

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:

V/0485/2013

Auskunft erteilt:

Herr Schirwitz

Ruf:

492 52 00

E-Mail:

Schirwitz@stadt-muenster.de

Datum:

28.06.2013

Betrifft

Umgestaltung der Sportanlage Große Wiese - Verlagerung des Vereins SC Westfalia Kinderhaus e. V. von der Sportanlage Wangeroogeweg zur Sportanlage Große Wiese in Kinderhaus - Baubeschluss

Beratungsfolge

02.07.2013	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
02.07.2013	Sportausschuss	Vorberatung
09.07.2013	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
09.07.2013	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
10.07.2013	Hauptausschuss	Vorberatung
10.07.2013	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat stimmt den Planungen zur Umgestaltung der Sportanlage Große Wiese in Kinderhaus (Anlage 1) zu und nimmt im Besonderen zur Kenntnis, dass
 - aktiver Lärmschutz zwingend notwendig ist, der Mehrkosten verursacht und stimmt den Mehrauszahlungen in Höhe von 149.700 € zu.
 - Teile der Anlage während der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen eine Nutzungseinschränkung erhalten.
2. Der Rat stimmt den Planungen für ein kommunales Hochbaugebäude, zwei Garagen sowie den Planungen des Vereins für einen Neubau als Ersatz des Vereinshauses „Die Hütte“ einschl. der Kostenschätzungen zu (Anlage 2a, 2b). Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass
 - eine gewerbliche Nutzung für Teilbereiche des Vereinshauses (Gesundheitsareal und Gaststätte) auf der Grundlage des aktuellen Bebauungsplanes nicht möglich ist,
 - gegenüber der ursprünglichen Finanzierung durch technischen Mehraufwand höhere Kosten bei dem kommunalen Umkleidegebäude entstehen und stimmt den Mehrausgaben in Höhe von 103.000 € zu.
 - die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien für das kommunale Umkleidegebäude als Anlage 6 und

- die Erläuterung zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen für das kommunale Umkleidegebäude als Anlage 7 beigefügt sind.

3. Der Rat beauftragt die Verwaltung, auf dieser Basis dem Verein ein Erbbaurecht an einer noch abzustimmenden Grundstücksfläche zu Sportförderkonditionen auf dem Grundstück für die Errichtung des vereinseigenen Gebäudes einzuräumen, mit dem Verein einen Zuschuss- und Errichtungsvertrag abzuschließen und die Sportanlage Große Wiese im Rahmen eines Überlassungsvertrages durch den Verein führen zu lassen.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen dieser Maßnahmen weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen für die Von-Humboldt-Straße in dem Teil durchgeführt werden, der sich mitten im Sportgelände befindet (Anlage 4).

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Mittel stehen im Haushaltsplan 2013 zur Verfügung bzw. werden von der Verwaltung im Entwurf des Haushaltsplanes 2014 entsprechend veranschlagt.

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkun- gen
Produktgruppe	0801	Sportentwicklung, Sportanlagen und –stätten			
Investitionsmaßnah- me	4250	Funktionsgeb. SZ Kinderhaus (tlw. 2-Mio-Topf)			
Zeile	08	Auszahlungen für Baumaß- nahmen	2012	720.000	
			2013	795.000	
			2014	103.000	
Summe aller Auszahlungen/Saldo				1.618.000	
Investitionsmaßnah- me	4290	Verlagerung SpA SC Westfalia Kinderhaus			
Zeile	08	Auszahlungen für Baumaß- nahmen	2013	VE: 500.000	
			2014	VE: 76.840	
			2014	1.582.860	
			2015	76.840	
Summe aller Auszahlungen/Saldo				1.659.700	

Deckung der Mehrauszahlungen:

Zur Deckung der Mehrauszahlungen in Höhe von insgesamt 252.700 € wird der im Sportbudget veranschlagte 2-Mio.-Topf in Anspruch genommen.

Dazu werden im Teilfinanzplan der Produktgruppe 0801 aus den für 2014 bei der Maßnahme 0400 „Bauk. städt. Sportanlagen“ veranschlagten Mitteln 252.700 € zur Maßnahme 4250 „Funktionsgebäude SZ Kinderhaus (tlw. 2-Mio.-Topf)“ verlagert.

