



Öffentliche Beschlussvorlage

an den

Vorl.-Nr.: 367/2003
Fachbereich: Dezernat 2
Produktnummer: 60.06.01 und 70.02.01
Datum: 12.12.2003
Gez.:

18.12.2003	Rat				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

Betreff

Neuordnung Sportzentrum Nord – Veräußerung Freibadgelände

Beschlussvorschlag (1)

Der überarbeiteten Konzeption des Vier-Jahreszeiten-Bades und der Neuordnung des Sportzentrums wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Entwurf des Haushaltsplans 2004 sind die dargestellten Veränderungen zu berücksichtigen

S 368	HHST	5600.950.1080.7	Sportzentrum Nord -Umgestaltungsmaßnahmen-	515.000 EUR 2004
				825.000 EUR 2005
	HHST	8810.340.1080.0	Veräußerung Grundvermögen durch Verlagerung Freibad	525.000 EUR 2004
	HHST	6100.347.1000.5	Investorenwettbewerb Freibadgelände	2.300.000 EUR 2005
			-Teilnehmerbeiträge-	10.000 EUR 2004
	HHST	6100.940.1000.7	Investorenwettbewerb Freibadgelände	20.000 EUR 2004

Voraussichtlich fallen in den folgenden Jahren Kapitalertragssteuern und Körperschaftssteuern in Höhe von ca. 300.000 EUR an.

Beschlussvorschlag (2)

Mit der Realisierung der Neuordnung des Sportzentrums soll die Bäder- und Parkhausgesellschaft beauftragt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierzu notwendigen Schritte einzuleiten.

Beschlussvorschlag (3)

Die Verwaltung wird beauftragt, die Verwertung des Freibadgrundstückes vorzubereiten. Es ist zu prüfen, ob die Umsetzung durch die Stadtentwicklungsgesellschaft erfolgen kann. Aus Gründen der Kostensicherheit soll das Grundstück insgesamt ausgeschrieben werden. Die Ausschreibungsunterlagen sind dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen und dem Hauptausschuss zur Beratung und Zustimmung vorzulegen.

Zu Beschlussvorschlag 1

Mit Schreiben vom 06.06.2003 hat die Stadt Coesfeld die Projektstudie für das Konzept „Vier-Jahreszeiten-Bad“ und die Umgestaltung des Sportzentrums Nord dem Landrat des Kreises Coesfeld als Kommunalaufsichtsbehörde zur Zustimmung vorgelegt. Der Rat hat am 24.07.2003 mit einem Grundsatzbeschluss diesem Konzept zugestimmt, gleichzeitig die Überplanung des Grundstücks des jetzigen Freibades für Wohnnutzung beschlossen, die Zustimmung des Landrates einzuholen und die notwendigen Verfahrensschritte für eine Realisierung einzuleiten.

Im Rahmen der Prüfung durch den Landrat haben die Bäder- und Parkhausgesellschaft und die Stadt mehrfach ergänzende zu dem Projekt Stellung genommen. Mit Verfügung vom 18.09. hat der Landrat mitgeteilt, dass er dem Projekt in der Form der vorliegenden Projektstudie nicht zustimmen kann. Er hat aber die Möglichkeit eröffnet, ein den haushaltsrechtlichen Erfordernissen entsprechendes Konzept zur Zustimmung vorzulegen.

In der Verfügung ist zugleich deutlich geworden, dass die Zusammenlegung an einem Standort auch von der Kommunalaufsicht durchaus als richtige Lösung angesehen wird. Die hierfür vorliegenden Konzeptionen wurden auch wirtschaftlich geprüft und anerkannt. Es wurde jedoch bemängelt, dass ein Großteil der Grundstückserlöse für ein neues Investitionsvorhaben verwendet würde. Insofern muss das Konzept im Bereich der Neuordnung des Sportzentrums Nord überarbeitet werden.

Die Konzeption wurde überarbeitet. Mit dem Verein wurden zwei Varianten diskutiert. In Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde mit dem Verein die jetzt vorliegende Konzeption abgestimmt. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Neuberechnung der Investitionskosten.

Das überarbeitete Konzept wurde am 07.11.2003 dem Landrat erneut zur Zustimmung vorgelegt. Der Landrat hat mit Schreiben vom 01.12.2003 dem Vorhaben in der modifizierten Form mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

1. Die für die Umgestaltung des Sportzentrums Nord insgesamt von der Stadt Coesfeld aufzuwendenden Investitionsausgabe dürfen die Summe von 1,35 Mio. EURO nicht übersteigen.
2. Die Zustimmung ergeht unter dem Vorbehalt, dass alle den o. g. Investitionsbetrag übersteigenden Einnahmen aus der Veräußerung des bisherigen Freibadgrundstückes und des Tennensportplatzes zur Minderung des Haushaltsdefizits bzw. bestehender Altfehlbeträge eingesetzt werden.

