

Sitzungsvorlage

Datum: 21.11.2007
Drucksache Nr.: **07/0464**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	11.12.2007	öffentlich / Vorberatung
Rat	12.12.2007	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Sanierung von Sportstätten in Sankt Augustin - Projektdefinition zur Vorbereitung der Durchführung eines möglichen ÖPP-Verfahrens

Beschlussvorschlag:

Die durch den Beschluss des Rates am 14.11.2007 eingerichtete Lenkungsgruppe empfiehlt einstimmig, dem Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss zu beschließen, dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

1. Im Rahmen einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung soll geprüft werden, ob sich die nachfolgend definierten Projekte für eine Realisierung durch ein ÖPP-Modell eignen würden:
 - a) Alternative 1
Auf dem Gelände des Klosterhallenbades wird unter Einbeziehung von Flächen des Freibades der Neubau eines Hallenbades als Funktionsbad mit 25 m x 12,5 m Mehrzweckbecken für Schwimmer und Nichtschwimmer mit Hubboden, ein Leerschwimmbekken sowie optional ein Kleinkinderbecken errichtet. Hierbei sollen mögliche Synergieeffekte bei zusammenhängender Nutzung mit dem Freibad unter Einbeziehung der im Freibad notwendigen Sanierungsmaßnahmen mit untersucht werden.

Alternative 2
Auf dem Gelände des Klosterhallenbades und Freibades wird der Neubau eines Kombibades (Hallenbad/Freibad) errichtet, wenn dies sinnvoller und wirtschaftlicher als die Alternative zu 1 ist.
 - b) Auf dem Gelände des derzeitigen Sportplatzes Menden „Auf dem Acker“ wird der Neubau von vier Sporthalleneinheiten (15 m x 27 m) inkl. Zuschauertribüne, einer zusätzlichen Gymnastikhalle sowie Ersatzsportanlagen für Außensport (z. B.

100 m-Laufbahn, Kugelstoßanlage, Weitsprunganlage, Hochsprunganlage, Beachvolleyballanlage, Kleinspielfelder mit Kunststoffbelag etc.) errichtet. Die Nutzung der bestehenden Sporthalle soll bis zur Inbetriebnahme der neu zu errichtenden Halle fortgesetzt und unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten möglichst verbessert werden.

c) Alternative 1

Als Ersatz für den wegen des Sporthallenneubaus aufzugebenden Sportplatzes „Auf dem Acker“ und wegen der damit verbundenen zusätzlichen unzureichenden Versorgungssituation des Vereinssports in Menden und Meindorf wird ein Kunstrasen-Spielfeld (Fußballfeld) auf der bisherigen Spiel- und Wurfweise des Sportzentrums Sankt Augustin errichtet.

Alternative 2

Optional zu dem im Sportzentrum Sankt Augustin zu errichtenden Kunstrasen-Großspielfeld sollen drei weitere Sportplatzanlagen mit Tennenbelag in solche mit Kunstrasen umgewandelt werden. Hierbei sollen unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse der Rückbau oder die Verkleinerung leichtathletischer Anlagen untersucht werden. Die Festlegung der endgültigen Standorte soll erst nach Vorlage des Gutachtens der Sporthochschule Köln zur Sportstätteninfrastruktur erfolgen.

2. Nach Fertigstellung des neuen Bades sowie der neuen Sporthalle werden die Hallenbäder Menden und Niederpleis, die Dreifachsporthalle in Menden sowie das Lehrschwimmbecken geschlossen und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse abgerissen.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Sankt Augustin betreibt derzeit zwei Hallenbäder, ein Lehrschwimmbecken sowie ein Freibad. Darüber hinaus betreibt die Stadt eine Vielzahl von Sporthallen und Sportplätzen im Stadtgebiet, für die zum Teil erheblicher Sanierungsbedarf besteht.

