



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 088/2008

Dezernat II, gez. i. V. Dr. Robers

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

51.30 Städt. Sport- u. Freizeiteinricht., Sportförderung

60.01 Stadtplanung

Datum:

18.04.2008

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Kultur, Schule und Sport	29.04.2008	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	30.04.2008	Vorberatung
Hauptausschuss	08.05.2008	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	08.05.2008	Entscheidung

## **Errichtung einer vereinseigenen Sportstätte durch das Tanz-Centrum Coesfeld e.V.**

### **Beschlussvorschlag 1:**

#### **(Ausschuss Kultur, Schule, Sport; Hauptausschuss; Rat)**

Für die Errichtung einer vereinseigenen Sportstätte wird dem Tanz-Centrum Coesfeld e.V. eine Teilfläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> aus den östlich an das Grundstück der Feuerwache Coesfeld angrenzenden städtischen Grundstücken zur Verfügung gestellt.

Für die Durchführung der Baumaßnahme wird dem Tanz-Centrum Coesfeld e.V. ein Investitionskostenzuschuss in Höhe von insgesamt 53.101,70 € (2009: 40.000,- €, 2010: 13.101,70 €) vorbehaltlich der Veranschlagung im Haushalt 2009 und Haushalt 2010 zur Verfügung gestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Verein über die Zweckbindung (Dauer 25 Jahre) eine Vereinbarung zu schließen.

Der Investitionskostenzuschuss wird in den Jahren 2009 und 2010 entsprechend aus der Sportpauschale finanziert (zu Lasten des Vereinsanteils).

### **Beschlussvorschlag 2:**

#### **(Ausschuss Umwelt, Planen und Bauen; Hauptausschuss; Rat)**

Um die Errichtung einer vereinseigenen Sportstätte durch den Verein Tanz-Centrum Coesfeld e.V. auf einer Teilfläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> auf den östlich an das Grundstück der Feuerwache Coesfeld angrenzenden städtischen Grundstücken zu ermöglichen, soll die benötigte Teilfläche als Bauland ausgewiesen werden.

Die notwendigen Ersatzmaßnahmen nach § 4 LG sollen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde an anderer Stelle realisiert werden oder im Rahmen des Ökokontos abgelöst werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, das entsprechende Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 80 im Rahmen des Halbjahresberichts in die Prioritätenliste einzuarbeiten, die dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen in der Sitzung im Juni vorgelegt wird.

## **Sachverhalt:**

### **Allgemeines:**

Das Tanz-Centrum Coesfeld e.V. beabsichtigt seit längerer Zeit, die Trainingsmöglichkeiten für die rd. 400 Vereinsmitglieder zu verbessern. Das Tanz-Centrum hat jetzt einen Antrag zur Errichtung einer eigenen Sportstätte verbunden mit einem Antrag auf Sportförderung gestellt. Der Antrag ist der Anlage beigefügt.

### **Standortsuche:**

Seit Gründung des eigenständigen Vereins versucht das Tanz-Centrum, geeignete Trainingsmöglichkeiten zu finden. Die bisherigen Nutzungen der Aula der Freiherr-vom-Stein-Realschule und Mitnutzung des ehemaligen großen Sitzungssaals im Verwaltungsgebäude II der Stadt Coesfeld bieten keine befriedigenden Rahmenbedingungen. Die Inanspruchnahme insbesondere der Aula der Freiherr-vom-Stein-Schule durch andere Nutzungen bedeutet erhebliche Einschränkungen bei der Planung des Sportbetriebes. Die Räume in der Aula der Freiherr-vom-Stein-Schule werden dem Verein bisher kostenfrei zur Verfügung gestellt. Für die Mitnutzung des Großen Sitzungssaals zahlt der Verein eine pauschalierte Kostenerstattung.

Mit dem Verein wurden zwei grundsätzliche Alternativen zur Verbesserung der Situation geprüft.

#### *1. verbesserte Mitnutzung oder gemeinsame Nutzung von Räumen mit anderen Vereinen.*

##### Stadthalle

Im Zusammenhang mit der Umnutzung der Stadthalle als Halle in Trägerschaft von Vereinen wurde die Errichtung einer gemeinsamen Trainingsstätte des Tanz-Centrums Coesfeld und der Tanzgarden der Die-La-Hei geprüft. Durch die parallel stattfindende Nutzung der unterschiedlichen Sportnutzungen erwies sich die dann notwendige bauliche Maßnahme an der Stadthalle als zu aufwendig. Gleichzeitig konnten die technischen Anforderungen (Lärmschutz) nur teilweise erfüllt werden und der Flächenzuschnitt erwies sich als nicht in allen Belangen optimal. Daher haben Tanz-Centrum und Die-La-Hei von dieser Option Abstand genommen.

