

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 138/2025 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: IV FBL: Fr. Hüge AbtL: Herr Vercoulen Verfasser/in: Herr Vercoulen	4.3	8.1	8.3	9.1	9.3
	II				
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Kinder, Jugend und Familie				13.05.2025	

TOP	Aktualisierung des Spiel- und Freizeitflächenbedarfsplanes der Kreisstadt Bergheim hier: Prüfaufträge aus Ratsbeschluss vom 29.04.2024
------------	---

Beschlussvorschlag

1. Umsetzung einer Spiel- & Freizeitfläche (SFF) am Standort „An der Windmühle/Oba“
Der AfKJF befürwortet die Umsetzung einer SFF am Standort An der Windmühle/Oba unter Stilllegung und Veräußerung der Bestands-SFF Pfarrer-Heinrich-von-Solre-Straße/Oba und bittet die Verwaltung die entsprechend notwendigen Mittel bei der Aufstellung der Haushaltsjahre 2027 ff. zu berücksichtigen.
2. Umsetzung einer SFF am Standort „Pfarrer-Pesch-Straße/Rh“
Der AfKJF befürwortet die Umsetzung einer SFF am Standort Pfarrer-Pesch-Straße/Oba unter Stilllegung und Veräußerung der Bestands-SFF St.Michael-Straße/Rh und bittet die Verwaltung die entsprechend notwendigen Mittel bei der Aufstellung der Haushaltsjahre 2027 ff. zu berücksichtigen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Erfüllung des Prüfauftrages des Rates aus seiner Sitzung vom 29.04.24 zum TOP „Aktualisierung des Spiel- & Freizeitflächenbedarfsplanes der Kreisstadt Bergheim“ (Vorlagen-Nr. 378/2023, 1. Ergänzung).
Langfristig daraus resultierend die Erweiterung des SFF-Bestandes aufgrund erhöhtem Bestands-Defizit in den Stadtteilen Oberaußem, Quadrath-Ichendorf und Rheidt-Hüchelhoven.

2. Sachverhalt

In seiner Sitzung vom 29.04.24 hat der Rat die von der Verwaltung vorgelegte Aktualisierung des SFF-Bedarfsplanes 2023 beschlossen (Vorlagen-Nr. 378/2023, 1. Ergänzung).

Teil dieses Beschlusses waren u.a. auch drei Prüfaufträge an die Verwaltung:

Gemäß Beschlusspunkt a2) der og. Vorlage:

1. Die Verwaltung wird gebeten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Mehrgenerationenparks (MGP) am Standort "Parkanlage an der Windmühle/Oba" zu prüfen und nach Abstimmung mit allen Beteiligten einen Umsetzungsentwurf eines MGP nebst Kostenkalkulation vorzulegen (siehe auch Vorlagen Nr. 378/2023, 1. Ergänzung, Anlage 1, Nr. 10.1.1).
2. Die Verwaltung wird gebeten
 - a) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Quartiersspielfläche (MGP) im Doppelstadtteil Rheidt-Hüchelhoven zu prüfen,
 - b) daraus resultierend unter Einbindung der Bürgerschaft sowie unter Berücksichtigung der Planungsgrundlagen des SFF-Bedarfsplanes ein ganzheitliches SFF-Konzept zu entwickeln,
 - c) den daraus entstehenden Mittelbedarf im Haushalt bereit zu stellen;
(siehe auch Vorlagen Nr. 378/2023, 1. Ergänzung, Anlage 1, Nr. 13.1.1).

