

# Stadt Schortens

## Beschlussvorlage

**SV-Nr. 16//1851**

**Status:** öffentlich

Datum: 11.08.2021

Fachbereich:	Fachbereich 2 Finanzen, Wirtschaft u. Tourismus
--------------	---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Schule, Jugend und Sport	07.09.2021	zur Empfehlung
Verwaltungsausschuss	28.09.2021	zur Empfehlung
Rat	30.09.2021	zum Beschluss

### **Neubau Sanitärgebäude Sportplatz Am Klosterpark - Finanzierung durch Grundstücksan- und -verkäufe**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Das Sanitärgebäude der Sportanlage Am Klosterpark sowie der dazugehörige Parkplatz und eine Geräteremise werden neu erstellt. Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel im Umfang von 1.090.000 € sollen im Haushalt 2022 eingeplant werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, Fördermittel zur Kofinanzierung einzuwerben.
3. Zur Finanzierung der Maßnahme sollen die Flächen der Sportanlage Schoost vom Heidmühler Fußballclub e.V. erworben und als Bauland vermarktet werden. Dem Heidmühler Fußballclub e.V. wird das Jugendgruppenheim und anteilige bereits vom Verein bebaute Flächen (Vereinsheim Bärenstübchen) zum Buchwert verkauft.

#### **Begründung:**

Seit Jahren wurde und wird über die Sanierung des Umkleidegebäudes am Klosterpark gesprochen. Unstrittig ist, dass dieses erneuerungsbedürftig ist. Allerdings ist auch die Haushaltssituation der Stadt zu berücksichtigen. Insofern hat die Verwaltungsführung eine Möglichkeit erarbeitet, die die Interessen beider Seiten beachtet. Ziel war und ist die Realisierung eines Neubaus am Klosterpark bei gleichzeitiger, möglichst vollständiger Gegenfinanzierung dieser Maßnahme.

Diesem Anliegen kam die Idee des Vereins, die vereinseigene Sportanlage Schoost aufzugeben und eine Konzentrierung auf den Standort Klosterpark vorzunehmen, entgegen. Dazu hat die Verwaltung folgende Überlegungen erarbeitet:

1. Das Sanitärgebäude an der Sportanlage Klosterpark wurde Ende der siebziger Jahre errichtet und ist stark sanierungsbedürftig. Daneben entspricht es nicht mehr den heutigen Standards, insbesondere im Hinblick auf Barrierefreiheit. Eine komplette Sanierung des Gebäudes birgt erhebliche Kostenrisiken im Rahmen der Bauausführung und ist nach interner Prüfung durch die Bautechnik des Fachbereiches Bauen insgesamt betrachtet unwirtschaftlich.

In Abstimmung mit dem Verein wurde daher ermittelt, inwiefern ein Neubau unter Berücksichtigung der bisherigen Gebäudegröße auch aus Sicht der Nutzer möglich ist. Insgesamt wurde eine Gesamtfläche von 440 m<sup>2</sup> ermittelt. Dies sind 100 m<sup>2</sup> mehr als die bisherige Grundfläche und ist auf die heute geltenden baurechtlichen Vorgaben zurückzuführen (u.a. Fahrstuhl, breitere Flure, Behinderten-WC). Des Weiteren wird eine Möglichkeit für die Unterbringung von Geräten mit Werkstattbereich benötigt, die derzeit auf dem Gelände in Schoost vorhanden ist.

