

Gemeinderatssitzung

Gemeinde Waldburg | 09.02.2023

TOP 10:

**Beratung und Beschlussfassung über
die weitere Nutzung des Hartplatzes**

TOP 10: Weitere Nutzung des Hartplatzes

- a) **Informationen zu den vorliegenden Anträgen der Vereine**
- b) Beratung über die Erweiterung des Bauhofs
- c) Beratung und Beschlussfassung über die weitere Nutzung des Hartplatzes

a) Informationen zu den vorliegenden Anträgen der Vereine

1. Antrag Musikverein: Neues Probelokal
2. Antrag DRK: Einsatzgebäude mit Garagen
3. Antrag FV: Zweiter Rasenplatz auf Fläche des Hartplatzes

1. Musikverein: Neues Probelokal

- Antrag auf neues Probelokal wurde in GRS 02.12.2021 vorgestellt, u.a.:
 - Mängel Bausubstanz im bisherigen Vereinsheim
 - Die Größe des bisherigen Vereinsheims ist nicht mehr ausreichend
- Historie:
 - Antrag auf Erweiterung best. Gebäude 2004 / Antrag auf Neubau 2021
 - Aufkommende Idee: große Proben in der MZH oder BS mit kleinem Anbau
 - Abwandlung der o.g. Idee: Anbau an MZH/BS in Neubaugröße
 - Neue Idee: ggf. in Kombination mit einem Bühnenanbau (Antrag Theaterverein)
- Voraussichtliche Kosten je nach Variante: 1.040.000 – 1.600.000 €
(Kostenanteil bei ggf. möglicher Umsetzung mit Bühne / Antrag Theaterverein geringer)
- Mögl. Kostenbeteiligung: Eigenanteil des Vereins und Eigenleistung

2. DRK: Einsatzgebäude mit Garagen

- Antrag auf Einsatzgebäude wurde in GRS 05.05.2022 vorgestellt , u.a.:
 - Keine Erweiterungsmöglichkeit in Hannover (zusätzl. Fahrzeug / Umkleide- und Sanitärbereich)
 - Synergien Feuerwehrhaus: Umkleide- und Sanitärbereich, Schulungsraum, Lagerfläche für Material
- Voraussichtliche Kosten: 1.250.000 €
- Mögl. Kostenbeteiligung: Eigenanteil 50 % (Kreisverband) und Eigenleistung

3. FV: Zweiter Rasenplatz auf Fläche des Hartplatzes

- Antrag auf einen zweiten Rasenplatz auf der Fläche des Hartplatzes wurde in GRS 05.05.2022 vorgestellt , u.a.:
 - Alter Sportplatz: Spielfeld zu klein, Zustand schlecht und fehlende Infrastruktur
 - Hartplatz: zentrale Lage am Vereinsheim, Infrastruktur vorhanden
- Historie:
 - Antrag auf Kunstrasenplatz
 - Antrag auf Flutlichtanlage im Seegrassstadion
 - Neuer Antrag auf einen zweiten Rasenplatz auf der Fläche des Hartplatzes
- Kosten: 750.000 – 800.000 € (einschl. Austausch Moorlinse)
- Mögl. Kostenbeteiligung: Eigenanteil 1/3 % (LSV BW) und Eigenleistung

TOP 10: Weitere Nutzung des Hartplatzes

- a) Informationen zu den vorliegenden Anträgen der Vereine
- b) Beratung über die Erweiterung des Bauhofs**
- c) Beratung und Beschlussfassung über die weitere Nutzung des Hartplatzes