Gemäß Beschlusspunkt b2) der og. Vorlage:

3. die Neuanlage einer SFF am Standort „Kammerstraße/QuI“ sofern hierfür akzeptable Nutzungsvereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer gefunden sowie die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden können (siehe auch Vorlagen Nr. 378/2023, Anlage 1 [SFF-Bedarfsplan 2023], Kap. 3.5.12 [Bedarfsanalyse Stadtteil Quadrath-Ichendorf]).

zu 1: Neuanlage einer SFF am Standort „An der Windmühle/Oba“ als MGP (Anlage 1)

a. planungsrechtliche Voraussetzungen

- Flurstück 189, Flur 4, Gemarkung Oberaußem-Fortuna;
- Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) als Grünfläche mit Zweckbindung ‚Spielplatz‘ (ausschließlich konventionelle Spielgeräte); da hier jedoch ein MGP mit Fitnessstationen/Calisthenics geplant ist, wäre ein Bauleitplanverfahren zwecks Darstellung als ‚SFF‘ nötig (konventionelle Spielgeräte sowie Freizeitanlagen wie zB Streetballfeld, Fitness/Calisthenics);
- Erstellung einer schallschutztechnischen Untersuchung (wg. Fitness/Calisthenics) sowie Artenschutzgutachten;
- Weitere naturschutz- sowie emissionsschutzrechtlichen Belange müssten mit den entsprechenden Behörden geklärt werden; wenn hier keine Bedenken eingebracht werden, könnte ein Planleitverfahren zur FNP-Änderung eingeleitet werden;
- Verfahrensdauer ca. 12 Monate;
- Kosten (grobe Schätzwerte): ca. 5.000 € für das FNP-Verfahren (Fremdvergabe); 5.000 € Lärmschutzgutachten; 10.000 € Artenschutzgutachten; zzgl. interner Personalressourcen; Gesamtkosten zur Schaffung des Planungsrechtes belaufen sich somit auf ca. 20.000 €.

b. Eigentumsverhältnisse

- bei der derzeitigen Park-/Grünanlage handelt es sich um ein städtisches Grundstück, dass einem Erbbaurechtsvertrag (Erbpacht) unterliegt; der Stadt wird hier jedoch aufgrund og. planungsrechtlicher Gegebenheit ein Sondernutzungsrecht als SFF eingeräumt;
- auf der anvisierten Fläche befindet sich eine unter Denkmalschutz stehende Windmühle, für die gem. Erbbaurechtsvertrag angemessene Flächen freizuhalten sind (siehe auch Punkt d.);
- demnach wären bei den Planungen für eine SFF sowohl der Pächter sowie Betreiber der unter Denkmalschutz stehenden Windmühle einzubinden und der Erbbaurechtsvertrag für die genutzte Teilfläche entsprechend aufzuheben.

c. Wartungs- & Pflegeaufwand

- der zusätzliche Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsaufwand durch die Anlage eines ca. 3.300 qm großen Mehrgenerationenparks führt zu zusätzlich 0,56 Stellenanteile im Personalhaushalt des Betriebshofes;
- Erläuterung:
 - die zusätzliche Fläche muss zunächst nach potentielltem Pflegeaufwand bewertet werden; das Ergebnis dieser Bewertung ist in Relation zur aktuellen Personalstärke des Betriebshofes zu setzen; basierend auf der Entwurfsskizze vom 15.10.2024 wird die fertige Fläche (Gesamtgröße ca. 3.300 qm) aus ca. 2.340 qm Rasenfläche, ca. 265 qm Gehölzfläche (Hecken), ca. 400 qm Wege- und Pflasterflächen und ca. 300 qm Fallschutzfläche bestehen; es entsteht ein neuer/zusätzlicher Pflegeaufwand für den Betriebshof;
 - Unter Einbeziehung eines stadtweiten Pflegekonzeptes (Pflegeklassenmodell), welches sich aktuell in einer Erprobungsphase befindet, wurde die Fläche nach Arbeitsaufwand in Jahresarbeitszeit bemessen. Neben der quantitativen und qualitativen Bewertung der einzelnen Flächenparameter nach Anzahl der Pflegegänge und Aufwand pro Quadratmeter für die reine Grünpflege, müssen auch prozentuale Stellenanteile für Verwaltung, Spielplatz- und Baumkontrolle, sowie Handwerkerleistungen einkalkuliert werden; über den Zeitraum eines Jahres errechnet sich der Personalmehrbedarf des Betriebshofes zur Pflege dieser neuen Spiel- & Freizeitfläche daher wie folgt:
 - Rasenflächen > 0,27 Stellen
 - Hecken > 0,01 Stellen
 - Wegefläche > 0,07 Stellen
 - Fallschutzbereiche > 0,04 Stellen
 - Einbauten > 0,01 Stellen
 - zzgl. %-Personalbemessung Kontrolle, Handwerk & Verwaltung > 0,16 Stellen.