Konkret besteht die Notwendigkeit, die Mehrfachsporthalle des Sportzentrums Menden (Dreifeldsporthalle, Einfeldturnhalle, Gymnastikhalle), die beiden Hallenbäder Menden und Niederpleis sowie das Lehrschwimmbecken mit erheblichem Kostenaufwand sanieren zu müssen. Auf Grund schlechter Bausubstanz und gleichzeitig geringer Bauunterhaltung in den vergangenen Jahren hat sich ein erheblicher Sanierungsstau gebildet, der unter Berücksichtigung der Kreditdeckelung des Vermögenshaushaltes in den nächsten Jahren nicht adäquat abgebildet werden kann. Sanierungsnotwendigkeiten ergeben sich ebenfalls im Bereich der Sportplätze. Ein entsprechendes Gutachten des Ingenieurbüros Ulenberg liegt hierzu vor und ist bereits in der Sportkommission sowie im Kultur-, Sport- und Freizeitausschuss intensiv diskutiert worden.

Nachdem die einzelnen Projekte der Sportkommission am 13.11.2007 und in der Sitzung des Kultur-, Sport- und Freizeitausschusses am 14.11.2007 vorgestellt, diskutiert und mit weiteren Prüfaufträgen der Verwaltung empfohlen wurden, soll nunmehr die Festlegung der einzelnen Projekte, die in die ÖPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung einbezogen werden sollen, durch den Rat erfolgen. Der Rat kann hierbei unter Berücksichtigung der Erkenntnisse

vorliegender Gutachten, der Diskussion in den zuständigen Fachgremien und -ausschüssen sowie des Erkenntnis und Meinungsbildungsprozesses in den Fraktionen nunmehr hierüber in seiner Sitzung am 12.12.2007 entscheiden.

Nach eingehenden Untersuchungen und Beratungen, sowohl in der Projektgruppe ÖPP am 03.12.2007 als auch der Lenkungsgruppe ÖPP am 04.12.2007, empfiehlt die Lenkungsgruppe einvernehmlich, dass nachfolgend dargestellte Projekte Gegenstand einer mit Hilfe externer Berater vorzunehmenden vorläufigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden sollen.

I. Bäder

Auf Grund der vorliegenden Gutachten des Ingenieurbüros Altenburg sowie des zusätzlich in Auftrag gegebenen Gutachtens Prof. Ganzloser liegen bei den Hallenbädern und dem Lehrschwimmbecken die laufenden Betriebskosten sowie notwendige Instandhaltungskosten so hoch, dass ein zentral am Freibadgelände gelegener Neubau eines Funktionsbades als bedarfsdeckend und wirtschaftlich sinnvoller als die vorhandene Bäderstruktur eingeschätzt wird. Nach Errichtung des Neubaus sollen beide noch bestehenden Hallenbäder sowie das Lehrschwimmbecken geschlossen und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (Niederpreis) abgerissen werden. Neben dem Neubau eines solchen Funktionsbades unter Einbeziehung von Synergieeffekten und Sanierungsnotwendigkeiten des Freibades, soll unter Berücksichtigung von energetischen und klimatischen Faktoren die Wirtschaftlichkeit der Errichtung eines Kombibades (Hallenbad/Freibad) zusätzlich untersucht werden.

Zur Eigentumsituation ist auszuführen, dass das Gelände des heutigen Klosterhallenbades und des Freibades der Stadt Sankt Augustin von den Steyler Missionaren in Erbpacht überlassen worden sind. Aus dem im Jahre 2012 auslaufenden Erbpachtvertrag ergibt sich im Zusammenhang mit dem Heimfall die Verpflichtung der Stadt, das bestehende alte Hallenbad abzureißen. Durch den beabsichtigten Neubau werden entsprechende vertragliche Regelungen bzw. Anpassungen der Erbbaurechtsverhältnisse notwendig. Entsprechende Abstimmungsgespräche mit den Steyler Missionaren werden zurzeit geführt.

Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Bedenken gegenüber den geplanten Errichtungsalternativen bestehen nicht. Die im Erbpachtverhältnis stehenden Flächen sind dem ungeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Er würde sich den Voraussetzungen des § 34 BauGB entsprechend insbesondere in die bestehende Umgebung einfügen. Die hinsichtlich der mit dem Abriss verbundenen zukünftigen Erhalts der Sporthalle verbundenen Frage werden gleichfalls mit den Steyler Missionaren erörtert.

Die Lenkungsgruppe ÖPP empfiehlt nach eingehenden Beratungen die Untersuchung beider Varianten, um Entscheidungskriterien für die sinnvollste und wirtschaftlichste Umsetzung eines Badneubaus zu erhalten. Es wurde als nicht sachgerecht empfunden, nur lediglich eine Alternative zu prüfen. Sollte sich im Rahmen der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung etwa zeigen, dass allein der Neubau des Hallenbades bei gleichzeitiger Errichtung des Freibades wirtschaftlich nicht sinnvoll wäre, so müsste mit einem solch angenommenen Ergebnis eine weitere Alternative, nämlich die Errichtung eines Kombibades, geprüft werden. Um hier jedoch dem Rat einen breiten Entscheidungshorizont zu eröffnen, hat sich die Lenkungsgruppe schließlich dafür ausgesprochen auch die vorläufige Wirtschaftlichkeit eines Kombibades prüfen zu lassen.

Naturschutzrechtliche sowie denkmalschutzrechtliche Aspekte stehen dem geplanten Vorhaben nach Rücksprache mit den Fachdienststellen nicht entgegen.

Die mit einer Einbringung des Bäderbetriebes in ein ÖPP-Projekt möglicherweise verbundenen steuerrechtlichen Fragen, werden zurzeit mit Hilfe der PPP-Task-Force in der zuständigen Abteilung des Finanzministeriums überprüft.

In die Überlegungen eingeflossen sind auch die Ergebnisse des neu aufgestellten Schulentwicklungsplanes. Hierbei wurde ein besonderes Augenmerk darauf gerichtet, dass zukünftig in dem wie zuvor beschrieben dimensionierten Neubau eines Hallenbades sowohl Schulen, Vereine als auch die Öffentlichkeit ihre Nutzungsbedarfe decken können. Wie im Detail die Nutzungszeiten mit den Bedürfnissen von Vereinen, Schulen und Öffentlichkeit abzustimmen sind, bleibt einem gesonderten Abstimmungsverfahren vorbehalten.

Ferner fügen sich die vorgestellten und zu überprüfenden Alternativen in die Sportstättenentwicklung der Stadt Sankt Augustin ein und stehen damit auch – weil es sich hierbei um den integrierten Teil des Stadtentwicklungskonzeptes handelt - mit dem diesem in Einklang.

Gegenstand der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist auch die Verpflichtung eines möglichen Investors, die bestehenden Hallenbäder in Menden und soweit örtlich möglich auch in Niederpleis abzureißen bzw. Vorschläge für eine zukünftige Nutzung zu unterbreiten.

II. Sporthalle Menden

Bei der Sporthalle Menden haben detaillierte Untersuchungen ergeben, dass die Sanierungskosten annähernd so hoch sind wie ein kompletter Neubau.