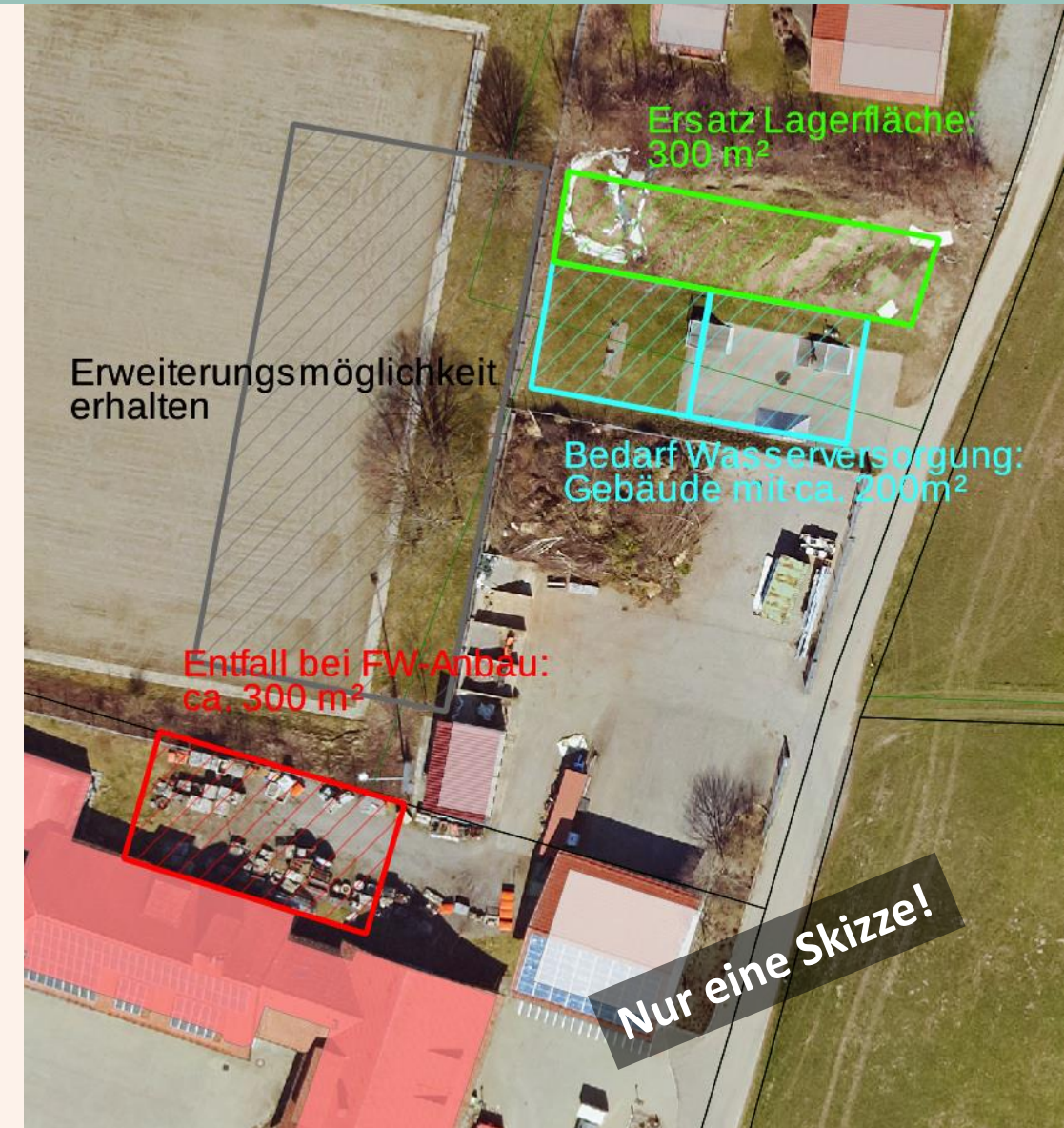
b) Beratung über die Erweiterung des Bauhofs

1. Ersatzfläche und Erweiterung Bauhof
2. Ersatzfläche für Skaterplatz

1. Ersatzfläche und Erweiterung Bauhof

Ziel: Bauhof an einem Standort halten und Entwicklungsmöglichkeiten vorsehen

- Gebäude für Wasserversorgung (12 x 15 Meter + Hoffläche)
- Ersatzfläche für FW-Erweiterung (ca. 300 m² Lager)
- Weiterer, bislang nicht vorgesehener Platzbedarf:
 - Unterbringung Notstromaggregat KatSchutz
 - Unterstellmöglichkeit E-Fahrzeuge mit Ladestationen
- Entwicklungsmöglichkeiten offen halten
- Längerfristig neue Aufteilung; ggf. Abgrenzung Betriebsgelände / Wertstoff- und Grünmüllhof vorsehen
- Ggf. Verlegung Skateplatz/Humusmiete



2. Ersatzfläche für Skaterplatz

Skateplatz entfällt bei Erweiterung von Bauhof i.R. Norden (Neubau Wasserversorgung).

Neuer Standort?