Gleichzeitig hat der Landrat die mit Verfügung vom 10.03.2003 festgesetzte auflösende Bedingung der Genehmigung des Haushaltssicherungskonzeptes aufgehoben.

Auf dieser Grundlage wurde die Kostenaufstellung überarbeitet und ein neuer Bauzeiten- und Finanzierungsplan aufgestellt. Beim Bauzeitenplan ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich bisher nur um grobe Annahmen handelt, die für die Bereitstellung der Finanzen getroffen wurden. Detaillierte Aussagen zum Ablauf der Maßnahme ist erst nach weiteren Planungsschritten möglich.

Folgende Maßnahmen sollen nach dem jetzt vorliegenden Konzept unverändert durchgeführt werden:

- Neubau Kunstrasenplatz
- Sanierung Rasenplatz
- Ergänzung Rasenplatz
- Neubau Trainingsplatz
- Neubau Tennisplätze

Auf folgende Maßnahmen wird nunmehr verzichtet:

- Neubau Kombifeld und Sprunganlage
- Sanierung Rasenplatz Kampfbahn B
- Umbau Parkplatz Kreisjugendsportheim
- Umbau Festplatz

Folgende Einrichtungen bleiben bestehen und werden weiter genutzt:

- Weitsprunganlage
- Kleinspielfeld
- Umkleidegebäude

Damit entfallen auch die vorgesehenen Ersatzleistungen in Höhe von 125.000 € für die Umkleide. Andererseits entfällt der ursprünglich vorgesehene Erlös für die Veräußerung des Gebäudes an die Bäder- und Parkhausgesellschaft.

Bei den Wegen und Grünanlagen wird sowohl am Umfang als auch am Standard deutliche Reduzierungen vorgenommen. Die ursprüngliche Absicht, im Zuge der Maßnahme das Sportzentrum Nord insgesamt aufzuwerten und auf einen heutigen Stand zu bringen, wird nicht erreicht.

Die Auswirkungen der Durchführung der Maßnahme auf den Haushalt sind oben dargestellt. Die notwendigen Beträge für die Durchführung der Investition und Vorbereitung der Vermarktung des Freibadgrundstückes in Höhe von insgesamt 525.000 € in 2004 werden durch den Verkauf des Sportplatzes und des Parkplatzes am Hallenbad an die Bäder- und Parkhausgesellschaft bereitgestellt werden. Die restlichen Investitionen in Höhe von 825.000 € werden 2005 aus dem Veräußerungserlös des Freibades in Höhe von ca. 2,3 Mio. € finanziert. Da das Freibadgrundstück in steuerlicher Hinsicht derzeit einem sogen. Betrieb gewerblicher Art zuzuordnen ist, sind auf die Veräußerungserlöse Kapitalertragssteuer und Körperschaftsteuer zu zahlen. Die Summe ist abhängig von der zum Zeitpunkt des Verkaufs geltenden steuergesetzlichen Regelung und von der Gestaltung der Entwicklung und Veräußerung des Grundstücks. Die Summe kann derzeit mit ca. 300.000 € angenommen werden.

Zu Beschlussvorschlag 2

Mit der Umsetzung der Maßnahme soll die Bäder- und Parkhausgesellschaft beauftragt werden. Die Maßnahme kann so gemeinsam mit den Außenanlagen des Freibades geplant, ausgeschrieben und umgesetzt werden. Die Einzelmaßnahmen können so problemlos aufeinander abgestimmt werden. Für beide Projekte werden die gleichen Fachbüros beauftragt.

In einem Vertrag mit der Bäder- und Parkhausgesellschaft sind die notwendigen Regelungen zu treffen. Dabei muss auch sichergestellt werden, dass die Nutzer in die Planung einbezogen werden. Die Bäder- und Parkhausgesellschaft soll vertraglich verpflichtet werden, die Maßnahmen in dem festgelegten Umfang zu errichten. Die Kostenerstattung soll auf den maximalen Betrag von 1,35 Mio. € festgesetzt werden.

Zu Beschlussvorschlag 3

Das Freibadgelände soll nach der Freibadsaison 2004 veräußert werden. Daher ist das Vergabeverfahren und die Verplanung umgehend einzuleiten. Um die Finanzierung sicherstellen zu können ist es sinnvoll, das Grundstück insgesamt zu verkaufen und die Verpflichtung zur Planung und Erschließung einem Dritten zu übertragen. Um ein in planerisch und finanzieller Hinsicht möglichst optimales Angebot zu erhalten, bietet sich z. B. die Durchführung eines Investorenwettbewerbes an. Es wird noch geprüft, ob die Stadtentwicklungsgesellschaft die Vorbereitungen übernehmen kann. Aus diesem Grund kann es sinnvoll sein, dass der Stadtentwicklungsgesellschaft das Grundstück übertragen wird.