Die Ergebnisse der Untersuchungen an der Halle wurden in der Sportkommission am 13.11.2007 von Herrn Herwartz, Planungsgruppe Hürth, vorgestellt. Dabei wurde insbesondere aufgeführt, dass sich die bislang errechneten Sanierungskosten in Höhe von 2,9 Mio. € im Zuge einer Sanierungsmaßnahme erhöhen könnten. Hierfür spreche insbesondere, dass im Bereich der Betonsanierung erst nach Öffnen der entsprechenden Elemente nachgewiesen werden könne, ob auch bei diesen eine Sanierung erforderlich sei. Demnach stellte Herr Herwartz vor, dass sich der ursprünglich genannte Sanierungsbetrag mit großer Wahrscheinlichkeit deutlich erhöhen werde. Auch sei bei einer Sanierung zu berücksichtigen, dass im Gegensatz zu einem Hallenneubau eine Energiekostenreduzierung durch Sanierung nur um ca. die Hälfte möglich wäre. Bei den vorgestellten Kosten für einen Hallenneubau sei eine vergleichbare Nutzfläche wie im Bestand zum Vergleich inkl. der Abbruchkosten gerechnet worden. Für eine Neubauplanung seien ca. 6 bis 9 Monate erforderlich, wenn die Standortfrage geklärt sei. Ein Neubau habe den Vorteil, zu einer Energiekostenreduzierung auf ca. $\frac{1}{4}$ zu führen. Der Neubau einer Halle sei im Niedrigenergiestandard kalkuliert. Weitere Einzelheiten zum Zustand der Halle ergeben sich aus den den Fraktionen übersandten Gutachten und Untersuchungen.

Derzeit kann die Halle nur eingeschränkt genutzt werden, da die Decken nicht Ballwurf-sicher sind.

Für den Neubau einer Sporthalle (Vierfachhalle mit Tribüne plus Gymnastikhalle für das Schulzentrum Menden) wurden – mit folgendem Ergebnis – drei Standorte entsprechend des Untersuchungsauftrages des Kultur-, Sport- und Freizeitausschusses und der Absprache in der Sportkommission geprüft:

Variante 1: Bisheriger Standort

Die Variante 1 geht davon aus, dass zunächst das bestehende Hallenbad sowie die bestehende Dreifachsporthalle abgerissen und auf dieser Parzelle die neue Vierfachhalle errichtet würde. Hiervon ausgehend wurden zunächst die bauplanungs- und die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit überprüft. Daneben flossen in die Diskussion städtebauliche Aspekte sowie Aspekte der Verkehrsplanung ein. Schließlich wurden die schul- und sportfachlichen Gesichtspunkte in die Abwägung mit eingestellt.

In planungsrechtlicher Hinsicht ist der bisherige Standort dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan sieht sowohl in seiner heutigen, als auch in seiner zukünftigen Fassung hier eine Gemeinbedarfsfläche vor. Gemeinbedarfsflächen eignen sich grundsätzlich für die Errichtung von Sportstätten bzw. Schulzentren. In bauordnungsrechtlicher Hinsicht wäre der Neubau hier möglich. Jedoch ergeben sich hierbei immissionsschutzrechtliche Bedenken der Verwaltung durch die dicht angrenzende Wohnbebauung. Die Erschließung sollte wie bisher über die Siegstraße erfolgen.

Im Rahmen einer Gesamtabwägung konnte jedoch die Variante 1 weder die verwaltungsinterne Projektgruppe noch die Lenkungsgruppe überzeugen. Hierfür sprach insbesondere, dass während der zu erwartenden Abrissarbeiten bzw. des Neubaus einer Halle diese weder dem Schul- noch dem Vereinssport zur Verfügung stünde. Damit wäre das gesamte Schulzentrum Menden zum Ausweichen auf andere Standorte angewiesen. Dies stellt sich nicht nur hinsichtlich des Schülertransportes, sondern auch wegen der ausgebuchten Nutzungszeiten anderer Hallen als den Schulen und auch den Vereinen nicht zumutbar dar.

Hinzu kommt das Problem, dass ein isolierter Abriss zunächst der Turnhalle wegen der gemeinsamen Energieanlagen mit dem Schwimmbad nicht möglich wäre. Es müsste zuvor ein Komplettabriss erfolgen, der zu einer Versorgungslücke nicht nur im Bereich des Sportes sondern auch der Badnutzung führen würde.

Ferner wären durch diese Standortvariante wichtige Raumressourcen für einen möglichen Ausbau des Schul- und Sportzentrums in Menden als einem der wesentlichen Siedlungsschwerpunkte in Sankt Augustin für die Zukunft verbaut.

