

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-90/2024	
Fachbereich	Bürgermeister
Sachbearbeiter	Christian Aßmann
Datum	18.06.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	26.06.2024	vorberatend
Ortsbeirat Johannisberg	26.06.2024	vorberatend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	03.07.2024	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	04.07.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	11.07.2024	beschließend

Betreff:

Ersatzneubau des Vereinsgebäudes auf dem Sportfeld Johannisberg-Erbbaupachtvertrag mit dem SV 1919 Johannisberg e.V. und weiteres Vorgehen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim beschließt anliegende Vereinbarung über die Erbbaupacht (Erbbaupachtvertrag) mit dem SV 1919 Johannisberg e.V.

Die notwendige Maßnahme „Ersatzneubau des Vereinsgebäudes auf dem Sportfeld Johannisberg“ (I 42441 31) wird mit dem im Investitionsprogramm des städtischen Haushalts eingeplanten Mitteln fortgeführt. Planung und Bau des Ersatzneubaus sind nur nach vorheriger Zustimmung der Stadtverwaltung zulässig. Dem SV 1919 Johannisberg e.V. (Bauherr) werden die finanziellen Mittel für den Ersatzneubau als Investitionszuschuss ausgezahlt.

Sachverhalt / Begründung:

Das Projekt auf dem Sportplatzgelände Johannisberg:

Das vorhandene Gebäude auf dem Sportplatzgelände aus dem Jahr 1975 entspricht nicht mehr dem derzeitigen Stand der Technik. Eine grundlegende Sanierung der Innenräume und der haustechnischen Anlagen ist zwingend erforderlich. Insbesondere die Sanitäranlagen (Toilettenanlage, Duschen etc.) gilt es dringend in Stand zu setzen, da sie nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Ebenso müsste die energetische Sanierung der Gebäudehülle, Erneuerung von Türen und Fenstern sowie der Dacheindeckung vorgenommen werden. Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Diese umfangreichen Sanierungsarbeiten sind nicht wirtschaftlich umzusetzen und führen trotz hoher Kosten zu einem nicht optimalen Ergebnis. Die Bestandsgebäude sollen deshalb abgerissen werden und durch einen Ersatzneubau mit einem bedarfsgerechten Raumprogramm ersetzt werden. Es liegt bereits eine Planung vor, die bereits mit dem SV Johannisberg abgestimmt wurde.

Bereits erstmal in der Sitzung am 6. Oktober 2022 hat sich die Stadtverordnetenversammlung mit dem Projekt „Ersatzneubau Sportplatzgebäude Johannisberg“ befasst. Damals wurde der Beschluss gefasst eine Antragstellung auf Förderung beim Bund im Programm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ zu stellen. Die Projektskizze wurde durch die Verwaltung bereits fristgerecht am 23. September 2022 eingereicht, um die Fristwahrung gewährleisten zu können. Leider wurde das Projekt nicht mit in die Förderkategorie aufgenommen, da das Bundesförderprogramm weit über-

zeichnet war. In der Sitzung am 20. Juli 2023 hat die Stadtverordnetenversammlung hiervon Kenntnis genommen und einstimmig folgenden Beschluss gefasst:

Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim nimmt zur Kenntnis, dass der Antrag auf Zuweisung von Fördermitteln aus dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ negativ beschieden wurde. Die notwendige Maßnahme „Ersatzneubau des Vereinsgebäudes auf dem Sportfeld Johannisberg“ (I 42441 31) wird fortgeführt und zunächst mit dem im Investitionsprogramm ausgewiesenen Eigenmitteln finanziert.

Die Verwaltung wird beauftragt weitere Fördermöglichkeiten zu prüfen, mögliche Fördermittel entsprechend zu beantragen und alle ausführbaren Kosteneinsparungen zu nutzen. Die geänderte Planung ist sodann der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen. Das Investitionsprogramm für den Planungszeitraum 2022 – 2027 ist anzupassen.

Gemeinsam mit Vertretern des ortsansässigen und hauptnutzenden Vereins „SV 1919 Johannisberg“ (SVJ) hatte am 22. Februar 2024 eine sehr zielführende Ortsbegehung auf der Sportanlage in Johannisberg einem Vertreter des Landessportbundes Hessen stattgefunden. Neben der örtlichen Begehung der Anlage und Bestätigung der zwingenden Handlungsnotwendigkeit, wurden auch die Planunterlagen des angedachten Ersatzneubaus gesichtet. Dem Bericht des Landessportbundes Hessen ist zu entnehmen:

1. Das vorhandene Funktionsgebäude aus den 60ziger Jahren ist in einem schlechten Zustand. Aufgrund der vorhandenen Substanz und des Raumbedarfs ist eine Sanierung des vorhandenen Gebäudes nicht mehr zu empfehlen. Anstelle des vorhandenen Gebäudes sollte an gleicher Stelle ein bedarfsgerechter Neubau errichtet werden.
2. Der Grundriss (Anm.: des geplanten Ersatzneubaus) hat die notwendige Größe. Vorgelegtes Raumkonzept (Grobskizze) sollte evtl. um 2 Meter erweitert werden, um den Flur in L-Form im Gebäude einzuplanen.

Gleichzeitig hat man uns auf das Förderprogramm des Landes Hessen („Investitionsprogramm Vereins-eigener Sportstättenbau“) aufmerksam gemacht und eine Antragstellung dringend empfohlen. Dies würde allerdings voraussetzen, dass der SVJ Eigentümer oder Erbbauberechtigter des Grundstücks und des Gebäudes wird und das Projekt in der Investitionsplanung des Rheingau-Taunus-Kreises prioritär aufgenommen würde.

