

**Sportstättenentwicklung in Herten**  
**- Aufgabe des Jahnsporplatzes**  
**- Modernisierung der Sportanlage Nord**



Beratungsfolge	Sitzung am
Ausschuss für Kultur, Freizeit, Bildung und Sport	18.11.2010
Haupt- und Finanzausschuss	23.11.2010
Rat	25.11.2010

Vorlagen-Nr.	10/244	Zustelldatum		Federführung	Fachbereich 5
--------------	--------	--------------	--	--------------	---------------

**Beschlussvorlage**

**öffentlich**

**Beschlussvorschlag:**

1. Vorbehaltlich der Fusion zwischen den Fußballvereinen SG Langenbochum und FC Westfalia Scherlebeck wird der Jahnsporplatz als Sportstätte aufgegeben.
2. Die Fläche des Jahnsporplatzes in einer Größe von 10.236 m<sup>2</sup> wird zu Wohnbauflächen entwickelt und zu diesem Zweck an die Hertener Stadtwerke GmbH verkauft. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kosten und unter Zugrundelegung einer Nettobaulandfläche von 89 Prozent beträgt der Verkaufspreis 930.000 Euro.
3. Zwei Drittel des Verkaufserlöses stehen für Investitionen in den Sportstättenbau zur Verfügung und werden für den Umbau des Sportplatzes II der Sportanlage Nord in einen Kunstrasenplatz verwendet. Im Rahmen des Projektfortschritts werden weitere Optionen für Investitionen auf der Sportanlage Nord geprüft.  
Ein Drittel des Verkaufserlöses wird zur Haushaltskonsolidierung genutzt.
4. Nach Beendigung der Baumaßnahme und der erfolgreichen Abwicklung der Grundstücksverkäufe durch die Hertener Stadtwerke GmbH werden die vorhandenen Mehrerlöse nach Abzug sämtlicher den Stadtwerken entstandenen Aufwendungen einschließlich eines Gewinnzuschlags wiederum zu zwei Dritteln in die Sanierung der Sportanlage Nord investiert. Hierzu erarbeitet die Verwaltung einen Entscheidungsvorschlag.  
Ein Drittel der Mehrerlöse wird zur Haushaltskonsolidierung genutzt.

Herten,

Bürgermeister / Beigeordneter / FBL

### **Noch Beschlussvorschlag**

5. Für die Umkleiden der Sportanlage Nord wird ein Sanierungsvorschlag erarbeitet, in das „Konzept zur Entwicklung der städtischen Sportanlagen“ aufgenommen und im Rahmen der Gebäudeunterhaltung ausgeführt.
6. Die Umsetzung des gesamten Projektes erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung der Kommunalaufsicht.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Bauprogramm und eine Kostenschätzung nach DIN 276 zu erarbeiten und umzusetzen.

## **Begründung:**

### **Ausgangslage**

Die Stadt Herten steht seit langem vor dem Problem, einerseits eine strikte Haushaltskonsolidierung betreiben und andererseits Investitionen leisten zu müssen, um das städtische Vermögen zu sichern und eine gewisse Grundversorgung für die Hertener Bevölkerung vorzuhalten. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, mit rückläufigen Bevölkerungszahlen in Herten, wurde bereits vor Jahren ein langfristig ausgerichteter Rück- und Umbauprozess der städtischen Infrastruktur begonnen.

Im Zuge dieses Prozesses wurden die Hertener Sportanlagen mit einer Ausnahme – dem Jahnsporplatz in Herten-Scherlebeck – in einen guten Zustand gebracht. Am Jahnsporplatz erfolgte nur eine Minimallösung zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebs. Zum einen war und ist eine Grundsanierung nicht zu finanzieren. Zum anderen befindet sich dieser Platz inmitten eines Wohngebietes und könnte daher zurückgebaut und zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Neben dem Ziel, attraktive Baugrundstücke für junge Familien vorzuhalten und so ihrem Wegzug entgegenzuwirken, soll der Verkaufserlös zur Haushaltskonsolidierung und zur weiteren Modernisierung und langfristigen Sicherung der Sportstätten eingesetzt werden.