Es ist – unabhängig von diesem ÖPP-Projekt – geplant, den gesamten Bereich des Schul- und Sportzentrums Menden mit einer städtebaulichen Rahmenplanung zu belegen. Hierzu wird das Planungsdezernat entsprechende Vorgaben machen.

Variante 2: Standort Siegstraße (unbebautes Grundstück zwischen der Realschule und der Bushaltestelle)

Die bauplanungsrechtliche Situation kann zunächst wie die der Variante 1 eingeschätzt werden. Konfliktpotentiale ergeben sich weder aus dem Flächennutzungsplan noch aus der Zuordnung dieser Fläche zum unbeplanten Innenbereich. Gleichwohl würde dieser Standort in bauordnungsrechtlicher Hinsicht und der damit verbundenen Umsetzungsprobleme zu besonderen Schwierigkeiten führen. Es müsste die gesamte Parkplatzsituation vor der Realschule verändert, diese verlegt und neu geordnet werden. Aus gestalterischer Sicht wäre ein in der erforderlichen Größe dimensionierter Baukörper an dieser Stelle städtebaulich unerwünscht.

Neben diesen Aspekten spricht jedoch auch gegen den Standort, dass dieser zu erheblichen Problemen im Hinblick auf die Sicherheit der auf dem Schulzentrum zu verteilenden Schülerströme führen würde. Bereits die heutige Situation des Hol- und Bringverkehrs im Bereich der Bushaltestelle an der Siegstraße führt immer wieder zu unfallträchtigen Situationen. Diese Konfliktsituation im Zusammenhang mit der Sicherheit der Schülerströme würde durch die Errichtung der Sporthalle an dieser Stelle zusätzlich verschärft. Ferner ist nicht auszuschließen, dass hier notwendige Flächen für eine Erweiterung der Feuerwehr in Menden verloren gehen würden. Zu berücksichtigen ist auch, dass über die hinter dem betreffenden Standort liegende Zuwegung der Kindergarten Siegstraße erschlossen wird. Durch die im Zusammenhang der Anordnung von Stellplätzen notwendigen Positionierung auf dem Gelände des Schulzentrums in Menden würden ebenfalls notwendige Erweiterungsflächen, etwa für eine Ganztagsnutzung, verloren gehen.

Problematisch wäre ebenfalls, dass die Halle an diesem Standort zu einer veränderten Immissionssituation zu Lasten der Anwohnerschaft gegenüber der Bushaltestelle im Bereich der Siegstraße führen würde.

Nach alledem hat sich die Lenkungsgruppe gegen diese Standortvariante ausgesprochen.

Variante 3: Gelände des bisherigen Sportplatzes „Auf dem Acker“

Der bestehende Sportplatz ist entsprechend der Ausführungen im Gutachten Ulenberg stark sanierungsbedürftig. Mit der heutigen Nutzungsfrequenz würde die Umwandlung des Tennenbelages in einen Kunstrasenplatz bzw. allein die Sanierung des Tennenbelages aus immissionsschutzrechtlicher Sicht außerordentlich problematisch. Mit einer Sanierung einhergehend würde die Nutzungsfrequenz und damit die Immissionsbelastung für die Anwohnerschaft steigen. Entfielen die Nutzung des Sportplatzes durch die Errichtung einer Halle sowie die Ertüchtigung eines Restes für den Schulsport, würde sich diese Immissionssituation für die Anwohnerinnen und Anwohner deutlich verbessern.

