

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

 Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Haushaltsausschuss	06.12.2018	
Kreisausschuss	13.12.2018	

Betreff:

Sportstätten des Landkreises in Esens; hier: Sanierung des Stadions an der Peldemühle und weiterer Umgang mit dem Westplatz sowie der Sportanlage Esens-Land

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Kreisausschusses vom 30.11.2017 (Vorlagen Nr. 0118/2017) wurde die Priorität für die Sanierung der Außensportanlagen des Landkreises Wittmund in Esens unter der Voraussetzung der haushaltsmäßigen Darstellbarkeit festgelegt.

1. Stadion Peldemühle Esens

Geplant ist, das Stadion Peldemühle in Esens in 2019 zu sanieren. Das Ing.-Büro Thalen Consult, Neuenburg, hat in seiner Begutachtung u.a. festgestellt, dass die Naturrasenfläche Mängel aufzeigt und auch die übrigen Anlagen des Stadions, u.a. die 400-m-Laufbahn, sanierungsbedürftig sind. Insgesamt würde die Sanierung nach einer ersten Schätzung Kosten von ca. 1.050.000 EUR verursachen. Für notwendige Arbeiten am Rasenplatz sind ca. 30.000 EUR eingeplant.

Für den Schulsport wird die Anlage von der Herbert-Jander-Schule Hauptschule Esens, der Carl-Gittermann-Schule Realschule Esens und der Christian-Wilhelm-Schneider-Schule Förderschule Esens sowie durch die Grundschule Esens genutzt. Außerhalb der schulischen Nutzung steht sie dem freien Sport zur Verfügung.

In einer ersten Planungsrunde, an der neben den Schulleitern der Schulen in der Trägerschaft des Landkreises auch der Vorsitzende des TuS Esens sowie Vertreter der Samtgemeinde/der Stadt Esens teilgenommen haben, wurden durch das Ing.-Büro Thalen die Mängel der Anlage und der daraus resultierende Sanierungsbedarf im Detail vorgestellt und eingehend erörtert. Der TuS Esens erklärte, dass durch steigende Mannschaftszahlen, insbesondere im Bereich Fußball, auch der Bedarf an entsprechenden Spiel- und Trainingsplätzen gestiegen ist. Der Verein nutzt neben dem Stadion Peldemühle den gemeindeeigenen Kunstrasenplatz an der Dreifachsporthalle sowie den dortigen Westplatz (Eigentum des Landkreises). Außerdem findet auch auf der Sportanlage Esens-Land noch gelegentlich Spiel- und Trainingsbetrieb statt. Gerade die vergangene Herbst-Winter-Spielzeit, mit der langen Unbespielbarkeit der Naturrasenplätze, hat die Notwendigkeit eines weiteren Kunstrasenplatzes deutlich gemacht. Um den Anforderungen an einen geregelten

Spiel- und Trainingsbetrieb gerecht zu werden, wünscht der Verein den Einbau eines Kunstrasenplatzes im Stadion Peldemühle. Die Schulen als Nutzer der Anlage für den Schulsport würden ebenfalls den Einbau einer Kunstrasenfläche favorisieren. Dadurch ist jahreszeitlich eine dauerhafte wetterunabhängige und intensivere Nutzung der Anlage möglich. Die Befahrbarkeit durch Rollstuhlfahrer wäre ebenso gewährleistet.