Vor einigen Jahren wurde bereits eine andere Sportanlage – der Spanenkampsporplatz in Herten-Disteln – in einem solchen Verfahren zurückgebaut. Dieses Verfahren stieß in der Hertener Bürgerschaft, bei den beteiligten Sportvereinen und in der Politik auf breite Akzeptanz. Nur auf diesem Wege ist es möglich, einen nennenswerten sechsstelligen Betrag zur Haushaltskonsolidierung zu erwirtschaften.

Um dahingehende Überlegungen mit den beteiligten Vereinsvertretern erörtern zu können, hat Bürgermeister Dr. Uli Paetzel die Vorsitzenden aller Hertener Fußballvereine, deren Vertreter und den Vorsitzenden des Stadtsportverbandes, Herrn Wolfgang Lücke, zu zwei Gesprächsrunden zur Weiterentwicklung des Fußballsports eingeladen.

Diese Gespräche fanden am 10. September und am 1. Dezember 2009 in der FBW/ Servicestelle für den Sport statt. Das Ziel dieser Gespräche war, die Bereitschaft der Vereine zu möglichen Fusionen zu erfragen. Im Falle einer konkreten Umsetzung einer Fusion von zwei Fußballvereinen und der damit verbundenen Aufgabe einer Sportanlage stellte der Bürgermeister in Aussicht, diese Fläche als Bauland vermarkten zu wollen und einen Teil der Einnahmen in einen Kunstrasenplatz auf der dann gemeinsam zu nutzenden Sportanlage zu investieren. Der andere Teil der Einnahme müsse der Haushaltskonsolidierung zugeführt werden. Das Ergebnis der beiden Gespräche war, dass ausschließlich die SG Langenbochum und der FC Westfalia Scherlebeck ernsthafte Gespräche geführt und ihren Willen zu einer Fusion bekundet hatten.

### **Konzept**

Die Fußballvereine SG Langenbochum und FC Westfalia Scherlebeck haben in Gesprächen mit der Verwaltung die Absicht bekundet, eine Fusion einzugehen. Ein Zeitplan für die notwendigen Beschlüsse der Mitgliederversammlungen beider Vereine wurde bereits festgelegt.

Es ist vorgesehen, den Jahnplatz aufzugeben und die Fläche als Wohnbaufläche zu verkaufen. Ein Teil des Verkaufserlöses soll in die Sportanlage Nord investiert werden. Bereits zu Beginn der Gespräche war es der Wunsch beider Vereine, die Sportplätze II und III der Sportanlage Nord in Kunstrasenplätze umzubauen. Der Spiel- und Trainingsbetrieb des fusionierten Vereins soll auf dieser modernisierten Sportanlage stattfinden.

Aus finanzieller Sicht kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich die Zusage zum Umbau eines Tennisplatzes (Platz II) gegeben werden. Die Hertener Stadtwerke GmbH als Vermarkter der Fläche gehen, unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kosten, von einem Verkaufspreis von 930.000 Euro aus. Von dieser Summe soll ein Betrag von einem Drittel (310.000 Euro) für die Haushaltskonsolidierung genutzt werden. Die verbleibenden zwei Drittel (620.000 Euro) sollen in die Sanierung der Sportanlage Nord investiert werden.

Die ermittelten Kosten für den Umbau des Platzes II in einen Kunstrasenplatz liegen nach einer Kostenschätzung des Landschaftsarchitekten Alfred Ulenberg, auf der Grundlage des Strukturkonzeptes 2008 für den Jahnsporplatz, in seiner aktualisierten Auswertung zum Thema „Kunststoffrasen oder andere Beläge 2010“, bei 586.075 Euro. Aufgrund dieser Zahlen ist der Verwaltung die Zusage zum Umbau eines Platzes möglich. Sollte diese Summe aufgrund des Bieterverhaltens deutlich unterschritten werden, wird die Verwaltung einen Vorschlag zur Investition dieses Betrages auf der Sportanlage Nord erarbeiten.

Nach Vorschlag der Verwaltung soll der Platz II in einen Kunstrasenplatz umgebaut werden, da er der größere der beiden vorhandenen Sportplätze der Sportanlage Nord ist. Der Platz III kann wegen seiner geringeren Größe nur zu Meisterschaftsspielen bis auf Kreisebene genutzt werden. Kunstrasenplätze ermöglichen wegen der größeren Belastbarkeit eine höhere Nutzungsfrequenz und somit eine bessere Auslastung.

