

# STADT NORDEN

## Sitzungsvorlage

Beschluss-Nr:	Status	Datum	Wahlperiode
<b>0304/2022/2.2</b>	öffentlich	26.07.2022	2021 - 2026
<b><u>Tagesordnungspunkt:</u></b> Reitanlage Bargebur: Vorstellung der Planungen für eine Nachfolgeanlage			
<b><u>Beratungsfolge:</u></b>			
07.09.2022	Jugend-, Bildungs-, Sozial- und Sportausschuss		öffentlich
22.09.2022	Verwaltungsausschuss		nicht öffentlich
27.09.2022	Rat der Stadt Norden		öffentlich
<b><u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u></b>		<b><u>Organisationseinheit:</u></b>	
de Vries, 2.2		Jugend, Schule, Sport und Kultur	

### Beschlussvorschlag:

#### Alternative A:

1. Der Rat der Stadt Norden befürwortet die bisherigen Überlegungen für eine Nachfolgeeinrichtung der Reitanlage Bargebur.
2. Die Verwaltung beauftragt ein Planungsbüro zur Durchführung der notwendigen Planungen. Der Sperrvermerk für die Investitionsmaßnahme 424-01-506 wird hierfür aufgehoben.
3. In dem Investitionsprogramm der Haushaltsjahr 2023ff sind die Mittel entsprechend der Sach- und Rechtslage aufzunehmen.
4. Das B-Plan-Verfahren ist anzustoßen.

#### Alternative B:

Der Rat der Stadt Norden beschließt aufgrund der deutlichen Kostensteigerung das Projekt nicht weiter fortzuführen.

### Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Betrag:	<u>2.733.120,00</u> €
	Nein	<input type="checkbox"/>		
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 2022 zur Verfügung	Ja	<input type="checkbox"/>	Haushaltsstelle:	<u>424-01-506</u>
	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)	
Folgejahre	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)	
	Nein	<input type="checkbox"/>		
Folgekosten	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)	
	Nein	<input type="checkbox"/>		
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja	<input type="checkbox"/>	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)	
	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>		

### Personal

Personelle Auswirkungen	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	_____
	Nein	<input type="checkbox"/>	(s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach- und Rechtslage)

### Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken, weil
2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen, weil
3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt, weil
4. Wir schaffen positive Lebensperspektiven für alle Altersgruppen und sichern die Lebensqualität durch eine gute soziale Infrastruktur und ein bedarfsorientiertes Bildungsangebot für Jung und Alt, weil eine Anlage für ein Sportangebot geschaffen wird, das Nutzern aller Gesellschaftsschichten zur Verfügung steht.
5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte, weil
6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum, weil
7. Wir unterstützen die Flüchtlingshilfe, weil
8. Wir fördern den Klimaschutz, weil
9. Wir fördern die Teilhabe von Menschen mit Behinderung in allen Bereichen der Stadt Norden, weil

(Bitte ankreuzen, welchen Zielen die vorgeschlagene Maßnahme dient; bei Bedarf ggfls. in der Sach- und Rechtslage gesondert erläutern.)

Was wollen wir mit dieser Entscheidung erreichen? (Kurze Beschreibung des Ziels)

Andere Ziele:

### **Sach- und Rechtslage:**

Der Ausgangssachverhalt wird als bekannt vorausgesetzt. Kurz zusammengefasst ergibt sich, dass die bisherige Reitanlage Bargebur, bestehend aus der Reithalle sowie dem Stallgebäude und einem Verbindungsbau, abgebrochen werden musste. Auf die Ausführungen in der Sitzungsvorlage 1622/2021/2.2 sowie die dazugehörige Ergänzungsvorlage und dem Sitzungsprotokoll der Sitzung des Rates der Stadt Norden am 08.06.2021 wird insofern verwiesen.

Der Abbruch der Reitanlage Bargebur ist zwischenzeitlich vollständig erfolgt.

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 u.a. beschlossen, dass

1. die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Errichtung einer neuen Reitanlage auf dem Gelände der bisherigen Reitanlage Bargebur geschaffen werden,
2. die Verwaltung die Möglichkeiten der Errichtung einer neuen Reitanlage prüft, ggf. mit geeigneten Partnern spricht und ein entsprechendes Konzept den politischen Gremien vorstellt und
3. die für die Bauleitplanung und den Neubau notwendigen Haushaltsmittel in die Haushalte 2022 ff eingeplant werden.

Um das notwendige Bauleitplanungsverfahren (kurz: B-Plan-Verfahren) anstoßen zu können und auch eine qualifizierte Kostenschätzung vornehmen zu können, waren zunächst Überlegungen für eine neue Reitanlage bestehend aus einem Stallgebäude und einer Reithalle erforderlich. Da die Errichtung einer neuen Stallanlage höher zu priorisieren war, um den bisher auf der Anlage ansässigen Pferdesportverein eine Möglichkeit zur Unterbringung der vereinseigenen Pferde zu ermöglichen, wurde diese zunächst bei den Überlegungen berücksichtigt.