Da sich die Anlage in einer Wohnbebauung befindet, ist der Schallschutz zu beachten. Eine schalltechnische Vorabprüfung trifft dazu folgende Aussage: „Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Immissionsrichtwerte innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten unter Berücksichtigung der vom Auftraggeber angegebenen Spielzeiten ohne den Altanlagenbonus eingehalten werden können, sofern keine Lautsprecheranlage in Betrieb genommen wird. Der Betrieb einer Lautsprecheranlage wäre ggf. außerhalb der Ruhezeit realisierbar, wenn der Altanlagenbonus für diese Sportanlage herangezogen werden kann. Es ist für die weitere Planung zunächst zu prüfen, ob der Altanlagenbonus für den Betrieb der Sportanlage herangezogen werden kann. Die Installation einer Lautsprechereinrichtung ist allerdings generell als kritisch zu sehen und bedarf einer genaueren Prüfung.“ Dies bedeutet, dass es hier zu Nutzungseinschränkungen bei der Stadionsdurchsage kommen kann, die ggfls. nur durch umfangreiche bauliche Maßnahmen zum Schallschutz verhindert werden können. Dabei sind Fragen der Wirtschaftlichkeit und Nutzerwünsche abzuwägen und mögliche technische Modifikationen an der Lautsprecheranlage zu prüfen.

Inwieweit für die Anlage durch die geplante Sanierung der Altanlagenbonus weiterhin gilt, wird verwaltungsseitig derzeit mit der Bauordnungsbehörde geklärt. Ergänzende Ausführungen werden hierzu in der Sitzung gegeben, soweit ein Ergebnis vorliegt.

Für die Errichtung eines Kunstrasenplatzes ist nach einer ersten groben Schätzung von Kosten in Höhe von ca. 800.000 € (ohne Maßnahmen des Schallschutzes) auszugehen. Zusammen mit den Kosten für die Sanierung der Gesamtanlage ist mit Kosten von gerundet 1.900.000 € zu rechnen. Davon können ca. 840.000 € aus den Mitteln nach dem Nds. Kommunalinvestitionsförderungsgesetz finanziert werden (s. Vorlagen-Nr. 0147/2018). Außerdem wäre ein Darlehen aus der Kreisschulbaukasse möglich. Eine Beteiligung Dritter an der Sanierung würde auf die Mittel nach dem NKomInvFöG angerechnet werden.

Mit der Errichtung eines Kunstrasenplatzes wird auch in erheblichem Umfang auf die Belange des freien Sports eingegangen, für die eine Zuständigkeit des Landkreises nicht gegeben ist. Insofern wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine freiwillige Leistung handelt.

2. Westplatz

Der Westplatz wird durch die Schulen in der Trägerschaft des Landkreises nicht genutzt. Hauptnutzer ist der TuS Esens. Die Kosten für die Beseitigung der durch das Ing.Büro Thalen festgestellten Mängel belaufen sich auf ca. 25.000 € und wurden im Rahmen der baulichen Unterhaltung mittlerweile größtenteils beseitigt. In der Vergangenheit wurden bereits Gespräche mit der Samtgemeinde Esens über die „Übernahme“ des Westplatzes geführt und auch ein Vereinbarungsentwurf übersandt. Aus Sicht der Verwaltung sollten die Verhandlungen mit der Samtgemeinde Esens/Stadt Esens intensiviert und dahingehend geführt werden, dass die Betreiberverantwortung, die bauliche Unterhaltung einschl. Sanierungsmaßnahmen, die Bewirtschaftung etc. des Platzes nach abschließender Beseitigung der festgestellten Mängel in die Zuständigkeit der Samtgemeinde/Stadt Esens übergehen. Die jährlichen Aufwendungen für den Platz betragen ca. 18.000 €.

3. Sportplatz Esens-Land

Für den Sportplatz Esens-Land wurde ein Sanierungsbedarf mit einem Kostenvolumen von ca. 410.000 € festgestellt. Der Platz wird derzeit gelegentlich noch durch den TuS Esens