##### Aula der Freiherr-vom-Stein-Realschule

Eingehend geprüft wurde eine verbesserte Mitnutzung der Aula der Freiherr-vom-Stein-Schule. Um einen geordneten Trainingsbetrieb zu ermöglichen ist es allerdings erforderlich, in der Aula zwei separate Raumeinheiten zu schaffen. Auch dies ist baulich aufwendig und ohne Eingriffe in die bestehende Bühne und die Technik nicht zu realisieren. Vorgesehen war die Erweiterung des Schulgebäudes um einen Gemeinschaftsraum und Umkleiden. Nach intensiver Diskussion mit der Schulleitung unter Einbindung der Verwaltung musste auch diese Überlegung verworfen werden. Die Nutzungsansprüche aus dem Tanzsportbetrieb und die sicherlich primären Nutzungsansprüche aus dem schulischen Bereich hätten zu nicht akzeptablen Nutzungskonflikten geführt. Die auch für die Schule mögliche Mitnutzung des Gemeinschaftsraumes konnte diese Nachteile nicht aufwiegen. Daher wurde im Einvernehmen mit Schulleitung und Tanz-Centrum diese Überlegung ebenfalls verworfen.

#### *2. Errichtung einer vereinseigenen Sportstätte*

##### Erwerb eines Grundstücks oder einer Immobilie von Privat

Parallel zu den oben geschilderten Überlegungen hat der Verein den Erwerb eines Objektes oder eines Grundstücks von Privat eingehend geprüft. Derzeit stehen aber keine Objekte zur Verfügung, in denen entsprechende geeignete Räumlichkeiten vorhanden sind bzw. die finanziell für die Errichtung einer Sportstätte infrage kommen. Daher steht diese Option kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung.

##### Errichtung auf einer Sportfläche der Stadt Coesfeld

Es wurde geprüft, ob eine Ergänzung und Ansiedlung auf einer der vorhandenen Sportanlagen möglich ist. Wegen der Flächeninanspruchnahme von 2.000 m<sup>2</sup> steht jedoch keine geeignete Fläche zur Verfügung. Zwar sind im Sportzentrum Süd noch Flächen frei. Bei Inanspruchnahme dieser Flächen würde aber die Weiterentwicklung des Sportzentrums unnötig eingeschränkt.

#### Von der Bahn erworbene Flächen der ehemaligen Bahnmeisterei am Bahnweg

Es war zunächst überlegt worden, in Ergänzung zu dem geplanten Park-and-ride-Parkplatz am Jugendhaus am Bahnweg eine noch freie Fläche zur Verfügung zu stellen. Hier soll aber jetzt die Skateranlage errichtet werden. Wegen der Zuordnung der Skateranlage zum Jugendhaus hat diese städtische Planung Vorrang. Dies wurde dem Verein auch mitgeteilt.

#### Mitnutzung des Grundstücks Maria-Frieden-Grundschule

Auf dem Schulgrundstück stehen noch Grünflächen zur Verfügung, die grundsätzlich auch baulich genutzt werden könnten. Die für die Errichtung von zwei Trainingsräumen ca. 12 x 20 m Umkleiden, Gemeinschaftsräumen, Nebenräumen und Parkplätzen benötigten Flächen würden aber letztlich zu einer Einschränkung der schulischen Nutzung führen. Durch an- und abfahrende Fahrzeuge wäre auch eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu befürchten, da der Trainingsbetrieb auch in den späten Abendstunden stattfindet.

#### Grundstück im Gewerbegebiet „Dreischkamp“

Hier stehen noch verschiedene Flächen zur Verfügung. Da durch die inzwischen realisierten Verkäufe die freien Gewerbeflächen jedoch begrenzt sind und auch weitere konkrete Nachfrage besteht, hat aus Sicht der Verwaltung die gewerbliche Nutzung Vorrang. Insbesondere eine zunächst mit dem Tanz-Centrum diskutierte Fläche an der Raiffeisenstrasse steht aufgrund konkreten Erwerbsinteresses für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung.

#### Standort „Feuerwache“

Östlich der Feuerwache am Dreischkamp stehen zwei im Eigentum der Stadt befindliche Grundstücke von 3.731 m<sup>2</sup> und 2.640 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Diese werden teilweise für die Erschließungsstraßen genutzt, teilweise als öffentliche Grünfläche und teilweise als Lagerplatz für den Baubetriebshof. Es handelt sich um Restflächen zwischen den ehemaligen Bahnstrecken Coesfeld – Dorsten und Coesfeld – Oberhausen und um einen Teil des ehemaligen Einschnitts der Bahnstrecke Coesfeld – Dortmund.