Das Grundstück – es steht im Eigentum der Stadt – ist planungsrechtlich teilweise dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die Nutzung ist durch den Flächenutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche Sportplatz einzustufen. Durch die im Umfeld befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kindergarten und Schwimmbad eignet sich der Standort für den Ausbau einer weiteren Gemeinbedarfseinrichtung hervorragend. Im westlichen Teil des Sportplatzes liegen Teilflächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 405/1 Blatt 2, für die als Grünfläche die Zweckbestimmung Sportanlagen – Sportplatz festgesetzt ist. Der Baukörper der Sporthalle kann im südlichen Bereich des Sportplatzes so positioniert werden, dass die B-Plan Fläche nicht betroffen ist. Die im Bereich des B-Plans liegende 100 m-Laufbahn sollte auch zukünftig als solche genutzt werden. Darüber hinaus sind weitere für den Schulsport notwendige Außensporteinrichtungen zu schaffen (z. B. Kugelstoßanlage, Weitsprunganlage, Kleinspielfelder etc.), die auf dem Gelände des bisherigen Sportplatzes untergebracht werden können. Hierfür liegt eine den Richtlinien Sport genügende Anforderungsliste einer Außensportstätte der Sportlehrkräfte aller Schulen im Schulzentrum Menden vor. Diese betreffen die Bereiche Laufen, Weitsprung, Hochsprung, Kugelstoßen, Diskus- und Spiele.

Mit der Positionierung des Baukörpers in der zuvor beschriebenen Weise ist eine zukünftige Wohnbebauung im nördlichen Teil des Sportplatzes nicht ausgeschlossen. Hierbei wurde berücksichtigt, welche Entwicklungen im Bereich Blumen Werner zukünftig realisiert werden sollen.

Da der Sportplatz in östlicher und westlicher Richtung an eine reine Wohnbebauung grenzt, sind immissionsschutzrechtliche Belange zu beachten. Nach Einschätzung der Verwaltung werden sich durch den Neubau einer nur sportlichen Zwecken dienenden Halle, bei gleichzeitigem Wegfall der Nutzung als Sportplatz, keine gravierenden Änderungen für die Anwohner ergeben. Im Gegenteil dürfte sich nach Einschätzung der Verwaltung durch den veränderten Nutzerkreis sowie die veränderte Nutzerfrequenz die Immissionssituation verbessern. Die Stellplatzsituation, die heute bereits vorhanden ist, könnte zukünftig bei einer Erschließung über die Straße „Auf dem Acker“ in der heute bestehenden Form beibehalten werden. Parkplätze sind somit bereits für den Sportplatz bzw. für den Hallenneubau in ausreichendem Maße vorhanden.

Durch diesen Standort ergäben sich nach Abriss der alten Sporthalle und des Hallenbades Ressourcen für eine zukünftige Entwicklung des Schulzentrums. Städtebaulich – so die Einschätzung der Verwaltung – würde sich eine Sporthalle an dieser Stelle hervorragend einfügen. Gleichzeitig könnte sich in diesem Zusammenhang die heute durch den Neubau der OGS für die Hauptschule als nicht optimal empfundene Schulhofsituation entspannen lassen, in dem im Zusammenhang mit dem Neubau der Halle die Schulhofsituation im nördlichen Bereich eine Verbesserung erfahren könnte.

Neben diesen Aspekten muss auch der neben einem Neubau weiterhin mögliche Betrieb der Halle gesehen werden. Die Verwaltung hat zugesagt, nunmehr Möglichkeiten zu prüfen, wie der Betrieb der Halle bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Inbetriebnahme der neuen Halle in zumutbaren Rahmen ertüchtigt werden kann.

Alle drei Varianten wurden auf ihre Vereinbarkeit mit dem neuen Schulentwicklungsplan untersucht.

Im Rahmen einer Gesamtabwägung der Vor- und Nachteile ist folglich die Lenkungsgruppe zu dem Ergebnis gekommen, der Standortvariante III den Vorzug zu geben.

III. Sportplätze

Dem Schulzentrum Menden stehen unter der Bezeichnung Sportzentrum Menden neben der o. g. Mehrfachsporthalle als Außensportflächen ein Sportplatz (Kampfbahn Typ c) mit Tennenbelag sowie zwei Kleinspielfelder mit Kunststoffbelag zur Verfügung. Als Ersatz für den wegen der Sporthallenneubaus aufzugebenden Sportplatzes „Auf dem Acker“ und wegen der sich hierdurch verschärfenden unzureichenden Versorgungssituation des Vereinssportes in Menden und Meindorf, soll ein Kunstrasen-Großspielfeld (Fußballfeld) auf der bisherigen Spiel- und Wurfweise des Sportzentrums Sankt Augustin errichtet werden. Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind dort bereits vorhanden. Insbesondere das zur Verfügung stehende Sportlerheim ist von seiner ursprünglichen Konzeption her auf den Betrieb zweier Großspielfelder ausgelegt worden.