genutzt. Aufgrund der Feststellungen des Ing.-Büros Thalen sieht die Verwaltung die Nutzung im bestehenden Zustand als grenzwertig an. Der TuS Esens sieht nach erfolgter Sanierung der Stadionanlage Peldemühle mit der Herrichtung einer Kunstrasenfläche die Möglichkeit, den Sportbetrieb vom Sportplatz Esens-Land in die Stadionanlage Peldemühle zu verlagern. Aus Sicht der Verwaltung sollte die Sportanlage Esens-Land aufgegeben werden. Geprüft werden muss noch die Rückbauverpflichtung des Landkreises aus dem sog. Bierdeckelvertrag (Der Sportplatz und die Sporthalle wurden größtenteils auf fremden Grund und Boden errichtet. Dem Eigentümer der Flächen sollte das Eigentum an entsprechenden Ausgleichsflächen verschafft werden, was aufgrund weit verzweigter Eigentümeranteile, die sich aus Erbansprüchen ergeben haben, nicht möglich war. Stattdessen wird die jährliche Pacht für diese Flächen gezahlt.). Sollte diese gegeben sein, wären die Kosten mit ca. 90.000 € zu veranschlagen, die zu gegebener Zeit in den Haushalt eingestellt werden müssten. Im Gegenzug würden die Kosten für den laufenden Unterhalt der Anlage entfallen.

4. Sporthalle Esens-Land

Die Sporthalle Esens-Land wird noch durch das Niedersächsische Internatsgymnasium Esens (NIGE) und durch den freien Sport genutzt (s. auch Vorlagen-Nr. 0118/2017). Mit dem NIGE wurde in 2015 eine Nutzungsvereinbarung geschlossen. Darin wurde geregelt, dass der Landkreis nur die Unterhaltungsmaßnahmen vornimmt, die im Rahmen der Verkehrssicherheit notwendig sind. Bei weitergehenden Unterhaltungsmaßnahmen ist zu prüfen, ob die Sporthalle weiterhin genutzt werden darf oder ob eine Schließung vorgenommen werden muss. Die Halle weist mittlerweile einen erheblichen Sanierungsstau auf, der mit ca. 690.000 € zu beziffern ist (Fassade, Heizung, Lüftung, Elektroanlagen, Sanitäranlagen, Böden, Decken). Als Beispiel ist zu nennen, dass die Trinkwasserversorgung nicht auf dem aktuellen Stand ist. Damit der Betrieb der Halle aufrechterhalten werden kann, nimmt das Gesundheitsamt häufiger als vorgesehen entsprechende Beprobungen vor. Alleine die Kosten für diese Mängelbeseitigung belaufen sich auf mind. 40.000 €. Sollten weitere gravierende Mängel hinzukommen, wird aus Gründen der Betreiberhaftung eine Schließung der Halle erfolgen müssen. Bei einer umfassenden Sanierung ist mit Kosten von ca. 900.000 € (zusätzlich das Dach) zu rechnen. Aufgrund der hohen Kosten für eine Gesamtanierung wäre eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Sanierung gegen Neubau) vorzunehmen, wobei zunächst der Bedarf zu betrachten ist. Dieser kann für Aufgaben des Landkreises als Schulträger nicht bestätigt werden. Die Halle wird zwar von Schülerinnen und Schülern des NIGE genutzt, die zu einem Großteil aus dem Landkreis Wittmund kommen. Dafür zahlt der Landkreis jedoch jährlich 401.500 € an das Land Niedersachsen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte mit der Schließung des Sportplatzes auch die Schließung der Sporthalle verfolgt werden. Die Kosten für den Rückbau müssen noch ermittelt werden. Nach einer groben Schätzung ist mit ca. 150.000 € zu rechnen. Auch hier müsste zunächst die Verpflichtung aus dem sog. Bierdeckelvertrag festgestellt werden. Im Gegenzug würden auch hier die laufenden Kosten von jährlich ca. 25.300 € sowie die Pacht für die Ausgleichsflächen von jährlich ca. 1.400 € wegfallen.