Finanzierungstabellen Sportanlage Große Wiese, Kinderhaus (hier nur für Finanzstelle 4250)

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2015 ff.	13.300	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2015 ff.	14.190	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2015 ff.	16.390	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen/Saldo				43.880	

Finanzierungstabellen Sportanlage Große Wiese, Kinderhaus (hier nur für Finanzstelle 4290)

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2016 ff.	30.140	Folgeaufwand
Produktgruppe	0801	Sportentwicklung, Sportanla- gen/-stätten			
Zeile	02	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	2016 ff.	-6.270	Folgeertrag (Auflösung Sonderposten)
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2016 ff.	83.030	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen/Saldo				92.100	

Die Folgelastenberechnungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 8).

Begründung:

Einleitung

Mit der Vorlage V/0880/2012 hat der Rat der Stadt Münster beschlossen, die Sportanlage am Wangeroogeweg aufgrund auslaufender Pachtverträge aufzugeben und den Sportverein SC Westfalia Kinderhaus in die Bezirkssportanlage Große Wiese zu verlagern. Aufgrund der räumlichen Strukturen und nachbarschaftlichen Verhältnisse ist die Detailplanung für die Umgestaltung der Sportanlage Große Wiese im Wesentlichen abhängig vom Lärmschutzgutachten. Dabei hat sich die Sportverwaltung davon leiten lassen, die Anordnung der Sportflächen in Abstimmung mit dem Verein so zu organisieren, dass der Aufwand für aktiven Lärmschutz möglichst gering ist.

Zu 1.:

Die vier großen Sportplätze in der Anlage sind außerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen uneingeschränkt nutzbar. Innerhalb der Ruhezeiten erfahren die beiden Rasenplätze eine Nutzungseinschränkung: Der östlich gelegene Platz ist innerhalb der Ruhezeiten von 13.00 – 15.00 Uhr nicht nutzbar. Der westlich gelegene Rasenplatz ist nutzbar ab 14.30 Uhr (Spielbeginn). Die Vorbereitung und das Aufwärmen der Mannschaften können ab 14.00 Uhr beginnen. Da die parallele Nutzung der beiden Rasenplätze im Rahmen von Punktspielen und Wettkampfbetrieb aufgrund der mangelnden Abstände und damit verbundenen Sicherheitsbedingungen grundsätzlich nicht stattfinden kann, ist die Sperrung des östlich gelegenen Platzes in der Ruhezeit vertretbar. Insgesamt kann mit dieser Regelung gewährleistet werden, dass auch in der dunklen Jahreszeit am Sonntagnachmittag ein Punktspiel auf dem westlich gelegenen Rasenplatz stattfinden kann. Im Rahmen des Lärmschutzgutachtens ist eine Stehtribüne für durchschnittlich 100 Zuschauer mitberechnet worden, die an der westlichen Seite des Platzes errichtet wird.

Die kleinteiligen Sportflächen entlang der Von-Humboldt-Straße umfassen vier Tennisplätze (vereinseigene Anlage), einen Mehrzweckplatz und drei Beachvolleyballplätze. Dieser Teil des Sportgeländes ist aufgrund des Lärmschutzgutachtens mit einer 5,50 m hohen und 120 m langen Lärmschutzwand auf der Ost- und Nordseite zu umfassen. Im Verlauf der am 06.06.2013 durchgeführten öffentlichen Bürgerinformation, die in der Waldschule stattgefunden hat, haben die betroffenen Anwohner signalisiert, dass eine 4 m hohe Lärmschutzwand aus ihrer Sicht ausreichend ist. Mit Schreiben vom 24.06.2013 haben sie diese Auffassung schriftlich mitgeteilt. Im Baugenehmigungsverfahren werden neben der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften auch die nachbarlichen Betroffenheiten geprüft.

Zusätzliche Abpflanzungen im östlichen Teil der Sportanlage von ca. 100 m² sowie die Abfederung des Metallgitterzauns durch Gummischeiben werden die Lärmimmissionen verringern.