Laut Bebauungsplan Nr. 80 ist diese Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hier sollten Ersatzmaßnahmen nach § 4 Landschaftsgesetz realisiert werden. Vorgesehen ist nach Bebauungsplan und landschaftspflegerischen Begleitplan eine Sukzessionsfläche von 1.600 m<sup>2</sup>. Die Ersatzmaßnahme ist aufgrund der noch bestehenden Nutzungen als Lagerplatz für den Baubetriebshof bisher nicht durchgeführt worden.

Es besteht daher aus Sicht der Verwaltung die Möglichkeit, die Ersatzmaßnahme im Rahmen einer Bebauungsplanänderung anderweitig zu realisieren und die Fläche in Teilen als Bauland zu verwerten. Dabei sollen die vorhandenen Grünstrukturen im Randbereich erhalten werden. Sie können im südlichen Bereich des Grundstücks auch weiter ergänzt werden. Geeignete anderweitige Ersatzmaßnahmen müssten im Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde festgelegt werden.

Das Gelände ist teilweise aufgefüllt. Nach erster Einschätzung eines Bodengutachters ist das Gelände dennoch für die Bebauung mit einer eingeschossigen Halle geeignet.

Die Fläche ist über die Straße Rottkamp erschlossen. Die Versorgung mit Strom ist aus den vorhandenen in der Straße verlegten Leitungen der Stadtwerke Coesfeld möglich. Wasser- und Gasanschluss sind nicht vorhanden. Die Trinkwasserversorgung müsste als gemeinsame Lösung aus der Eigenwasserversorgung der Feuerwache erfolgen.

#### Planung / Kosten

Geplant ist nach Angaben des Vereins eine Halle in eingeschossiger Bauweise mit den Ausmaßen 20 x 40 m. Da für die Nutzung ca. 25 – 30 Stellplätze erforderlich sind und diese auf dem Grundstück untergebracht werden müssen, ist eine Gesamtfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Der Verein hat für die Realisierung Gesamtkosten für Bau und Erschließung von 393.100 € angegeben. Eine differenzierte Kostenrechnung liegt vor (s. Anlage).

#### Finanzierung

Als Finanzierungsbasis steht nach Angaben des Vereins Eigenkapital in Höhe von rd. 80.000 € zur Verfügung. Es sind in Vorbereitung auf eine Baumaßnahme entsprechende Rücklagen gebildet worden. Außerdem hat der Verein Eigenleistungen in Höhe von 30.000 € eingeplant. 230.000 € will der Verein durch ein Hypothekendarlehen finanzieren. Verzinsung und Tilgung müssen vom Verein getragen werden (s. Anlage).

Der Verein hat anderweitige Fördermöglichkeiten geprüft. Eine Förderung beispielsweise durch den Landessportbund ist nicht möglich. Somit verbleibt eine Deckungslücke in Höhe von rd. 53.101,70 €. Der Verein hat in dieser Höhe einen Investitionszuschuss aus Mitteln der Sportpauschale beantragt.

#### Einsatz der Mittel der Sportpauschale

Auf die Ausführungen in der Vorlage 081/2008 (Sportzentrum Nord – Abstimmung der Planung und Finanzierung) zur Verwendung und Weiterleitung der Sportpauschale bis zum Jahr 2010 und die erfolgte Abstimmung mit dem Stadtsportring zur Finanzierung der aktuell geplanten Vereinsmaßnahmen wird verwiesen.

Dementsprechend wird vorgeschlagen, dem Tanz-Centrum im Haushaltsjahr 2009 einen Betrag in Höhe von 40.000 € und im Haushaltsjahr 2010 einen Betrag in Höhe von 13.101,70 € vorbehaltlich einer entsprechenden Veranschlagung im jeweiligen Haushalt zu bewilligen und aus Mitteln der Sportpauschale – zu Lasten des Vereinsanteils – zu finanzieren. Über die zweckentsprechende Verwendung des Zuschusses soll eine schriftliche Vereinbarung geschlossen werden. Die Zweckbindungsfrist soll 25 Jahre betragen.

#### Erbbaurecht

Für die Errichtung des Vorhabens müsste dem Verein ein Erbbaurecht an einer Teilfläche des Grundstücks bestellt werden. Die Bestellung des Erbbaurechtes führt bei einer Laufzeit von 25 Jahren zu einem zusätzlichen Aufwand. Auf die Sitzungsvorlage im nicht-öffentlichen Teil wird verwiesen.

#### **Anlagen:**

Lageplan  
Planung Tanzzentrum  
Grundriss (Vorentwurf Nov. 2007)  
Antrag auf Sportförderung vom 18.01.2008  
Finanzierungsplan zum Antrag vom 18.01.2008  
Antrag auf Sportförderung vom 17.04.2008  
Kostenberechnung