Die Verwaltung der Stadt Norden verfügt nicht über die Ressourcen, um eine derartige Anlage zu planen und die hierfür erforderlichen Kosten qualifiziert zu schätzen. Daher wurde hierzu ein Planungsbüro hinzugezogen, das in der Vergangenheit für die Stadt Norden bereits vergleichbare Projekte (Hallenbauten, Funktionsbauten, etc.) begleitet hat.

Neben den Tierschutzbestimmungen zur artgerechten Tierhaltung war bei den Überlegungen und bei der Konzeption zu beachten, dass eine derartige Anlage künftig auch wirtschaftlich sinnvoll betrieben werden muss. Wirtschaftlich sinnvoll würde in diesem Fall bedeuten, dass ein Betrieb der Anlage durch eine dritte Person, z.B. Reitverein, gewerbliche/r Betreiber/in, zumindest kostendeckend sein muss. Daher müssten möglichst viele Einstellplätze geschaffen werden, da die Boxenmiete für eingestellte Pferde ein wesentlicher Faktor auf der Ertragsseite ist.

Daneben ist bei den Überlegungen auch an einen effizienten und möglichst kostengünstigen Betrieb gedacht worden, was sich beispielsweise in der Berücksichtigung einer Photovoltaikanlage zeigt.

Die Höhe der Boxenmiete ist abhängig von der Art, dem Umfang und der Qualität der vorgehaltenen Einrichtungen. So kann beispielsweise eine höhere Boxenmiete verlangt werden, wenn neben der Stallanlage auch eine Reithalle vorgehalten wird.

In der Sitzung des Ausschusses für Jugend, Bildung, Soziales und Sport am 07.09.2022 werden die bisherigen Überlegungen und daraus resultierenden Planzeichnungen vorgestellt.

Die qualifizierte Kostenschätzung ergab je nach Variante für das Stallgebäude Bau- und Errichtungskosten in Höhe von 1.248.822,59 EUR bis 1.366.562,75 EUR. In den verschiedenen Entwürfen wurden nur Grundausstattungsmerkmale berücksichtigt. Weitere sinnvolle Ausstattungsgegenstände, wie z.B. Kamertechnik zur Tier- und Gebäudeüberwachung oder auch Futterwagen, Schränke für Sättel usw., sind hierin noch nicht enthalten.

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung konnte aufgrund einer Vielzahl von bisher unbekanntem Rechengrößen noch nicht durchgeführt werden. Überschlägig ergäbe aber unter den Annahmen, dass

1. neben der Stallanlage eine Reithalle errichtet würde und die Bau- und Errichtungskosten für die Reithalle mit denen der Stallanlage identisch sind und
2. ein Pachtvertrag auf die Laufzeit von 50 Jahren geschlossen würde folgende Berechnung:

Bau- und Errichtungskosten insgesamt:	2.733.120,00 EUR
Pachtzeit:	50 Jahre
Jährlicher Pachtzins:	54.662,40 EUR

In dieser Berechnung sind die zu erhebenden Pachtzinsen für die dazugehörenden Flächen (Grünland, Reitplätze) noch nicht enthalten. Diese würden schätzungsweise bei ca. 10.000,00 EUR jährlich liegen, sodass sich ein jährlicher Pachtzins in Höhe von ca. 65.000,00 EUR ergäbe.

Allein zur Deckung des Pachtzinses wäre durch einen Betreiber eine Boxenmiete in Höhe von ca. 270 EUR monatlich zu erheben, wobei hierin noch keine Betriebskosten, z.B. Energie- und Instandhaltungskosten, sowie keine Personalkosten für Fütterung und Entmisten enthalten wären.

Inwiefern ein Pächter bzw. eine Pächterin derartige Beträge erwirtschaften kann, wäre im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln.

Zusammengefasst zeigt sich, dass die ursprüngliche Kostenschätzung für Bau- und Errichtungskosten deutlich zu niedrig eingeschätzt wurden. Insofern wären die geänderten Beträge in das Investitionsprogramm für die Haushaltsjahre 2023ff aufzunehmen.

Natürlich bestünde alternativ noch die Möglichkeit, dass ein Interessent bzw. eine Interessentin die Anlage im Wege eines Untererbbaurechts übernehme und eigenständig eine Anlage errichtet. Dann würde die Stadt Norden lediglich die Erbbauzinsen in Höhe von ca. 10.000,00 EUR jährlich erheben.

Neben den Bau- und Errichtungskosten würden noch die Kosten für das B-Planverfahren den städt. Haushalt belasten.