Bauplanungs- und bauordnungsrechtlich bestehen keine Bedenken. Die Umwandlung ist baugenehmigungsfrei. Die benötigte Fläche befindet sich jedoch nur teilweise im städtischen Eigentum und teilweise in privatem Eigentum. Zur Nutzung als Kleinspielfeld wurde die entsprechende Fläche angepachtet. Die durch ein Großspielfeld in qualitativer Hinsicht geänderte Nutzung muss mit dem Eigentümer verhandelt werden.

Das Gutachten Ulenberg kommt zu der Erkenntnis, dass alle bestehenden Sportplätze zum Teil erheblich sanierungsbedürftig sind. Im Rahmen der notwendigen zeitgemäßen Sanierung der Sportstätteninfrastruktur sollen daher drei weitere Sportplatzanlagen mit Tennen-

belag in solche mit Kunstrasenbelag umgestaltet werden. Hierbei können unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse die leichtathletischen Anlagen zurückgebaut oder verkleinert werden. Eine Standortauswahl soll erst nach Vorlage der Studie „Optimierung der Sportplatzinfrastruktur in Sankt Augustin“ der Sporthochschule Köln festgelegt werden. Diese ist bereits beauftragt worden und stand von ihrer ursprünglichen Zielsetzung her nicht im Zusammenhang mit einem möglichen ÖPP-Projekt. Im Zusammenhang mit dem ÖPP-Projekt können jedoch hieraus wertvolle Erkenntnisse für die Standortauswahl der drei im Rahmen einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung alternativ zu überprüfenden Standorte einfließen. Hierbei ist es im Rahmen der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unschädlich, die Standorte noch nicht definitiv zu kennen. Denn die ausweislich der Gutachten festgestellten Sanierungskosten unterscheiden sich nicht wesentlich, wenn als Ausgangsbasis die Umwandlung eines Tennenbelages in einen Kunstrasen konstatiert wird. Ferner stehen diese Überlegungen nicht im Zusammenhang mit den Sportplatznebenanlagen. Hierzu gehören insbesondere die Sportlerheime. Etwa in Hangelar sind im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2008 verwaltungsseitig entsprechende Sanierungsaufwendungen eingestellt und im Haupt- und Finanzausschuss am 5.12.2007 gebilligt worden.

Die Lenkungsgruppe empfiehlt daher, als Ersatz für den aufzugebenden Sportplatz „Auf dem Acker“ ein Kunstrasen-Großspielfeld auf dem Gelände des Sportzentrums Sankt Augustin zu errichten. Optional hierzu soll die Umgestaltung von drei weiteren Sportplatzanlagen von Tennenbelag in Kunstrasen untersucht werden. Hierbei soll jedoch nach örtlichen Verhältnissen der Rückbau oder Verkleinerung leichtathletischer Anlagen untersucht werden. Die Lenkungsgruppe bittet in diesem Zusammenhang die Verwaltung, nach einem entsprechenden Ratsbeschluss in einen frühzeitigen Dialog mit den Nutzergruppen (Schule und Vereine) zu treten, um diese über den Stand des Verfahrens umfassend zu informieren. Die in diesen Gesprächen zwischen Nutzern und Verwaltung gewonnenen Erkenntnisse sind dann der Lenkungsgruppe vorzustellen. Das Vorhaben ist mit dem Schulentwicklungsplan vereinbar.