Bekannt ist, dass in Esens die Möglichkeiten eines Ersatzbaues sondiert werden. Um die Trainings- und Spielmöglichkeiten in den nächsten Jahren für die verschiedenen Nutzergruppen zu erhalten, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die Schließung zunächst auszusetzen. Allerdings können hygienische oder bauliche Mängel diese vorzeitig bedingen. Unter Hinweis auf den Gesamtzustand der Halle sollten größere Unterhaltungsmaßnahmen ab einem Wert von 20.000 € nicht mehr vorgenommen werden.

Zusammenfassend ergibt sich folgende Kostensituation:

Stadion Esens	Westplatz	Sportplatz Land	Esens-	Sporthalle Esens-Land
----------------------	------------------	------------------------	---------------	------------------------------

Sanierungsaufwand: ca.1.050.000 €, davon Anteil Rasenplatz ca. 30.000 €, Sanierungsaufwand mit Kunstrasenplatz ca. 1.900.000 €	Sanierungsaufwand (Beseitigung der Mängel) ca. 25.000 €	Sanierungsaufwand ca. 410.000 €	Sanierungsaufwand zwischen 690.000 € und 900.000 €
Laufende Kosten jährlich ca. 20.000 €	Laufende Kosten jährlich ca. 18.000 €	Kosten für das Mähen werden seit 2014 von der Samtgemeinde getragen, Instandsetzungsmaß- nahmen wurden in den letzten Jahren nur in kleinerem Umfang durchgeführt	Laufende Kosten jährlich (Pacht für Ausgleichsflächen, bauliche Unterhaltung, Bewirtschaftungskosten) 26.700 €
		Kosten für den Rückbau ca. 90.000 €	Kosten für den Rückbau bislang nicht ermittelt, grobe Schätzung ca. 150.000 €

Finanzierung:

1. Gesamtkosten s. vorstehende Ausführungen	keine <input type="checkbox"/>	2. jährliche Folgekosten s. vorstehende Ausführungen	keine <input type="checkbox"/>	3. objektbezogene Einnahmen s. vorstehende Ausführungen	keine <input type="checkbox"/>
---	-----------------------------------	--	-----------------------------------	--	-----------------------------------

Haushaltsmittel
Produktkonto:

- Noch zur Verfügung: €
 stehen nicht zur Verfügung

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung der Sanierung des Stadions Peldemühle unter Beteiligung der Schulen und des freien Sports fortzuführen. Ein Kunstrasenplatz ist vorzusehen. Die Mittel sind in den Haushalt einzustellen. Im selben Zuge wird vorausgesetzt, dass eine Nutzungsvereinbarung hinsichtlich des Westplatzes geschlossen wird, mit der die Betreiberverantwortung einschl. der Bewirtschaftung sowie sämtliche zukünftiger Unterhaltungs-/Sanierungsmaßnahmen in die Zuständigkeit der Samtgemeinde Esens/der Stadt Esens übergeht.

2. Nach Abschluss der Sanierung des Stadions Peldemühle in Esens wird der Sportplatz Esens-Land aufgegeben. Soweit eine Rückbauverpflichtung besteht, sind die Mittel dafür in den Haushalt einzustellen und der Rückbau ist vorzunehmen.

3. Die Sporthalle Esens-Land wird zunächst zur weiteren Nutzung zur Verfügung gestellt. Sollten hygienische oder bauliche Mängel diese nicht mehr erlauben, ist sie zu schließen und soweit eine Rückbauverpflichtung besteht, der Abriss vorzunehmen. Die Kosten sind dann entsprechend in den Haushalt einzustellen. Unterhaltungsmaßnahmen größer als 20.000 EUR werden nicht mehr vorgenommen.

Wittmund, den 22.11.2018

Abstimmungsergebnis:			
Fraktion	Ja:	Nein:	Enth.:
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
Kreisausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
Kreistag	Ja:	Nein:	Enth.:

gez. *Stigler (Amtsleiter)*

Anlagenverzeichnis:

Lagekarte Sportplatz Esens-Land
Lagekarte Stadion Peldemühle + Westplatz