Der westlich gelegene Rotgrantplatz wird aufgrund seines Sanierungsbedarfes in einen Kunstrasenplatz umgewandelt. Grundlage dafür ist das im Rahmen der Vorlage V/0742/2011 „Umwandlung städtischer Rotgrantspielfelder (Tenne) in Kunstrasenplätze, hier: Ergebnis der Nutzwertanalyse“ zugrunde gelegte Verfahren der Nutzwertanalyse, die der Verein SC Westf. Kinderhaus erfüllt (vgl. dazu im Detail [Anlage 3](#)).

Der östlich gelegene Rotgrantplatz erhält insofern eine Veränderung, als die Zuwegung von der nordwestlichen Seite neu geschaffen wird, um für alle Beteiligten innerhalb der Anlage möglichst kurze Wege zu gewährleisten.

Der Trimpfad im nordwestlichen Teil der Anlage wird mit in den Überlassungsvertrag an den Verein aufgenommen und im Verlaufe der nächsten Jahre im Rahmen vorhandener Mittel an die aktuelle Bedarfe angepasst.

Zu 2.:

Der Neubau soll auf den vorhandenen Mehrzweckspielflächen unmittelbar neben dem Parkplatz entstehen. Damit erhält die Sportanlage eine attraktive Eingangssituation. Die rechtwinklig zueinander platzierten Gebäude (kommunales Umkleidegebäude und Vereinsgebäude) schaffen einen Vorplatz, der den Übergang vom Parkplatz in die Sportanlage einladend gewährleistet. Die Ausmaße des kommunalen Umkleidegebäudes entsprechen den ursprünglich kommunalen Planungen. Zusätzlich sind im Obergeschoss Räume für weitere Kleinsportarten mitgeplant worden, die perspektivisch zur Attraktivität des Vereinsangebots auch unter dem Migrationsaspekt beitragen werden.

Für das Areal des Vereinshauses erhält der Verein einen Erbbaurechtsvertrag, so dass auf dieser Grundlage der Verein notwendige Kredite zur Finanzierung seines vereinseigenen Hauses aufnehmen kann.

Beide Gebäude sind räumlich und versorgungsmäßig voneinander getrennt. Das kommunale Umkleidegebäude wird Teil des Überlassungsvertrages für die Sportanlage Große Wiese.

Der Umfang und die Qualitäten für das Umkleidegebäude sind vergleichbar dem Standard auf anderen Sportanlagen. Die Gebäudeleitlinien (GLL) für das kommunale Umkleidegebäude werden

bis auf die barrierefreie Erschließung des Obergeschosses eingehalten. Im Bedarfsfall können barrierefrei erschlossene Besprechungsmöglichkeiten im Vereinsgebäude genutzt werden. Der Neubau der „Hütte“ ermöglicht dem Verein, die vielfältigen sozialen Angebote für seine multinationale Mitgliederschaft auch umzusetzen.

Zwischen den beiden Rotgrantplätzen befindet sich schon heute eine Garage. Hier werden zwei weitere Garagen zur Unterbringung von Technik und Geräten ergänzt. Das hat sich als die wirtschaftlichste Lösung auch an anderen Standorten erwiesen.

Die anliegende Checkliste für das kommunale Umkleidegebäude (Anlage 6) gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien des geplanten Baukörpers.

Zu 3.:

Die Stadt räumt dem Verein für die Errichtung seines vereinseigenen Gebäudes ein Erbbaurecht ein. Der Anfangserbbauzins basiert auf einer 4 %igen Verzinsung eines Grundstückswertes von 20,00 €/m² (Sportförderkonditionen). Die detaillierten Inhalte des Erbbaurechtsvertrages (Grundstücksgröße, Laufzeit des Erbbaurechtes, Ausschluss von Wohn- und gewerblichen Nutzungen, Entschädigung für die Bauwerke bei Beendigung des Erbbaurechtes, etc.) sind noch zu verhandeln. Für die Tennisanlage wird ein Pachtvertrag geschlossen. Die übrigen Teile der Sportanlage werden im Rahmen eines Überlassungsvertrages zur Betriebsführung an den Verein überlassen. Der Überlassungsvertrag soll zum 01.01.2015 wirksam werden. Damit erfüllt die Sportverwaltung die Absprachen aus dem Handlungsprogramm 2012 – 2017, in dem weitere Übertragungen von Sportanlagen vorgesehen sind.