IV. Übertragung gebäudenaher Dienstleistungen

Bei allen drei Projekten empfiehlt die Verwaltung, in die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung auch die Übertragung gebäudenaher Dienstleistungen einfließen zu lassen. Dies gilt insbesondere für Betrieb und Unterhaltung der Sporthalle und des Bades. Inwieweit dies auch für die Unterhaltung der Sportplätze gelten kann – wenn sich dies als wirtschaftlicher darstellen sollte – sollte erst nach Vorlage des Gutachtens der Sporthochschule entschieden werden.

Neben den gebäudenahen Dienstleistungen soll untersucht werden, ob ein privater Betreiber den gesamten Bäderbetrieb wirtschaftlicher als ein Eigenbetrieb führen könnte.

V. Realisierung in einem ÖPP-Verfahren

Nachfolgend dargestellt ist zur Information nochmals der Ablauf eines ÖPP-Verfahrens. Hiermit soll deutlich gemacht werden, in welcher Phase der Entscheidungsfindung sich der Rat der Stadt Sankt Augustin befindet.

Ein PPP-Verfahren gliedert sich in der Regel in folgende Phasen:

1. Bedarfsfeststellung, Datenerhebung, Projektdefinition und Vergabe von Beratungsleistungen
2. Vorläufige Leistungsbeschreibung und vorläufiger Wirtschaftlichkeitsvergleich
3. Ausschreibung der Neuerrichtung und des Betriebes, Verhandlungsverfahren und Vertrag

In Phase 1 ist festzulegen, welcher Bedarf besteht, welche Ziele die Stadt verfolgen will und welchen Umfang das Projekt haben soll, zu entscheiden ist z. B., ob neben den Neuerrichtungen auch der laufende Betrieb der Einrichtungen für einen dann zu definierenden Zeitraum auf einen privaten Dritten dann übertragen werden soll. Daneben sind entsprechende Partner für wirtschaftliche und technische Beratungsleistungen auszuwählen.

In Phase 2 sind die Leistungen konkreter festzulegen, die ein Privater übernehmen soll. Vor allem ist ein Vergleich zwischen einer Eigenerledigung und einer PPP-Lösung anzustellen. Vom Ergebnis dieses Vergleiches hängt das weitere Vorgehen ab. Stellt sich bei diesem Vergleich heraus, dass die PPP-Lösung nicht die wirtschaftlichere Alternative ist, kann das Verfahren an dieser Stelle abgebrochen werden.

Die Stadt kann in den Phasen 1 und 2 einige Voraussetzungen selber schaffen. Dies ist inzwischen weitgehend geschehen. Für die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vgl. PPP-Lösung zur Eigenerstellung) sind aber Berater in wirtschaftlich-technischer Hinsicht einzuschalten. Für das sich ggf. anschließende Verfahren in Phase 3 sind dann auch juristische Berater erforderlich.

Mit der für den 19.02.2008 im Haupt- und Finanzausschuss vorgesehenen Vergabe von Beratungsleistungen ist die Phase 1 abgeschlossen.

Die Kommunalaufsicht beim Landrat ist über das Vorhaben informiert und wird in den weiteren Prozess mit einbezogen. Die Mittel für die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden in den Haushalt eingestellt.

Das Projekt ist mittlerweile als Pilotprojekt „PPP“ durch die Task Force des Landes NRW anerkannt worden und wird durch diese intensiv begleitet.

Als Anlage dieser Vorlage beigefügt, ist sowohl ein Organigramm, als auch Anlage 2a) der Zeitplan für die Vergabe von wirtschaftlich-technischen Beratungsleistungen und als Anlage 2b) der von der Lenkungsgruppe verabschiedete vorläufige Meilensteinplan.

In Vertretung

Marcus Lübken
Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanzielle Auswirkungen
 hat finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich für die Beratungsleistungen voraussichtlich auf rd. 300.000,00.

- Sie stehen im Verw. Haushalt Verm. Haushalt unter den Haushaltsstellen 5600.6550.4 und 5700.6551.2 zur Verfügung.
- Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich
- | | | |
|---|-------------------|---|
| Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt | €, insgesamt sind | € |
| bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr | €. | |