d. Sonstige zu berücksichtigenden Gegebenheiten

- Auf der anvisierten Park-/Grünanlage An der Windmühle/Oba befindet sich ein umfassender alter Baumbestand; dieser Umstand schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten für eine Mehrgenerationenfläche ein, da gem. Baumsatzung durch Schacht- & Fundamentarbeiten das Wurzelwerk der Bäume nicht geschädigt werden darf;
- Auf der anvisierten Fläche befindet sich eine alte Windmühle, die als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen ist sowie auf der umgebenden Grünfläche ein Bodendenkmal (BM124, UDB-Nr. 8, Mühlenstumpf). Das Erscheinungsbild der Mühle darf daher nicht durch große Spielgeräte oder sonstige Einrichtungen in der unmittelbaren Umgebung beeinträchtigt werden. Ferner sollen durch Gründungen von Anlagen keine schwerwiegenden Eingriffe in das Bodendenkmal vorgenommen werden. Um dies entsprechend beurteilen zu können, ist eine Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde sowie übergeordneter Behörden im weiteren Planungsverlauf notwendig;

- Eine zwischenzeitlich erfolgte Abstimmung der Entwurfsskizze (Anlage 2) mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege ergab, dass der geplanten Maßnahme keine Gründe des Denkmalschutzes i.S.d. § 15 III DSchG NW entgegen stehen, da keine Befunde zu erwarten sind.

e. Gestaltung, Kostenschätzung, Planung

- die Gestaltung orientiert sich an die im SFF-Bedarfsplan formulierten Standards sowie der Einbindung der Anwohnenden resp. der Nutzenden (obligatorisches Bürgerbeteiligungsverfahren);
- gem. Baulandmanagement 2019 wird bei SFF-Neuanlagen von ca. 1.000 qm für Gerätebestückung sowie GaLa-Arbeiten 152,49 € netto pro qm angesetzt. MGP's hingegen sind großflächiger und weitläufiger und daher nicht so „eng bestückt“; nach vorliegender Entwurfsskizze nebst Kostenkalkulation ist hier mit einem Investitionsvolumen von ca. 168.000 € (Stand Okt 2024) zu rechnen (Anlagen 3+4).

1.1: Kompensationsfläche SFF Pfarrer-Heinrich-von-Solre-Straße/Oba (Bestandsfläche)

Gemäß Beschlusslage Auflösung und Aufhebung der rechtlichen Absicherung der in fußläufiger Entfernung gelegenen SFF Pfarrer-Heinrich-von-Solre-Straße/Oba.

a. planungsrechtliche Voraussetzungen

- Flurstücke 1200+1204, Flur 4, Gemarkung Oberaußern-Fortuna: ca. 570+73 qm (siehe auch Anlage 1);
- Erforderlichkeit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (zwecks Wohnbebauung) in Form einer Teilaufhebung des BPlans 195 (An der Waldsiedlung) sowie Bewertung eines möglichen Bauvorhabens nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen);
- Verfahrensdauer ca. 12 Monate;
- Keine weiteren Kosten außer interner Personalressourcen.

b. Eigentumsverhältnisse

- Städtisches Grundstück.

c. Sonstige zu berücksichtigenden Gegebenheiten

- Derzeit befindlicher Baumbestand kann im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung gefällt werden; hierfür müssten Ersatzpflanzungen im Stadtgebiet vorgenommen werden.