Die praktische Realisierung der Gesamtmaßnahme wird im Rahmen eines ämterübergreifenden Arbeitskreises begleitet.

Zu 4.:

Im Rahmen der öffentlichen Information für die Bürgerschaft sind weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen für die Von-Humboldt-Straße in dem Teil gefordert worden, der sich mitten im Sportgelände befindet (Anlage 4). Dazu werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Die Randstreifen der Straße werden mit weiteren Felssteinen versehen, damit ein Parken auf den Rasenflächen neben der Straße nachhaltig verhindert wird. Zusätzlich wird von der Verkehrsplanung vorgeschlagen, durch die Aufstellung von Freiburger Töpfen besonders im Bereich der neu zu schaffenden Gebäude geschwindigkeitsmindernde Gestaltungselemente aufzustellen. Das ist in diesem Teil der Sportanlage auch deshalb besonders wichtig, da der Kreuzungsverkehr der vorhandenen Wegeverbindungen hier stattfindet und darüber hinaus durch die zentrale Lage der Hochbauten der Fußgängerverkehr innerhalb der Sportanlage zu den südlichen gelegenen Plätzen die Überquerung der Von-Humboldt-Straße notwendig macht.

Zur Finanzierung:

Außenanlagen

Die Übersicht über die Gesamtkosten für die Sport- und Freianlagen sind in der Anlage 5 dargestellt.

Die Kosten für die Umgestaltung der Außenanlagen betragen 1.945.161,82 € (brutto). In dieser Summe ist ein Eigenanteil des Vereins vorgesehen für die Umgestaltung des Rotgrantplatzes in einen Kunstrasenplatz in Höhe von 94.000 € sowie für die Erstellung von 4 Tennisplätzen in Höhe von 191.459,81 €. Insgesamt umfasst der Vereinsanteil 285.459,82 €.

Gegenüber der Vorlage V/0880/2012 besteht ein Mehraufwand für die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen von 149.702 €.

Hochbauten

Die Kosten für das kommunale Umkleidegebäude (gemäß DIN 276) betragen 838.650 €. Dafür liegen als Bruttogeschossfläche (BGF) 487 m² zugrunde bei einem Kostenanteil von ca. 1.722 € pro m² BGF (Bauwerkskosten ca. 1.410 €/m² BGF). Die Nettogeschossfläche beträgt 385,4 m².

Gegenüber der Planung aus der Vorlage V/0297/2011 besteht in der Nettogeschossfläche ein Plus von 19,4 m².

Die Anpassung gegenüber der Finanzierung aus der Vorlage V/0880/2012 beträgt 103.000 €.

Für das vereinseigene Gebäude (neue „Hütte“) betragen die Kosten für die Erstellung des Hochbaues 1.261.900 € bei einer Bruttogeschossfläche von 1.263 m² und einem Kostenanteil von ca. 1.000 € pro m² (Bauwerkskosten ca. 785 €/m² BGF). Die Nettogeschossfläche beträgt 1.136,4 m² gegenüber einem Altbestand von 1.464 m². Eine Optimierung des vereinseigenen Gebäudes führt zu einer Verringerung der Flächen.

Der Zuschuss für den Verein für die Erstellung der vereinseigenen Anlagen (4 Tennisplätze und neue „Hütte“) beträgt 842.693 €.

Finanzierung vereinseigener Anlagen

finanzielle Aufwendungen des Vereins

4 Tennisplätze	191.459,81 €
neue „Hütte“	1.261.900,00 €
Unvorhergesehenes	10.333,19 €
Eigenanteil zur Umgestaltung Tenne in Kunstrasen	94.000,00 €
Gesamt	1.557.693,00 €

Gegenfinanzierung des Vereins

Rückerstattung alte „Hütte“	365.000,00 €
Kreditaufnahme	350.000,00 €
städtischer Zuschuss	842.693,00 €
Gesamt	1.557.693,00 €

Die Vorlage ist mit dem Vorsitzenden des Sportclub Westfalia Kinderhaus 1920 e. V. abgestimmt worden.

I. V.
gez.
Dr. Hanke
Stadträtin

Anlagen