Insgesamt entstehen laut Planung folgende Kosten:

Neubau Sportgebäude Klosterpark	850.000 €
Abriss und Entsorgung Altgebäude	100.000 €
Neuanlage 30 Parkplätze	40.000 €
Geräteraum / Markise (teilmassiv)	<u>100.000 €</u>
insgesamt	1.090.000 €

- Die Verwaltung schlägt vor, einen Antrag auf Förderung aus dem Landesprogramm für Sportstättenbau zu stellen. Hier ist auch der Ersatz von Sportstätten in vergleichbarer Größe möglich, wenn eine Sanierung nicht wirtschaftlich ist – welches im vorliegenden Fall zutrifft. Die Förderung beträgt max. 400.000 € und wurde aktuell für die Sanierung der Sporthalle Sillenstede bewilligt. Der seitens der Stadt aufzubringende Betrag würde sich dann auf 690.000 € verringern.
- Der Heidmühler Fußball Club e.V. ist Eigentümer der Sportanlage Schoost. Die Fläche beläuft sich auf rund 2,3 ha und ließe sich der Wohnbebauung zuführen. Der Verein möchte den Standort aufgeben und diesen zu marktüblichen Konditionen verkaufen. Gleichzeitig soll an dem Standort Klosterpark eine Möglichkeit für Gesundheitssport geschaffen werden, um den Verein zukunftsorientiert aufzustellen. Daher soll das ehemalige Jugendgruppenheim seitens der Stadt an den Verein verkauft werden. Ebenso sollte die Grundstücksfläche des Vereinsheims nach entsprechender Vermessung an den Verein verkauft werden, um den jetzigen Zustand von „Bauten auf fremden Grund“ zu beenden.

Unter Berücksichtigung dieser Zahlungen könnte die Stadt die Flächen der ehemaligen Sportanlage Schoost mit einem Überschuss von rund 800.000 € veräußern, so dass die Kosten für den Neubau des Sportgebäudes am Klosterpark gedeckt sind. Ziel ist in jedem Fall einen Überschuss für den städtischen Haushalt zu erwirtschaften.

- Von der Zeitplanung ist vorgesehen, dass der Bebauungsplan für das Gelände in Schortens 2022/2023 erstellt wird. Die Erschließung der Flächen soll in 2024 erfolgen, so dass ein Verkauf der Grundstücke und Realisierung der Einzahlungen in 2025 möglich ist.

Baubeginn des neuen Gebäudes soll nach entsprechender Detailplanung und Ausschreibung in 2023 sein; die Fertigstellung ist für Sommer 2024 eingeplant.

Nach Fertigstellung der Anlage am Klosterpark sollte diese mit einem langfristigen Nutzungsvertrag gegen Übernahme der laufenden Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten an den Heidmühler Fußball Club e.V. übertragen werden. Im Gegenzug erhält der Verein die Zuschüsse in entsprechender Anwendung für die Unterhaltung von vereinseigenen Anlagen laut Vereinsförderrichtlinie. Hierbei handelt es sich um einen Prüfauftrag an die Verwaltung laut Haushaltssicherungskonzept des Jahres 2021 (Ziffer 10, Seite 249 Haushalt 2021). Hierdurch lassen sich jährliche Kosten von 18.000 € einsparen.

Mit der Realisierung dieser Maßnahmen wird die Stadt Schortens finanziell in die Lage versetzt, ein neues Umkleide- und Sanitärgebäude am Standort Klosterpark zu bauen. Ferner kann die Stadt die derzeitige Nachfrage nach Baugrundstücken durch die Erschließung und Vermarktung der Flächen in Schoost mit einem neuen Baugebiet nachkommen

Der HFC hingegen erhält ein neues Vereinsgebäude sowie eine „Remise“ zur Unterbringung der Gerätschaften am Klosterpark und kann darüber hinaus seine Pläne mit einem Gebäude für den Gesundheitssport ebenfalls an diesem Standort (auch finanziell) umsetzen.

Insofern ist aus Sicht der Verwaltung ein Vorschlag entstanden, der für beide Seiten Vorteile birgt. Es wird vorgeschlagen, so zu verfahren wie dargestellt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja wie dargestellt

**Anlagen**

Nicht-öffentliche-Anlage-SV-16-1851

A. Müller  
Fachbereichsleiterin (FB 1)

E. Idel  
Fachbereichsleiterin (FB 2)

G. Böhling  
Bürgermeister