d. Voraussichtlicher Erlös

- Nach Umwandlung in Bauland würde eine Veräußerung des Grundstücks analog zum BPlan 301 (Am Tonnenberg/Oba: 450 €/m²) einen voraussichtlichen Erlös iHv. 289.350 € abzgl. Nebenkosten ergeben;
- *Hinweis zum Vermarktungsrisiko: Die Veräußerungswahrscheinlichkeit steht in Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (insbes. Finanzierungs- und Baukosten).*

e. Einsparungen

- der wegfallende Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsaufwand durch die Stilllegung der SFF Pfarrer-Heinrich-von-Solre-Straße/Oba führt zur Einsparung von 0,06 Stellenanteile im Personalhaushalt des Betriebshofes;
- Erläuterung
 - nach vorgenanntem Konzept errechnet sich der Personalminderbedarf des Betriebshofes durch Wegfall dieser neuen Spiel- & Freizeitfläche wie folgt:
 - Rasenflächen > 0,01
 - Hecken > 0,01
 - Wegefläche > 0,01
 - Fallschutzbereiche > 0,01
 - Einbauten > 0,01
 - zzgl. %-Personalbemessung Kontrolle, Handwerk & Verwaltung > 0,01 Stellen.

f. Voraussichtliche Nebenkosten (grobe Schätzwerte)

- Vermessungskosten (Pf.-Heinr.-v.-Solre-Str.): ca. 4.500 €;
- Rückbau SFF-Bestand: ca. 15.000 € (aufgrund Personalsituation zwingende Notwendigkeit der Fremdvergabe;
- Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange im Rahmen eines späteren Bauantragsverfahrens durch einen potentiellen Bauherrn.

Zusammenfassung zu 1 (SFF An der Windmühle/Oba iVm. SFF Pfarrer-von-Solre-Straße/Oba)

- der Umsetzung einer neuen SFF am Standort „An der Windmühle/Oba“ stünde nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen nichts entgegen;
- der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Stilllegung und Veräußerung der SFF Pfarrer-von-Solre-Straße/Oba zwecks Wohnbebauung stünde nichts entgegen;
- die Schaffung aller vorgenannter planungsrechtlicher Voraussetzungen zeigen sich derzeit tendenziell positiv;
- voraussichtlich jährlicher konsumtiver Mehraufwand nach Projektumsetzung: 26.370 € (siehe Aufschlüsselung unter Pkt. 4);
- voraussichtlich investiver Erlös nach Projektumsetzung: 121.350 € (siehe Aufschlüsselung unter Pkt. 4).

Zu 2: Neuanlage einer SFF am Standort „Pfarrer-Pesch-Straße/Rh“ als MGP (Anlage 5)

a. planungsrechtliche Voraussetzungen

- Flurstück 799, Flur 3, Gemarkung Hüchelhoven: 8.582 qm;
- Flurstück 14, Flur 3, Gemarkung Hüchelhoven: 650 qm;
- Beide Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet; daher ist eine Befreiung vom Landschaftsschutz beim Rhein-Erft-Kreis, Untere Naturschutzbehörde, zu beantragen;
- Darstellung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche;
- Demnach wäre mindestens eine FNP-Änderung notwendig zwecks Darstellung als ‚SFF‘ (konventionelle Spielgeräte sowie Freizeitanlagen wie zB Streetballfeld, Fitness/Calisthenics);
- Erstellung einer schallschutztechnischen Untersuchung (wg. Fitness/Calisthenics), eines Artenschutzgutachten, eines Bodengutachtens sowie eines Kampfmittelgutachtens;
- Weitere naturschutz- sowie emissionsschutzrechtlichen Belange müssten mit den entsprechenden Behörden geklärt werden; wenn hier keine Bedenken eingebracht werden, könnte ein Planleitverfahren zur FNP-Änderung eingeleitet werden;
- Ggf. Erstellung Landschaftspflegerischer Begleitplan nebst Bereitstellung von Ausgleichsflächen;
- Verfahrensdauer ca. 12 Monate;
- Kosten ca. 10.000 € für das FNP-Verfahren (Fremdvergabe); 5.000 € Lärmschutzgutachten; 10.000 € Artenschutzgutachten; 7.500 € Bodengutachten; 7.500 € Kampfmittelgutachten; zzgl. interner Personalressourcen; Gesamtkosten zur Schaffung des Planungsrechtes belaufen sich somit auf ca. 40.000 €.