Standortentscheidung:

- Immissionen
- Nähe zu Wohnbebauung
- Erreichbarkeit

Möglicher Standort im Bereich des Hartplatzes



TOP 10: Weitere Nutzung des Hartplatzes

- a) Informationen zu den vorliegenden Anträgen der Vereine
- b) Beratung über die Erweiterung des Bauhofs
- c) **Beratung und Beschlussfassung über die weitere Nutzung des Hartplatzes**

c) Beratung und Beschlussfassung über die weitere Nutzung des Hartplatzes

1. Ausgangslage und Finanzierung

- Kostenintensive Vorhaben
 - Größere Bauvorhaben der Gemeinde
 - Anpassung der mittelfristigen Finanzplanung
 - Anträge der Vereine
- Finanzierung von Investitionen
- Umsetzbarkeit der Vorhaben

2. Bisherige Nutzung und zukünftige Möglichkeiten

3. Fazit und Beschlussvorschlag

1. Ausgangslage und Finanzierung

Kostenintensive Vorhaben: Größere Bauvorhaben der Gemeinde

	Ausgaben*	Einnahmen*	Saldo
Mehrzweckhalle: energ. Sanierung + Heizungsanlage + Sanitär	3.900.000	1.180.000	2.720.000
Rathaus: Aufzug (Barrierefreiheit) + Heizungsanlage + Sanitär	1.200.000	240.000	960.000
Feuerwehrhaus: Anbau Sanitär + Umkleidekabinen	1.270.000	376.640	893.360
Neubau Kindergarten: Ersatz für Zauberburg im Bereich Kohlhaus	9.150.000	2.287.500	6.862.500
Ggf. Neubau für Asylbewerberunterbringung	1.090.000	466.500	623.500
Summe	16.610.000	4.550.640	12.059.360

**Kostenschätzungen und Annahmen (Zuschüsse)*

Zudem alle Vorhaben des Investitionsprogrammes + erforderliche Anpassungen

Kostenintensive Vorhaben: Anpassung der mittelfristigen Finanzplanung

- Anpassung der laufenden Kosten (Energie- und Heizkosten, Preiserhöhungen, Steuereinnahmen etc.)
- Ausstehende Veräußerungen von Grundstücken
- Langfristige Zurückhaltung Bauplatz für Nahversorger
- Solar 100: Grunderwerbskosten sowie weitere Kosten
- Solar 100: Bei Umsetzung: Anschlusskosten u. Maßnahmen Trasse - Wasser, Abwasser u. Straßen
- Deutlich höhere Kosten bei allen weiteren Bauprojekten, insb. Sanierung MZH
- Bedarf im Bereich der Flüchtlingsunterbringung – langfristig Neubau erforderlich?
- Breitbandausbau im Bereich der grauen Flecken
- Bedarf in den jeweiligen Bereichen – neue Mittelanmeldungen
- Zum Teil Verschiebung von Investitionen auf das Folgejahr (u.a. Heizung Rathaus)
- Frühzeitige Planung des KIGA Kohlhaus / Planungskosten
- Mittel für den Bereich Katastrophenschutz (z.B. weiteres Notstromaggregat)
- Ab 2026 (MiFi): Bau KIGA Kohlhaus und Erschließung BG Kohlhaus

1. Ausgangslage und Finanzierung

Kostenintensive Vorhaben: Anträge der Vereine

	Ausgaben*	Einnahmen*	Saldo
Neubau Musikvereinsheim	1.610.000	265.000	1.345.000
<i>Bühnenanbau an MZH</i>	<i>560.000</i>	<i>112.000</i>	<i>448.000</i>
<i>Begegnungsraum in der MZH</i>	<i>?</i>	<i>?</i>	<i>?</i>
Neubau DRK im Bereich der Feuerwehr	1.250.000	625.000	625.000
Rasenplatz auf dem Hartplatz	750.000	250.000	500.000
Summe	4.170.000	1.252.000	2.918.000

**Kostenschätzungen und Annahmen*

Finanzierung von Investitionen

- Finanzmittelbedarf = Ausgaben abzüglich der Einnahmen (i.d.R Zuschüsse)
- Finanzierung mit Überschüssen des Finanzhaushaltes aus laufenden Verwaltungstätigkeiten abzüglich Tilgungen
- Wenn nicht ausreichend: ggf. vorhandene Überschüssen aus Vorjahren oder Kreditaufnahmen erforderlich
- Jährliche Erwirtschaftung der Abschreibungen (Haushaltsausgleich)

1. Ausgangslage und Finanzierung

Beispiel am HH 2022 mit MIFI bis 2025

	2022	2023	2024	2025
Einzahlungen aus lauf. VwT	8.076.211	8.667.588	8.845.769	8.911.171
Auszahlungen aus lauf. VwT	-8.213.416	-7.146.380	-7.489.040	-8.021.003
1. Zahlungsmittelüberschuss/- Bedarf aus lauf. VwT	-137.205	1.521.208	1.356.729	890.168
Auszahlungen für Tilgung bestehender Kredite	-317.186	-312.060	-292.311	-1.188.802
2. Zwischensumme / (+) steht für Investitionen zur Verfügung	-454.391	1.209.148	1.064.418	-298.634
3. Finanzmittelbedarf zur Finanzierung der Investitionen	-405.162	-1.269.962	-2.169.631	-45.388
Saldo (2. + 3.)	-859.553	-60.814	-1.105.213	-344.022



Negativer Betrag = ggf. vorhandene Überschüsse aus Vorjahren oder Kreditaufnahme erforderlich

1. Ausgangslage und Finanzierung

Überschüsse aus Finanzhaushalt

- Keine Überschüsse aus Vorjahren FHH vorhanden

Schuldenstand

Jahr	Beginn Haushaltjahr	Ende Haushaltjahr	Hinweis
2022	3.035.023	2.707.337	Einschl. Festbetragskredit für Beteiligung i.H.v. 948.512 €
2023	2.717.837	2.405.777	
2024	2.405.777	2.113.466	
2025	2.136.066	924.664	Rückzahlung o.g. Kredit 07/2025
2026	924.664	715.352	

Kreditaufnahmen

- Müssen vom Kommunalamt genehmigt werden
- Tilgungen müssen möglich sein, d.h. Überschüsse FHH aus lauf. VT müssen langfristig entsprechend höher sein
- Zusätzlich Zinsaufwendungen (derzeit höhere Zinssätze)

1. Ausgangslage und Finanzierung

Erwirtschaftung der jährlichen Abschreibungen (= Aufwand) | Haushaltsausgleich

1. Größere Bauvorhaben der Gemeinde in den nächsten Jahren

	ND*	Abschreibung*	Auflösung*	Saldo
Mehrzweckhalle: energ. Sanierung + Heizungsanlage + Sanitär	25	156.000	47.200	108.800
Rathaus: Aufzug (Barrierefreiheit) + Heizungsanlage + Sanitär	25	48.000	9.600	38.400
Feuerwehrhaus: Anbau Sanitär + Umkleidekabinen	50	25.400	7.533	17.867
Neubau Kindergarten: Ersatz für Zauberburg im Bereich Kohlhaus	50	183.000	45.750	137.250
Ggf. Neubau für Asylbewerberunterbringung	50	21.800	9.330	12.470
Summe		434.200	119.413	314.787

2. Anträge der Vereine

	ND*	Abschreibung*	Auflösung*	Saldo
Neubau Musikvereinsheim	50	32.200	5.300	26.900
Bühnenanbau an MZH	25	22.400	4.480	17.920
Begegnungsraum in der MZH	25	?	?	?
Neubau DRK im Bereich der Feuerwehr	50	25.000	12.500	12.500
Rasenplatz auf dem Hartplatz	20	37.500	12.500	25.000
Summe		117.100	34.780	82.320
Summe gesamt (1. und 2.)		551.300	154.193	397.107

**Schätzungen und Annahmen*

Umsetzbarkeit der Vorhaben

- Umsetzung aller Projekte kurzfristig leider nicht möglich
- Umsetzung von Projekten ggf. langfristig über mehrere Jahre möglich (zumindest Optionen vorhalten)
- Prio-Liste -> u.a. nach Pflichtaufgaben / freiwillige Aufgaben
- Regelmäßige Anpassung der Planung an aktuelle Entwicklungen erforderlich
- Haushaltsausgleich erforderlich

2. Bisherige Nutzung und zukünftige Möglichkeiten

Bisherige Nutzung

- Eigentlich Sportplatz
- Veranstaltungsgelände (Zirkus, Tattoo, Töpfermarkt, Bürgerwehr Jubiläum)
- Parkplatz bei div. Veranstaltungen



2. Bisherige Nutzung und zukünftige Möglichkeiten

Zukünftige Möglichkeiten

- Ersatzfläche und Erweiterung Bauhof
- Ersatzfläche Skaterplatz
- Neubau für Asylbewerber
- DRK Einsatzgebäude mit Garagen
- Neubau Musikvereinsheim
- Zweiter Rasenplatz für FV