Konkret lässt sich der Mannschaftsbetrieb beider Vereine wie folgt darstellen:

Auf der Sportanlage Nord trainieren und spielen z. Zt. 17 Mannschaften der SG Langenbochum (14 Jugend-, 3 Seniorenmannschaften); auf dem Jahnsporplatz zwei Seniorenmannschaften des FC Westfalia Scherlebeck. In der Zwischenzeit haben sich vier Jugendmannschaften vom Spielbetrieb des FC Westfalia Scherlebeck abgemeldet (Stand Oktober 2010). Bei Aufgabe des Jahnsporplatzes würden sich auf der Anlage Nord 19 Mannschaften zum Trainings- und Meisterschaftsbetrieb zusammenfinden.

Dem fusionierten Verein wird die modernisierte Sportanlage Herten-Nord als Hauptnutzer langfristig zur Verfügung gestellt. Der Trainings- und Spielbetrieb der Deutsch-türkischen Sportgemeinschaft Herten, die bisher den Jahnsporplatz nutzte, wird konsensorientiert auf eine andere Sportanlage verlagert. Der Schulsport der Comeniuschule kann in den Sommermonaten (Mai bis August) bei Bedarf auf der Sportanlage Nord durchgeführt werden.

Im Jahr 2001 wurde vom Rat der Stadt Herten das „Konzept zur Entwicklung der städtischen Sportanlagen“ beschlossen. In diesem Konzept werden alle Sportanlagen erfasst, bewertet und schrittweise saniert und modernisiert. Das Konzept wird jährlich fortgeschrieben und dem Fachausschuss vorgelegt. Der aktuelle Sachstand zu den Umkleidegebäuden auf der Sportanlage Nord wird in dieses Konzept aufgenommen. Die konkreten Sanierungsmaßnahmen finden im Rahmen der Gebäudeunterhaltung statt. Weitere Sanierungen und Modernisierungen der übrigen städtischen Sportplätze und Sporthallen werden ebenfalls, wie in den vergangenen Jahren auch, in den jährlichen Fortschreibungen des Konzeptes berücksichtigt. Wo verbindliche Aussagen zu Kosten für Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen getroffen werden, werden diese durch Ratsbeschlüsse festgelegt und im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel eingeplant.

### **Personelle Auswirkungen**

Die Sportanlage Nord wird vormittags in den Sommermonaten von den Schulen genutzt, die über Schlüssel für die Sportanlage verfügen. Für die Nachmittags- und Abendbelegungen weiterer Nutzer ist die Übertragung des Schließdienstes auf die nutzenden Sportvereine und Organisationen vorgesehen. Es entstehen somit keine zusätzlichen Personalkosten.

### Zeitraumen

Nach Zustimmung des Rates zum Grundsatzbeschluss erfolgen bis Ende November 2010 die Fusionsbeschlüsse der SG Langenbochum und des FC Westfalia Scherlebeck mit dem Ziel, die Fusion zum 01.08.2011 zu vollziehen. Im Jahr 2010 soll die endgültige Genehmigung der Kommunalaufsicht zur Durchführung der geplanten Maßnahme vorliegen. **Der Maßnahmenbeginn (Planungen, Vorbereitung der Ausschreibung) zum Bau des Kunstrasenplatzes erfolgt noch im Jahr 2010;** die Modernisierung des Platzes II der Sportanlage Nord soll in der Sommerpause 2011 (voraussichtlich Juni/Juli) erfolgen.

### Finanzierung

Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich die folgende erste Kostenschätzung für Investition und Betrieb. Die Schätzung erfolgte auf der Grundlage des Strukturkonzeptes 2008 für den Jahnsporplatz vom **Landschaftsarchitekten und Sachverständigen für Sportplatzbau Alfred Ulenberg** und seiner aktualisierten Auswertung zum Thema „Kunststoffrasen oder andere Beläge 2010“. Die Flächengröße und Ausstattung des Platzes Nord II wurden berücksichtigt.