b. Eigentumsverhältnisse & Pachtkosten

- Beide anvisierten Flurstücke (799+14) befinden sich im Privatbesitz;
- Bereitschaft zur Verpachtung wurde seitens Grundstückseigner signalisiert;
- Pachtzins Flurstück 799 würde 0,25 €/qm/Jahr zzgl. ca. 10% Nebenkosten betragen; Flurstück 14 voraussichtlich für einen ähnlichen Pachtzins;
- Vorgabe Grundstückseigner Flurstück 799: alles oder nichts;
- Jahrespachtkosten somit ca. 2.540 € $([8.582+650 \text{ qm}] * 0,25 \text{ €} + 10\%)$.

c. Wartungs- & Pflegeaufwand

- der zusätzliche Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsaufwand durch die Anlage eines ca. 9.200 qm großen Mehrgenerationenparks führt zu zusätzlich 1,5 Stellenanteile im Personalhaushalt des Betriebshofes;
- Erläuterung:
 - die zusätzliche Fläche muss zunächst nach potentielltem Pflegeaufwand bewertet werden; das Ergebnis dieser Bewertung ist in Relation zur aktuellen Personalstärke des Betriebshofes zu setzen; basierend auf der Entwurfsskizze vom 15.10.2024 wird die fertige Fläche (Gesamtgröße ca. 3.300 qm) aus ca. 2.340 qm Rasenfläche, ca. 265 qm Gehölzfläche (Hecken), ca. 400 qm Wege- und Pflasterflächen und ca. 300 qm Fallschutzfläche bestehen; es entsteht ein neuer/zusätzlicher Pflegeaufwand für den Betriebshof;
 - nach vorgenanntem Konzept errechnet sich der Personalmehrbedarf des Betriebshofes zur Pflege dieser neuen Spiel- & Freizeitfläche wie folgt:
 - Rasenflächen > 0,34 Stellen
 - Hecken > 0,06 Stellen
 - Beete > 0,05 Stellen
 - Wegefläche > 0,19 Stellen
 - Fallschutzbereiche > 0,57 Stellen
 - Einbauten > 0,01 Stellen
 - zzgl. %-Personalbemessung Kontrolle, Handwerk & Verwaltung > 0,28 Stellen.

d. Sonstige zu berücksichtigenden Gegebenheiten

- Anvisierte Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet;

- Erste Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ergab eine positive Tendenz sofern die Planungen nicht dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes widersprechen;
- Somit wäre hier bei der Planung eine enge Abstimmung mit der UNB geboten.

e. Gestaltung, Kostenschätzung, Planung

- die Gestaltung orientiert sich an die im SFF-Bedarfsplan formulierten Standards sowie der Einbindung der Anwohnenden resp. der Nutzenden (obligatorisches Bürgerbeteiligungsverfahren);
- gem. Baulandmanagement 2019 wird bei SFF-Neuanlagen von ca. 1.000 qm für Gerätebestückung sowie GaLa-Arbeiten 152,49 € netto pro qm angesetzt. MGP's hingegen sind großflächiger und weitläufiger und daher nicht so „eng bestückt“; nach vorliegender Entwurfsskizze nebst Kostenkalkulation ist hier mit einem Investitionsvolumen von ca. 512.000 € zu rechnen;
- Die anvisierte Fläche wird derzeit als eine Mischung aus Kleingärten, Abstellfläche, Tierhaltung genutzt; im Rahmen der Herrichtung/Freilegung der Fläche ist voraussichtlich mit Zusatzkosten iHv. 50.000 € bis 75.000 € zu rechnen - eine genauere Bezifferung wird hier erst nach Abzug der Vorpächter möglich sein, unterliegt aber auch dann noch Schwankungen durch entstehende Deponiegebühren; der Vorpächter hat klar signalisiert, dass hierzu seinerseits keine Kostenübernahme erfolgt;
- Aufgrund des hohen Gesamt-Investitionsvolumen wird die Auftragsvergabe gem. Vertrags- & Vergabeordnung (VOB in Verbindung mit VGV) auf europäischer Ebene ausschreibungspflichtig; hierzu muss im Vorfeld die Schaffung von Planungsrecht und Baurecht mit Ausführungsplanung einschließlich detaillierter Leistungsbeschreibung erfolgen; für die Maßnahme wäre somit ein externes Planungsbüro entsprechend der HOAI zu beauftragen; es kann von einem Zeitumfang von mindestens 1 Jahr ausgegangen werden;
- die Kosten des Planungsverfahrens richten sich nach der HOAI und sind dem Investitionsvolumen noch hinzuzurechnen. Eine Bezifferung der Summe ist zum gegenwertigen Zeitpunkt nicht seriös möglich, da die Kosten von mehreren Faktoren abhängig sind; die Vergütung beträgt idR. 25 % der Gesamtsumme.

2.1: Kompensationsfläche SFF St.-Michael-Straße/Rh (Bestandsfläche)

Durch die Schaffung eines Mehrgenerationenparks mit einer Größe von 9.200 qm wäre der SFF-Mindestbedarf deutlich überschritten. Daher wäre die Auflösung und Aufhebung der rechtlichen Absicherung der in fußläufiger Entfernung gelegenen SFF St.-Michael-Straße/Rh angezeigt und vertretbar.

a. planungsrechtliche Voraussetzungen

- Flurstücke 1+430, Flur 3, Gemarkung Hüchelhoven: ca. 30+1.213 qm (siehe auch Anlage 4);
- Bewertung eines möglichen Bauvorhabens nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen);
- Verfahrensdauer im Rahmen des Bauantragsverfahrens;
- Keine weiteren Kosten außer interner Personalressourcen.

b. Eigentumsverhältnisse

- Städtisches Grundstück.

c. Sonstige zu berücksichtigenden Gegebenheiten

- alter Baumbestand vorhanden, daher wäre im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten der Baumsatzung zu stellen.

d. Voraussichtlicher Erlöß

- Nach Umwandlung in Bauland würde eine Veräußerung des Grundstücks analog zum BPlan 270 (Am Gillbach/Oba: 440 €/m²) einen voraussichtlichen Erlös iHv. 545.850 € abzgl. Nebenkosten ergeben;
- *Hinweis zum Vermarktungsrisiko: Die Veräußerungswahrscheinlichkeit steht in Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (insbes. Finanzierungs- und Baukosten).*

e. Einsparungen

- der wegfallende Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsaufwand durch die Stilllegung der SFF St.-Michael-Straße/Rh führt zur Einsparung von 0,15 Stellenanteile im Personalhaushalt des Betriebshofes;
- Erläuterung
 - nach vorgenanntem Konzept errechnet sich der Personalminderbedarf des Betriebshofes durch Wegfall dieser neuen Spiel- & Freizeitfläche wie folgt:
 - Rasenflächen > 0,09
 - Hecken > 0,01
 - Wegefläche > 0,02
 - Fallschutzbereiche > 0,01
 - Einbauten > 0,01
 - zzgl. %-Personalbemessung Kontrolle, Handwerk & Verwaltung > 0,01 Stellen.

f. Voraussichtliche Nebenkosten (grobe Schätzwerte)

- Vermessungskosten (SFF St.-Michael-Straße/Rh): ca. 6.000 €;
- Rückbau SFF-Bestand: ca. 12.000,00 € (aufgrund Personalsituation zwingende Notwendigkeit der Fremdvergabe.
- Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange im Rahmen eines späteren Bauantragsverfahrens durch einen potentiellen Bauherrn.

