

## Vorlage Nr. 211/06

Betreff: **Kinderspielplatz für das Baugebiet "Franz-Tacke-Straße"**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>						<b>Berichterstattung:</b> <b>Herrn Dr. Janning</b>		
TOP	Abstimmungsergebnis					z.K.	vertagt	Verwiesen an:
	Einst.	Mehr.	ja	nein	Enth.			
<b>Jugendhilfeausschuss</b>						<b>Berichterstattung:</b>		
TOP	Abstimmungsergebnis					z.K.	vertagt	Verwiesen an:
	Einst.	Mehr.	ja	nein	Enth.			
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>						<b>Berichterstattung:</b>		
TOP	Abstimmungsergebnis					z.K.	vertagt	Verwiesen an:
	Einst.	Mehr.	ja	nein	Enth.			

### Betroffene Produkte

2105	Öffentliche Spielplätze
------	-------------------------

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer                      der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
3.500,00 €	€	€	<input type="checkbox"/> keine  €	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt 2105.08 in Höhe von 3.500,00 € **zur Verfügung**.
- in Höhe von **nicht** zur Verfügung.

## Mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja       Nein

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Wegen der günstigeren Lage zum Baugebiet „Franz-Tacke-Straße“ und wegen der erheblich geringeren Kosten wird die Aufwertung des bestehenden Kinderspielplatzes am Friedensplatz als Zwischenlösung bis zur Einrichtung des endgültigen Spielplatzes im Baugebiet selbst gegenüber der Zwischenlösung einer Neuerrichtung eines Spielplatzes an der Brechtestraße bevorzugt.

### **Begründung:**

Da der vorgesehene Kinderspielplatz im Baugebiet „Franz-Tacke-Straße“ wohl nicht vor Ende 2016 errichtet werden kann, ist über eine Zwischenlösung zu entscheiden.

#### **1. Vorgeschichte und Ausgangssituation**

Am 4. September 2001 ist ein notarieller Vertrag über den Erwerb von Teilflächen für den zukünftigen Kinderspielplatz im Bereich des Baugebietes Franz-Tacke-Straße/Willers Kamp sowie von Arrondierungsflächen für städtische Baugrundstücke in diesem Gebiet geschlossen worden. Dabei ist eine für den zukünftigen Spielplatz bestimmte Teilfläche unentgeltlich auf die Stadt übertragen worden. Weitere Teilflächen wurden zum Bauerwartungslandwert bzw. zum Baulandpreis erworben. In einer weiteren Bestimmung dieses notariellen Vertrages ist diese zukünftige Kinderspielplatzfläche an die Verkäuferin ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke als Zwischennutzung verpachtet worden. Das Pachtverhältnis endet mit dem Tag der Rechtsgültigkeit der späteren westlichen Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 237, Kennwort: „Franz-Tacke-Straße“. Soweit diese Erweiterung nicht bis zum 1. Juli 2016 durchgeführt ist, kann das Pachtverhältnis jeweils zum Jahresletztten unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist gekündigt werden.

Da eine Erweiterung des Bebauungsplanes derzeit wegen des Desinteresses der dortigen Flächeneigentümer nicht ansteht, kann der vorgesehene Spielplatz aufgrund dieser Pachtvereinbarung vorerst nicht eingerichtet werden. Die Pächterin ist auch nicht bereit, das Pachtverhältnis vorzeitig aufzulösen.

#### **2. Prüfauftrag des Jugendhilfeausschusses zum Vertrag vom Sept. 2001**

Der Jugendhilfeausschuss hat am 16. März 2006 vor diesem Hintergrund beschlossen, die Unterlagen des o. g. Vertrages an die Örtliche Rechnungsprüfung und an den Rechnungsprüfungsausschuss mit der Bitte um Prüfung zu übergeben, wie es zu diesem Vertragsschluss kommen konnte.

Ohne dem Ergebnis dieser Prüfungen vorgreifen zu wollen, das wahrscheinlich in der RPA-Sitzung am 22. Juni 2006 beraten wird, kann aufgrund der Aktenlage vorab schon Folgendes festgehalten werden:

Aus der Vorlage für die abschließenden Bebauungsplanbeschlüsse im Stadtentwicklungsausschuss „Planen und Bauen“ am 29. August und in der Ratsitzung am 4. September 2001 geht hervor, dass der Rat in Kenntnis der Abhängigkeit der Realisierung des vorgesehenen Spielplatzes von der Erweiterung des Bebauungsplanes den Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt beschlossen und dabei den Spielplatz nicht in den Geltungsbereich dieses Planes einbezogen hat.