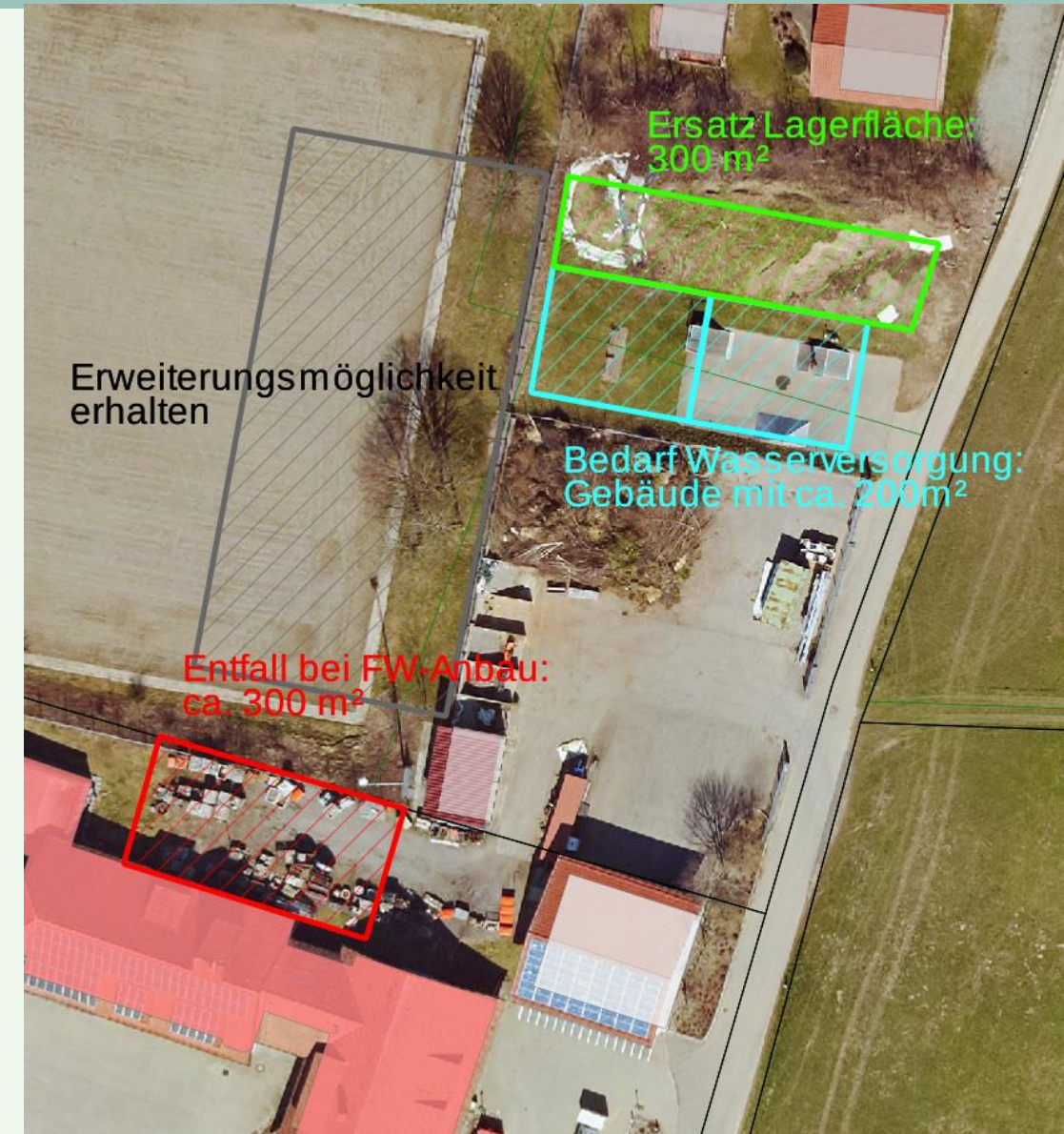
2. Bisherige Nutzung und zukünftige Möglichkeiten

Zukünftige Möglichkeiten:

Ersatzfläche und Erweiterung Bauhof

Ersatzfläche Skaterplatz

Siehe a) Beratung über die Erweiterung des Bauhofs



2. Bisherige Nutzung und zukünftige Möglichkeiten

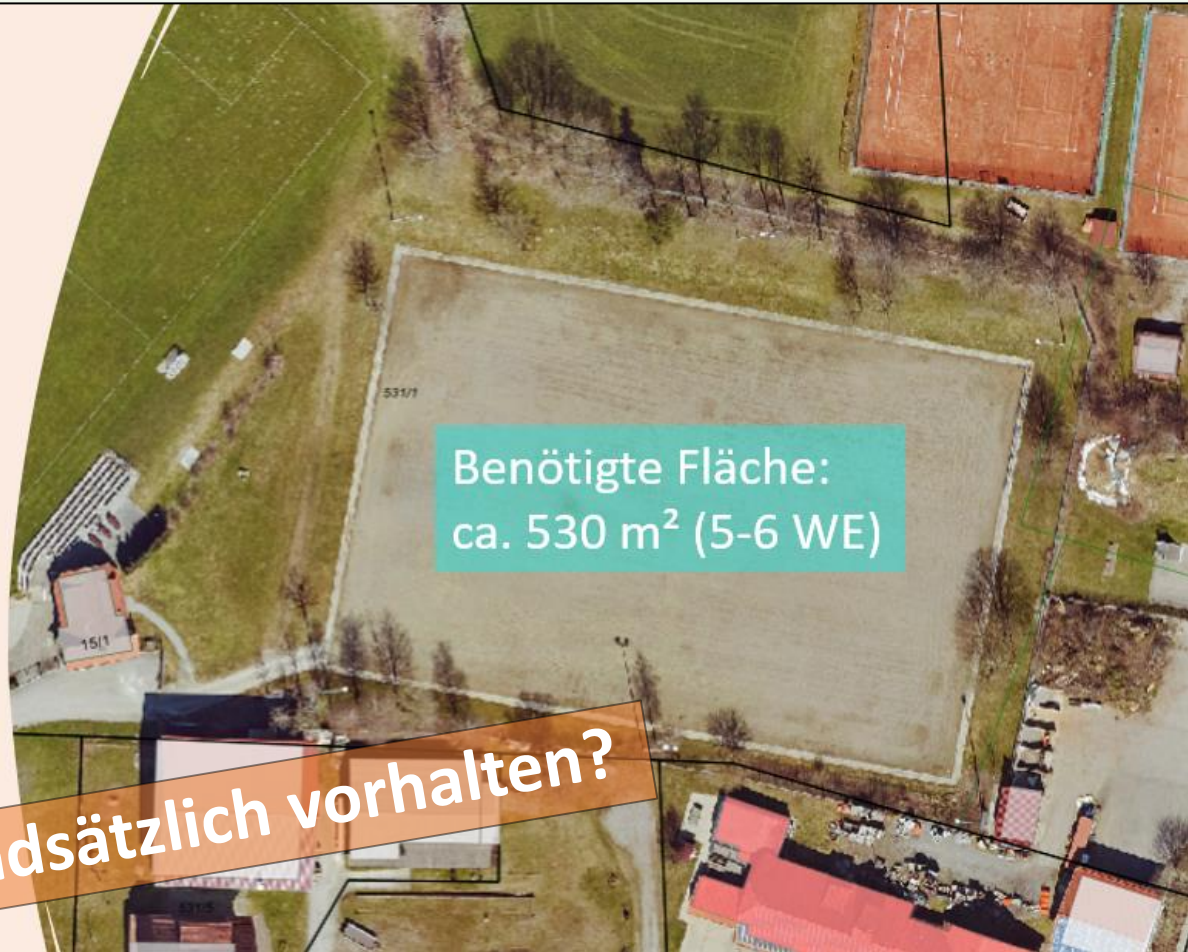
Zukünftige Möglichkeiten: Neubau für Asylbewerber

Standortoption 4: Teil vom Hartplatz

- Teil von Flst. 531/1
- Baurecht: § 35 BauGB
 - Änderung FNP notwendig; ggfs. mit B-Plan
 - 1 Stellplatz pro WE

Benötigte Fläche:
ca. 530 m² (5-6 WE)

Möglichkeit grundsätzlich vorhalten?



2. Bisherige Nutzung und zukünftige Möglichkeiten

Zukünftige Möglichkeiten: DRK Einsatzgebäude mit Garagen

- Grundsätzlich möglicher Standort:
 - Im Bereich der Feuerwehr / auf der Fläche des Hartplatzes (zumindest Teilfläche)
- Zu beachten:
 - Zusätzlich auszuweisender Parkraum
 - Anschließend Umnutzung Hannover 21 möglich
 - Synergien mit Feuerwehrhaus: Umkleiden und Duschen; Schulungsraum; Lagerfläche für Material, etc.
- Derzeit aufgrund der Finanzlage und den noch zu erfüllenden Pflichtaufgaben der Gemeinde leider keine Umsetzung möglich

2. Bisherige Nutzung und zukünftige Möglichkeiten

Zukünftige Möglichkeiten: Neubau Musikvereinsheim

- Grundsätzlich mögliche Standorte:
 - Im Bereich der MZH / Schule
 - Auf der Fläche des Hartplatzes
- Zu beachten:
 - Vermutlich Versammlungsstätte (Proberaum > 100m²)
 - Zusätzlich auszuweisender Parkraum
 - Ggf. Erweiterungen Schule erforderlich / Flächenbedarf und Abstände
- Derzeit aufgrund der Finanzlage und den noch zu erfüllenden Pflichtaufgaben der Gemeinde leider keine Umsetzung möglich