Zusammenfassung zu 2 (SFF Pfarrer-Pesch-Straße/Rh iVm. SFF St.-Michael-Straße/Rh)

- der Umsetzung einer neuen SFF am „Standort Pfarrer-Pesch-Straße/Rh“ stünde nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen grundsätzlich nichts entgegen;
- jedoch ist die Schaffung vorgenannter planungsrechtlicher Voraussetzungen mit hohem Aufwand und Unwägbarkeiten verbunden; aufgrund der Komplexität und den abzuwartenden Ergebnissen diverser Gutachten ist ein erfolgreicher Abschluß derzeit nicht vorhersehbar;
- der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Stilllegung und Veräußerung der SFF St.-Michael-Straße/Rh zwecks Wohnbebauung stünde nichts entgegen;
- die Schaffung vorgenannter planungsrechtlicher Voraussetzungen zeigen sich derzeit tendenziell positiv mit überschaubarem Aufwand;
- voraussichtlich jährlicher konsumtiver Mehraufwand nach Projektumsetzung: 73.740 € (siehe Aufschlüsselung unter Pkt. 4);
- voraussichtlich investiver Mehraufwand nach Projektumsetzung: 94.150 € (siehe Aufschlüsselung unter Pkt. 4).

zu 3: Neuanlage einer SFF am Standort „Kammerstraße/QuI“

Die erfolgte Rücksprache mit dem Grundstückseigner, der katholischen Kirchengemeinde Bergheim Süd, ergab, dass hier kein Interesse an einer langfristigen Verpachtung der anvisierten Fläche besteht. Damit waren weitere Prüfungen in der Sache obsolet (siehe auch Mitteilungsvorlage der AfKJF-Sitzung vom 18.06.2024, Vorlagen-Nr. 185/2024, Anlage, Pos. 9, sowie Beschlusskontrolle der AfKJF-Sitzung vom 10.09.2024, Pos. 4).

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

- entfällt -

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (Ifd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Im Folgenden ein Überblick der Mehrkosten im Ergebnisplan (konsumtiv) sowie im Finanzplan (investiv).

Die zusätzlich dargestellten konsumtiven und investiven Kosten für Anlage bzw. Rückbau der aufgeführten Spiel- und Freizeitflächen sowie der zusätzliche Stellenbedarf im Betriebshof von 0,5 sowie 1,35 Stellenanteilen für die laufenden Unterhaltsleistungen sind im DHH 25/26, der im Übrigen noch der Genehmigung bedarf, nicht enthalten. Bei den gegenübergestellten investiven Einnahmen aus Verkaufserlösen ist höchst unsicher, ob diese grundsätzlich, zumindest aber im dargestellten Zeitraum zu realisieren sind. Die aktuellen Verkaufsbemühungen im Neubaugebiet Rheidt-Hüchelhoven gestalten sich als äußerst zäh; in Ober- und Niederaußem werden fast zeitgleich am alten Sportplatz bzw. Im Euel eine Vielzahl weiterer Grundstücke zum Verkauf angeboten.

Sollte der Ausschuss sich für die Umsetzung einer oder beider Maßnahmen inklusive Rückbau und Verwertung der Kompensationsflächen entscheiden, stünden die Maßnahmen unter dem Vorbehalt der Veranschlagung und Verabschiedung des Doppelhaushalts 27/28. Eine Prognose, ob diese Veranschlagung vor dem Hintergrund der herausfordernden finanziellen Situation letztendlich zustande kommt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden. Im Sinne des Punktes 3 – Alternativen/Einsparpotenziale sollten zumindest die zusätzlichen Stellenanteile im Betriebshof für die laufende Unterhaltung an anderer Stelle eingespart werden, damit sich keine dauerhaft höhere Belastung für den Haushalt ergibt.