#### • **Sportanlage Nord Platz II**

7.140 m<sup>2</sup> Kunststoffrasenfläche sand-/gummiverfüllt TPE  
1.000 m<sup>2</sup> Umgangsweg und Nebenflächen  
8.140 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

Herrichten Gelände und Bodenbewegung	54.000 €
Sportplatz/ <b>Kunstrasen</b>	370.000 €
Trainingbeleuchtung (Kabel)	4.000 €
Beregnungsanlage (Regner aus- u. einbauen)	7.500 €
Honorarkosten Zone III/ <b>Planungskosten</b>	57.000 €
Zwischensumme Netto	492.500 €
19 % MwSt.	<u>93.575 €</u>
Gesamtsumme brutto	<b>586.075 €</b>

Mit der Vermarktung des Geländes des ehemaligen Jahnsporplatzes sollen die Hertener Stadtwerke beauftragt werden. Die aktuelle, vorsichtige Kalkulation der Hertener Stadtwerke geht von Einnahmen in Höhe von voraussichtlich 930.000 Euro für die Stadt Herten aus. Ein Anteil von zwei Dritteln des Verkaufserlöses (620.000 Euro) wird für den Umbau des Platzes II in einen Kunstrasenplatz verwendet. Die Kosten für den Umbau des Platzes II in Höhe von 586.075 Euro (Kostenschätzung) können somit aus dem Verkaufserlös finanziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass ein Restbetrag verbleibt. Sollte sich herausstellen, dass nach Abschluss der Grundstücksvermarktung wider Erwarten ein Mehrerlös erzielt wird, erhält die Stadt Herten diesen Mehrerlös nach Abzug sämtlicher den Stadtwerken entstandenen Aufwendungen einschließlich Gewinnzuschlag. Nach Beendigung der Baumaßnahme und Abwicklung der Grundstücksverkäufe wird die Verwaltung einen Vorschlag zur Verwendung von zwei Dritteln der Mehrerlöse auf der Sportanlage Nord erarbeiten.

Der Anteil von einem Drittel des Verkaufserlöses (310.000 Euro) und ein möglicher Mehrbetrag werden zur Haushaltskonsolidierung genutzt.

### **Folgekosten**

Die Ermittlung der Folgekosten erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit auf Basis von standardisierten Werten (**Landschaftsarchitekt und Sachverständiger für Sportplatzbau Alfred Ulenberg**). Die Betriebskosten beinhalten dabei sowohl die Amortisation für die Erst- wie auch die Folgeinvestitionen (Zins- und Abschreibeaufwand) sowie Unterhaltungs- und Pflegeaufwand.

Die Kosten für die vorhandenen zwei Tennenplätze als Ist-Situation wurden den Kosten für den geplanten Kunstrasenplatz als Soll-Situation gegenübergestellt.

#### **1. Betriebskosten Tenne pro Jahr**

Sportanlage Nord II	7.140 m <sup>2</sup> x 6,46 €	= 46.124,40 €
Jahnsportplatz	6.400 m <sup>2</sup> x 6,46 €	= 41.344,00 €
		<hr/>
		<b>87.468,40 €</b>

#### **2. Betriebskosten Kunstrasen pro Jahr**

Sportanlage Nord II	7.140 m <sup>2</sup> x 9,64 €	= <b>68.829,60 €</b>
---------------------	-------------------------------	----------------------

#### **3. Reine Pflegekosten Tenne pro Jahr**

(sind in den Betriebskosten bereits enthalten)

Sportanlage Nord II	7.140 m <sup>2</sup> x 2,47 €	= 17.635,80 €
Jahnsportplatz	6.400 m <sup>2</sup> x 2,47 €	= 15.808,00 €
		<hr/>
		<b>33.443,80 €</b>

#### **4. Reine Pflegekosten Kunstrasen pro Jahr**

(sind in den Betriebskosten bereits enthalten)

Sportanlage Nord II	7.140 m <sup>2</sup> x 2,05 €	= <b>14.637,00 €</b>
---------------------	-------------------------------	----------------------

Durch die Umsetzung des Projektes ergibt sich bei den Betriebskosten eine Ersparnis von 18.638,80 Euro pro Jahr; bei den reinen Pflegekosten eine Einsparung der Folgekosten in Höhe von 18.806,80 Euro pro Jahr.