2. Bisherige Nutzung und zukünftige Möglichkeiten

Zukünftige Möglichkeiten: Zweiter Rasenplatz für FV

- Vom FV favorisierter/beantragter Standort: Gesamtfläche des Hartplatzes
- Zu beachten:
 - Bei Umsetzung keine Ersatz- und Erweiterungsflächen für Bauhof und
 - aktuelle Nutzungen und zukünftige Optionen nicht mehr möglich
- Alternativen?
 - Alten Sportplatz herrichten?
 - Anderen Standort finden?
 - Sonstige Optionen?
- Derzeit aufgrund der Finanzlage und den noch zu erfüllenden Pflichtaufgaben der Gemeinde leider keine Umsetzung möglich

2. Bisherige Nutzung und zukünftige Möglichkeiten

Siehe Übersichtsplan mlw
mit Darstellung Flächenbedarf

3. Fazit und Beschlussvorschlag

Herstellung Rasenplatz



Schließt alle weiteren
Optionen aus



Keine Herstellung Rasenplatz

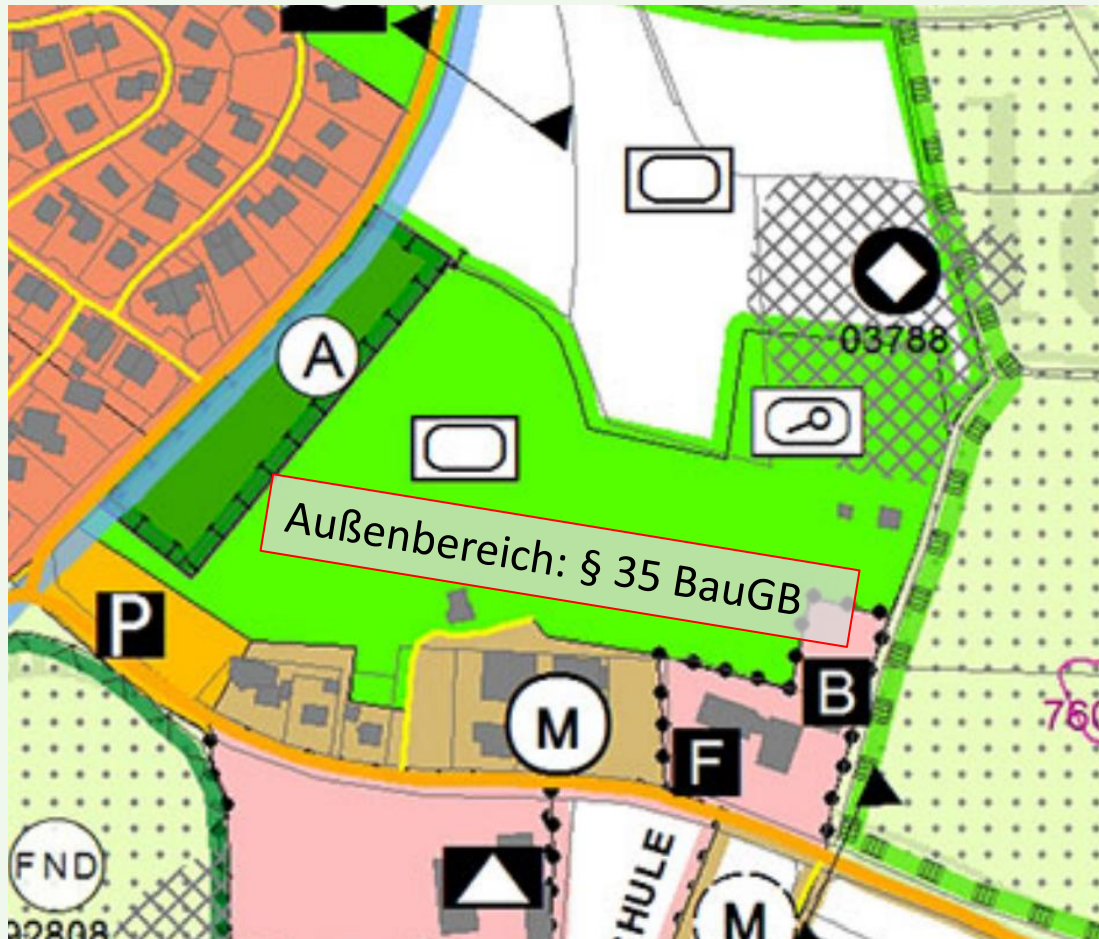


Folgende Optionen
grundsätzlich möglich:

- Veranstaltungs- und Parkmöglichkeit (zumindest Teilfläche)
- Notwendige Bauhoferweiterungen
- Skaterplatz
- Neubau DRK bei Feuerwehr
- Neubau Asyl in dem Bereich
- Neubau Musikvereinsheim
- Ggf. weiteren Bedarf in der Zukunft

3. Fazit und Beschlussvorschlag

Baurecht



Inhalte des Flächennutzungsplans § 5 (2) BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)

Bestand Planung

		Wohnbaufläche
		Mischbaufläche
		Gewerbefläche / Gewerbegebiet
		Sonderbaufläche

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 5 (2) Nr. 2 BauGB)

Bestand Planung

	Gemeinbedarf
	Öffentliche Verwaltung
	Sozialen Zwecken dienendes Gebäude
	Kirche
	Schule
	Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude
	Sportlichen Zwecken dienendes Gebäude
	Feuerwehr
	Bauhof

Grünflächen und Freizeiteinrichtungen (§ 5 (2) Nr. 5 BauGB)

Bestand Planung

		Grünfläche
		Friedhof
		Sportplatz
		Spielplatz
		Tennisanlage
		Innerörtliche Grünfläche
		Retentionsfläche
		Streuobst
		Parkanlage

3. Fazit und Beschlussvorschlag

Baurecht

Aktuell:

- FNP: „Sportplatz“
- Baurecht: § 35 BauGB (Außenbereich)

Änderung des FNP notwendig für:

- Solar 100 (zeitnah)
 - Bauhoferweiterung (zeitnah)
 - Ggf. weitere Vorhaben
- } zudem Bebauungsplan

3. Fazit und Beschlussvorschlag

Fazit (1):

- Ersatzfläche für Bauhof aufgrund Anbau Feuerwehrhaus erforderlich
- Zudem Erweiterung des Bauhof erforderlich / der Standort soll langfristig erhalten bleiben
- Hierfür ist eine Teilfläche des Hartplatzes erforderlich

➡ **Aufgrund des Bedarfs kann auf der Fläche leider kein Rasenfeld realisiert werden**

- Auf restlicher Fläche bisherige Nutzung weiterhin möglich
- Des Weiteren bestehen grundsätzlich weitere Möglichkeiten bezüglich der zukünftigen Nutzung – abhängig vom Bedarf, anderen Optionen und einer möglichen Finanzierung

3. Fazit und Beschlussvorschlag

Fazit (2):

- Anträge der Vereine: Umsetzung der Vorhaben wäre wünschenswert, ist aber durch die Gemeinde derzeit und voraussichtlich auch längerfristig nicht finanzierbar
- Die Gemeinde muss primär ihre Pflichtaufgaben erfüllen und hierfür die finanzielle Leistungsfähigkeit haben
- Optionen können geprüft und Möglichkeiten grundsätzlich vorgesehen werden:
 - Jedoch leider keine feste Zusage eines Zeitpunktes möglich
 - Verschiebungen und Anpassungen an aktuelle Entwicklungen erforderlich (insb. Zur Erfüllung der Pflichtaufgaben)
 - Können Vereine in der Zeit Eigenanteil zur Finanzierung bilden?
- Vorschlag: Optionen prüfen und ggf. für Zukunft vorsehen / Rückmeldungen an die Vereine

3. Fazit und Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, dass der Standort des Bauhofes langfristig erhalten werden soll und hierfür eine Teilfläche des Hartplatzes als Erweiterungsfläche vorgesehen wird. Auf der Fläche des Hartplatzes wird kein Rasenplatz hergestellt.

Aufgrund der Finanzlage der Gemeinde kann den vorliegenden Anträgen der Vereine derzeit nicht entsprochen werden. Diese sollen bezüglich einer ggf. späteren, möglichen Umsetzung in Abstimmung mit den Vereinen geprüft und wenn möglich, Optionen vorgehalten werden.

Dem Antrag es FV Waldburg, auf dem Hartplatz einen Rasenplatz herzustellen, kann nicht entsprochen werden. In Abstimmung mit dem FV sollen Alternativen geprüft werden.

Es soll das erforderliche Baurecht geschaffen werden, voranging für die Erstellung einer Lagerhalle für die Wasserversorgung und die Erweiterung des Bauhofes.