Der AWWL hat am 27. September 2001 dem Kauf der künftigen Spielplatzfläche zugestimmt. Aus der Sitzungsvorlage ging hervor, dass der Spielplatz erst nach der Erweiterungsplanung eingerichtet werden kann.

Die Vorgänge und Hintergründe zum Erwerb und zur Verpachtung dieser zukünftigen Kinderspielplatzfläche sollen hier nicht aufgeführt werden, weil diese Gegenstand der erwähnten Überprüfung und Beratung im Rechnungsprüfungsausschuss und weil diese auch für die hier anstehende Entscheidung nicht erheblich sind.

### **3. Auftrag zur Suche nach Zwischenlösungen**

In den vergangenen Monaten haben verschiedene Verwaltungsbedienstete insbesondere im Zusammenhang mit der Ausbauplanung für die innere Erschließungsstraße „Willers Kamp“ die unzutreffende Auskunft erteilt, dass der Spielplatz wohl noch im laufenden Jahr 2006 ausgebaut werden könne und solle. Diese Bediensteten hatten aus dem Eigentum der Stadt an dieser Fläche gefolgert, dass dem kurzfristigen Ausbau des Platzes aus liegenschaftlicher Sicht nichts entgegenstehe. Die Liegenschaftsabteilung ist nicht nach eventuell bestehenden Restriktionen aus Pachtvereinbarungen und dergleichen befragt worden. (Um solche Kommunikationspannen zukünftig zu vermeiden, sollen im GIS-gestützten Auskunftssystem demnächst nicht nur das Eigentum der Stadt an der jeweiligen Fläche ausgewiesen werden, sondern auch entsprechende Restriktionen für die Nutzung dieser Fläche.)

Als sich zeigte, dass dieser im Baugebiet vorgesehene Spielplatz wohl kaum vor Ende 2016 realisierbar ist, wurde die Verwaltung in verschiedenen Ausschusssitzungen aufgefordert, nach Zwischenlösungen bis zur endgültigen Einrichtung dieses Spielplatzes zu suchen.

### **4. Mögliche Zwischenlösungen**

Nach dem Ergebnis dieser Prüfungen kommen 2 Alternativen für eine Zwischenlösung in Betracht:

- Herrichtung eines neuen Spielplatzes auf dem städtischen Grundstück zwischen Brechtestraße und der Eisenbahnlinie nach Quakenbrück
- Aufwertung des bestehenden Spielplatzes am Friedensplatz

(⇒ siehe dazu anliegenden Übersichtsplan)

Der **bestehende Spielplatz am Friedensplatz** ist 1974 von der Stadt Rheine an die Bundesbahn mit der Maßgabe veräußert worden, dort einen Spielplatz vorzuhalten. Das Eigentum ist inzwischen an eine gemeinnützige Wohnungsgesellschaft übergegangen. Die Unterhaltung und Verkehrssicherung liegen jedoch noch bei der Stadt Rheine. Dieser Spielplatz kann durch den Tausch der abgängigen Wackelbrücke gegen eine Vogelnestschaukel (Kosten ca. 3.500,00 €) sowie durch Reinigung und eventuellen Neuanstrich der anderen Spielgeräte aufgewertet werden. Diesen Spielplatz am Friedensplatz so lange vorzuhalten, bis der im Baugebiet Franz-Tacke-Straße vorgesehene Spielplatz im Rahmen eines 2. Bauabschnitts ausgebaut ist, war schon im Rahmen der damaligen Bebauungsplanung vorgesehen.