Auswirkungen auf den Ergebnisplan (konsumtiv):

#	Bezeichnung	2027	2028	2029	2030	2031	Erläuterung
1	SFF An der Windmühle/Oba						
	FNP-Verfahren	+5.000	0	0	0	0	Schaffung Planungsrecht

6. Fortsetzungsblatt zu TOP

	Lärmschutzgutachten	+5.000	0	0	0	0	Schaffung Planungsrecht
	Artenschutzgutachten	+10.000	0	0	0	0	Schaffung Planungsrecht
	Kostenerstattung Betriebshöfe	0	0	+29.530	+29.530	+29.530	Personalmehrbedarf für Unterhaltungsleistungen
1.1	SFF Pf.-Heinr.-v.-Solre-Str./Oba						
	Vermessungskosten			+4.500	0	0	
	Rückbau SFF-Bestand			+15.000	0	0	Fremdvergabe
	Kostenerstattung Betriebshöfe	0	0	-3.160	-3.160	-3.160	Personalminderbedarf für Unterhaltungsleistungen
	Zwischensumme Oberaußem	+20.000		+45.870	+26.370	+26.370	Ab 2028 voraussichtliche Mehrausgabe ca. 26.370 €
2.	SFF Pfarrer-Pesch-Straße/Rh						
	FNP-Verfahren	+10.000	0	0	0	0	Schaffung Planungsrecht
	Lärmschutzgutachten	+5.000	0	0	0	0	Schaffung Planungsrecht
	Artenschutzgutachten	+10.000	0	0	0	0	Schaffung Planungsrecht
	Bodengutachten	+7.500	0	0	0	0	Schaffung Planungsrecht
	Kampfmittelgutachten	+7.500	0	0	0	0	Schaffung Planungsrecht
	Herrichtung/Freilegung/Entsorgung	+75.000	0	0	0	0	vorbereitende Maßnahmen
	Mieten und Pachten	0	0	+2.540	+2.540	+2.540	Pachtkosten
	Kostenerstattung Betriebshöfe	0	0	+79.100	+79.100	+79.100	Personalmehrbedarf für Unterhaltungsleistungen
2.1	SFF St.-Michael-Straße/Rh						
	Vermessungskosten			+6.000	0	0	
	Rückbau SFF-Bestand			+12.000	0	0	Fremdvergabe
	Kostenerstattung Betriebshöfe	0	0	-7.900	-7.900	-7.900	Personalminderbedarf für Unterhaltungsleistungen
	Zwischensumme Rheidt-Hüchelhoven	+115.000	0	+91.740	+73.740	+73.740	Ab 2028 voraussichtliche Mehrausgabe ca. 73.740 €
	GESAMTSUMMEN	+135.000	0	+118.110	+100.110	+100.110	

Auswirkungen auf den Finanzplan (investiv):

#	Bezeichnung	2027	2028	2029	2030	2031	Erläuterung
1	SFF An der Windmühle/Oba						
	Gestaltungskosten	0	+168.000	0	0	0	Gestaltung zum MGP
1.1	SFF Pf.-Heinr.-v.-Solre-Str./Oba						
	Verkaufserlös	0	0	-289.350	0	0	643 qm á 450 €/qm
	Zwischensumme Oberaußem	0	+168.000	-289.350	0	0	voraussichtliche Einsparung ca. 121.350 €
2.	SFF Pfarrer-Pesch-Straße/Rh						
	Gestaltungskosten	0	+512.000	0	0	0	Gestaltung zum MGP
	Planungskosten nach HOAI	0	+128.000	0	0	0	Fremdvergabe; ca. 25 % des Gesamtvolumen
2.1	SFF St.-Michael-Straße/Rh						
	Verkaufserlös	0	0	-545.850	0	0	1.243 qm á 440 €/qm
	Zwischensumme Rheidt-Hüchelhoven	0	640.000	-545.850	0	0	voraussichtliche Mehrausgabe ca. 94.150 €
	GESAMTSUMMEN	0	808.000	-835.200	0	0	

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

- entfällt -

6. Bürgerbeteiligung

- entfällt -

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

- entfällt -