die sogenannte „Schlüsselgewalt“ auf die Vereine übergeht. Dieser agiert u.a. als erster Ansprechpartner und Aufsichtsperson für die Nutzer/Innen. Die regelmäßige Reinigung des Umkleidegebäudes erfolgt durch einen externen Dienstleister. Die Reinigungszeiten werden mit den Nutzern/Innen abgestimmt.

Betreiberverantwortung / Eigentümerfunktion

Auch für die neue Sportanlage finden die Grundsätze der Verkehrssicherungspflicht und Betreiberverantwortung Anwendung. Die regelmäßige Pflege und Kontrolle der gesamten Anlage einschließlich der Aufbauten wie Tore, Zäune und Ähnlichem steht hier im Vordergrund. Die Verantwortung obliegt dem Grundstückseigentümer und somit der Stadt Schwelm. Eine haftungsrechtliche Organisation – konkrete Dienstanweisung, regelmäßige Kontrollen, Kontroll- und Beweisdokumentation – ist zwingend erforderlich, um dieser Pflicht / Aufgabe verlässlich gerecht werden zu können. Entsprechende Prüf- bzw. Pflegeprotokolle sind vom Personal zu führen. Zudem muss eine neue Benutzungsordnung für die Sportanlage erstellt werden, da sich die „Rahmenbedingungen“ grundsätzlich ändern werden. So darf auf der Anlage z.B. nur geeignetes Schuhwerk getragen werden, um den Kunststoffrasen bzw. den Kunststoffbelag nicht zu beschädigen. Auch hier sind entsprechende Kontrollen durch das Personal sowie dem externen Dienstleister an den Wochenenden durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

Die zusätzlichen Ausgaben für das städtische Personal sowie dem externen Dienstleister werden zum Teil durch Ausgabenreduzierungen kompensiert. Mit dem Vorstand des VfB Schwelm, der für die Unterhaltung / den Betrieb der beiden Sportanlagen „Rasenplatz Brunnen“ und „Rote Berge“ einen jährlichen städtischen Zuschuss in Höhe von 94.500 € erhält, ist abgestimmt, dass die Nutzung der Anlage „Rote Berge“ nach Fertigstellung der neuen Anlage „An der Rennbahn“ aufgegeben wird. Demnach kann und wird der jährliche städtische Zuschuss an den VfB Schwelm um 25.000 € reduziert. Eine Vertragsänderung wird hierzu kurzfristig erfolgen. Bzgl. einer neuen Nutzung der Fläche „Rote Berge“ wird die Verwaltung den zuständigen politischen Gremien zu gegebener Zeit Vorschläge unterbreiten.

Die SpVG Linderhausen wird die Sportanlage „Am Sportplatz“ im Ortsteil Linderhausen wegen des dort weiter laufenden Sportbetriebes nicht aufgeben können, sodass hier eine Zuschussreduzierung nicht möglich ist.

Eine weitere Kostenreduzierung ergibt sich durch den verminderten Einsatz der TBS AöR. Der TBS AöR, die bisher neben den „Grünarbeiten“ auch die Tennepflege (des alten Platzes) vorgenommen hat, ist es auch vor dem Hintergrund des fehlenden technischen Equipments nicht möglich, weitere Arbeiten als die „Grünarbeiten“ durchzuführen. Nach Abstimmung mit dem Vorstand der TBS AöR wird sich der mit der Stadt abzurechnende Aufwand hierdurch um 25.000 €/a reduzieren.

Für die Unterstützung durch den externen Dienstleister samstags und sonntags von 10.00 Uhr bis 19.00 Uhr bzw. sonntags von 10.00 Uhr bis 18.30 Uhr werden Kosten in Höhe von rd. 20.000 €/a in Ansatz gebracht.

Für die nachstehende Zusammenfassung, in der auch weitere Kosten als die vorgenannten dargestellt sind, dienen die Ist-Kosten des Jahres 2016. Die Ansätze wurden – wegen der noch fehlenden Erfahrung mit dem Betrieb von Kunststoffrasenplätzen – zum Teil geschätzt.

***Bzgl. der Position Abschreibungen ist anzumerken, dass die Abschreibung nunmehr auf einem bebauten Grundstück basiert, sodass sich hier eine nicht unerhebliche Änderung gegenüber der alten Sportanlage ergeben hat, die als unbebaute Fläche betrachtet wurde. Um diese Position bereinigt beläuft sich der jährliche Saldo der unten stehenden Tabelle auf € 16.900,00 / p.a.**

Vergleich Betriebskosten Sportplatz An der Rennbahn (ohne Sportheim)

Position	Kosten vor Umbau	Kosten nach Umbau	Differenz
Personalkosten (2 x 19,5 Stunden-Kräfte)	0,00	45.900,00	45.900,00
Kosten externer Dienstleister	0,00	20.000,00	20.000,00
Platz- und Grünpflege durch TBS	67.300,00	42.300,00	- 25.000,00
Wartung / Reparaturen Kunstrasenpflegegeräte	0,00	1.000,00	1.000,00
Abschreibungen	12.000,00	130.000,00	118.000,00*
Jahreszuschuss VfB Schwelm (verringert um Zuschuss für Anlage Rote Berge)	94.950,00	69.950,00	- 25.000,00
Saldo	174.250,00	309.150,00	134.900,00

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Schweinsberg