Bürgermeister Christian Aßmann hat daraufhin unmittelbar Kontakt mit dem Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises sowie dem zuständigen Ministerium aufgenommen und das Projekt „Ersatzneubau Sportplatzgebäude Johannisberg“ dort als Fördermaßnahme angezeigt. Die Sportkommission des Rheingau-Taunus-Kreises hat in der Sitzung am 3. Mai 2024 den Beschluss gefasst, dass das Projekt an die erste Position der Prioritätenliste zu setzen ist. Machbar wurde dies, da eine Sanierung des Sportplatzes in Presberg auf Grund fehlender Mittel im Haushalt der Stadt Rudesheim am Rhein nicht umsetzbar ist und die Stadt auch nicht bereit wäre einen Erbbaupachtvertrag mit dem örtlichen Fußballverein zu schließen. Gleichzeitig hat der Rheingau-Taunus-Kreis beschlossen, dass unser Projekt in 2024 mit einer Förder-summe in Höhe von 60.000 € von Kreisseite gefördert werden soll. Das Referat des Hessischen Ministeriums für Familie, Senioren, Sport, Gesundheit und Pflege hat uns darüber informiert, dass auf Grund der angespannten Haushaltslage des Landes Hessen eine Förderung in 2024 in Höhe von 110.000 € avisiert ist. Wenn eine andere Fördermaßnahme nicht oder nicht in vorgesehener Höhe umgesetzt werden würde, könnte die Fördersumme erhöht werden. Kumuliert würde unser Projekt somit mit 170.000 € finanziell gefördert werden. Weitere Fördermittel, etwa für energetische Maßnahmen, werden weiter geprüft und sofern kein Widerstreit mit den erwähnten Fördermitteln besteht, beantragt. Sollten weitere Projekte nicht in die Umsetzung gehen, was in den zurückliegenden Jahren erfahrungsgemäß aus Sicht des zuständigen Ministeriums fast immer der Fall gewesen ist, so könnten die Landesfördermittel noch aufgestockt werden.

Wie erwähnt, handelt es sich bei dem Landesförderprogramm um ein Programm zur Förderung vereins-eigener Sportstätten. Dies bedarf allerdings, dass der SVJ in die Lage versetzt wird, entweder Eigentümer oder Erbbauberechtigter des Grundstücks und des Gebäudes (Liegenschaft) auf dem Hansenberg zu sein. In Abstimmung mit dem SVJ sowie dem Rheingau-Taunus-Kreis wurde sich darauf verständigt, dass man das Verfahren eines langfristigen Erbbaupachtvertrags favorisiert und weiterverfolgen soll. Die Verwaltung hat hieraufhin Kontakt mit einer ortsansässigen Notarin aufgenommen und um Vorlage eines

entsprechenden Vertragsentwurfs gebeten. Nach Vorlage dieses Entwurfs wurde in Abstimmung mit den Fraktionsvorsitzenden die damalige Arbeitsgruppe (AG) „Sportfeld Johannisberg“ zu einem Besprechungstermin ins Rathaus eingeladen, um den Vertragsentwurf und das weitere Vorgehen in der Projekt-sache zu beraten. An dem Termin hat auch der Erste Vorsitzende des SVJ sowie die Notarin teilgenom-men.

Nach ausgiebiger Erörterung aller Regelungen im Vertragsentwurf und Protokollierung von Anpassungs-bzw. Änderungswünschen der Teilnehmer, wurde die Notarin mit der Überarbeitung des Vertragsentwurfs zur Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung beauftragt. Dieser (endgültige) Vertrags-entwurf ist dieser Vorlage nunmehr als Anlage beigefügt. Ferner wurde von der Verwaltung geprüft, wel-che Kosten für die Grunderwerbssteuer sowie die Beurkundung und die Eintragung im Grundbuch ent-stünden würden. Die Kosten sind bei den finanziellen Auswirkungen aufgeführt.

Nach Mitteilung des zuständigen Ministeriums muss der SVJ als Bauherr auftreten und die Gewerke nach öffentlicher Ausschreibung vergeben. Dies hat zwingend in Abstimmung und nach vorheriger Zustimmung mit der Verwaltung der Hochschulstadt Geisenheim zu erfolgen, da die Projektkosten des notwendigen Ersatzneubaus aus Mitteln des städtischen Haushalts getragen werden. Es gilt für den Ersatzneubau der zwischen der Hochschulstadt Geisenheim und dem SVJ abgestimmte Planentwurf. Änderungen hiervon sind nur mit vorheriger Zustimmung der Verwaltung zulässig. Das Gebot der Wirtschaftlichkeit und Spar-samkeit ist jederzeit zu beachten.

Nach Beschlussfassung der Vereinbarung über die Erbbaupacht (Erbbaupachtvertrag) durch die Stadt-verordnetenversammlung, muss dieser noch umgehend vom Vorstand und der Mitgliederversammlung des SVJ bestätigt werden. Erst nach dortiger Bestätigung tritt die Vereinbarung rechtswirksam in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Grunderwerbssteuer: ca. 108,82 €

Kosten für die Beurkundung: ca. 4.500,00 €

Kosten für die Eintragung im Grundbuch: ca. 1.735,00 €

Verfügbare Mittel im Haushalt: 2.503.616,50€

Angemeldete Mittel für den Haushalt 2025: 300.000,00€

Förderung durch Rheingau-Taunus-Kreis in 2024: 60.000,00 €

Förderung durch Land Hessen 2024: mind. 110.000,00 €

Anlage(n):

1. VL-90_2024 Anlage 1 ErbbauR-Hochschulstadt Geisenheim-SV Johannisberg

Der Bürgermeister