Alternativ hierzu könnte vorübergehend ein **neuer Spielplatz auf dem städtischen Grundstück zwischen Brechtestraße und Quakenbrücker Eisenbahnlinie** eingerichtet werden. Diese städtische Fläche ist nach dem Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, Kennwort: „Beckerlingstraße Ost“ als Wohnbaufläche vorgesehen. Über die Offenlage dieses Planentwurfes soll in der Stadtentwicklungsausschusssitzung am 24. Mai 2006 (unter TOP 9) entschieden werden. Zu dieser Fläche laufen derzeit auch schon Verhandlungen über den Verkauf dieses Grundstückes, der wiederum Teil eines größeren Grundstücksgeschäftes mit dem Interessenten ist. Wenn der Erwerber die Fläche an der Brechtestraße bis Ende 2016 nicht als Wohnbaufläche, sondern nur als an die Stadt verpachtete Kinderspielplatzfläche nutzen kann, ist ein Preisnachlass oder aber eine Pachtzahlung in Höhe von mindestens 15.000,00 € zu erwarten. Derselbe Betrag fällt in etwa als Zinsausfall an, wenn das Grundstück erst in 10 Jahren verkauft werden kann.

## 5. Bewertung der Alternativen

Die alternative Zwischenlösung eines **neu zu errichtenden Spielplatzes an der Brechtestraße** ist mit erheblichem Aufwand und Mindereinnahmen verbunden.

Während bei der **Beibehaltung des Spielplatzes am Friedensplatz** nur eine Aufwertung durch den Tausch der abgängigen Wackelbrücke gegen eine Vogelnestschaukel (Kosten ca. 3.500,00 €) sowie durch Reinigung und evtl. Neuanstrich der anderen Spielgeräte notwendig ist, ergeben sich für den Standort Brechtestraße deutlich höhere finanzielle Auswirkungen:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| • Kosten für die Herrichtung und Abschieben des Spielplatzes  | 5.000,00 €         |
| • Kosten für den Einbau und Einrichtung der Spielgeräte   | 21.564,40 €        |
| • Kosten für den Rückbau 2016   | 5.000,00 €         |
| • Kosten für einen späteren Verkauf der Fläche (Zinsausfall) bzw. Pachtzahlung an den Käufer bei sofortigem Verkauf (grobe Einschätzung für 10 Jahre) | 15.000,00 €        |
| • <b>Gesamtkosten für die Fläche Brechtestraße</b>  | <b>46.564,40 €</b> |

Neben den geringeren finanziellen Auswirkungen, die für den Spielplatz Friedensplatz sprechen, ist zu vor allem berücksichtigen, dass der Spielplatz an der Brechtestraße von der **Lage her zum Baugebiet Franz-Tacke-Straße/ Willers Kamp** ungünstiger liegen würde als der Spielplatz am Friedensplatz.

Allerdings ist der Spielplatz am Friedensplatz relativ klein und mit großen Bäumen bestanden. Dadurch ist der Platz komplett beschattet und die Geräte sehen zz. durch den Moos- und Flechtenbewuchs unansehnlich aus. Dieses kann allerdings durch regelmäßige Reinigung und durch gelegentliche Neuanstriche ausgeglichen werden; ein unverhältnismäßig hoher Unterhaltungsaufwand ist damit nicht verbunden.

Der **Verwaltungsvorstand** hat sich am 15. Mai 2006 wegen der günstigeren Lage zum Baugebiet und wegen der erheblich geringeren Kosten **für die Aufwertung des Spielplatzes am Friedensplatz** ausgesprochen.

## **6. Weiteres Verfahren**

Wegen der Erwartungen der in dem Neubaugebiet „Franz-Tacke-Straße“ wohnenden Familien und wegen der laufenden Planungen und Verkaufsverhandlungen für das städtische Grundstück an der Brechtestraße schlägt die Verwaltung vor, noch vor Beginn der Sommerpause im **Jugendhilfeausschuss** und im **Stadtentwicklungsausschuss** „Planen und Bauen“ jeweils am **24. Mai 2006** zu beraten und zu entscheiden. Sollte sich einer der beiden Ausschüsse gegen die Aufwertung des Spielplatzes am Friedensplatz als Zwischenlösung aussprechen, könnte der **HFA am 13. Juni 2006** abschließend entscheiden.

Sollte eine Entscheidung über die Zwischenlösung nicht ohne Bewertung des Kauf- und Pachtvertrages vom 4. September 2001 über die Kinderspielplatzfläche im Baugebiet durch den Rechnungsprüfungsausschuss, der sich damit frühestens am 22. Juni 2006 befassen kann, für möglich gehalten werden, muss die Entscheidung über die Zwischenlösung auf Ausschusssitzungen nach der Sommerpause vertagt werden.

## **Anlagen:**

Anlage 1: Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte