

2. Bewirtschaftungskonzept

Waldsportpark

Konzept für Betrieb und Bewirtschaftung

Dem Konzept des Waldsportparks liegt die Idee zu Grunde, eine klassische Sportanlage mit Rasenplätzen und Leichtathletikanlagen für den Schul- und Vereinssport stärker zu einem offenen und von vielen unterschiedlichen Menschen nutzbaren Sportraum zu entwickeln. Die Verbindung zwischen urbanem Freizeit- und Erholungsort und Sportplatz spiegelt sich im Begriff eines Parks wieder. Für den Erfolg einer solchen Anlage ist ein abgestimmtes und gesichertes Betriebskonzept von großer Bedeutung.

1. Betrieb

1.1 Nutzer- und Zielgruppen

Der Waldsportpark verfügt nach Abschluss der Bauarbeiten über moderne Sportanlagen für den Sportunterricht der Grundschulen Schwärzeseesee und Finow sowie für die Freie Gesamtschule Finow. Dem aktuell vorwiegend auf der Waldsportanlage tätigen Mehrspartensportverein Eberswalder Sportclub e. V. (ESC) bietet sie dann optimale Trainings- und Wettkampfbedingungen vor allem für die stark wachsende Fußballabteilung. Der Waldsportpark bietet aber insbesondere auch den Laufdisziplinen eine Heimat.

Mit der Basisvariante (s. u. 2.) entsteht eine gut funktionierende Sportanlage, die den v. g. Belangen in jeder Hinsicht gerecht wird.

Einen zentralen Platz nimmt neben dem Schul- und Vereinssport die Aktivierung und Förderung der Individualsportler_innen ein. Durch zusätzliche Angebote im Trend- und Jugendsportbereich ist der Waldsportpark darüber hinaus ein Anziehungspunkt für junge Menschen aus Finow und dem Brandenburgischen Viertel. In seiner Gestaltung ist er zugleich aber auch ein Ort der Freizeit- und Erholung für alle Eberswalder_innen.

Diese zusätzlichen Angebote können mit der Zusatzvariante (s. u. 2.) unterbreitet werden. Die Planungen dafür werden weitergeführt und parallel werden weitere Fördermöglichkeiten gesucht.

1.2 Organisatorische und personelle Rahmenbedingungen

Öffnungszeiten/ Personal

Um die Pflege und Instandhaltung der Sportanlagen, der Funktions- und Sanitäreinrichtungen sicherzustellen und die Einhaltung der Platz-/Hausordnung zu überwachen, ist die Anwesenheit eines ausgebildeten Platzwarts vor allem in den Nutzungszeiten durch den Schulsport unerlässlich. Die

Organisation und Realisierung des Vereinssports liegt wie bisher auch in der Verantwortung des Vereins selbst. Schon in einem frühen Stadium der Planungen hat sich der Eberswalder Sportclub e. V. bereiterklärt, auch Verantwortung für die nachhaltige Nutzbarkeit des Waldsportparks zu übernehmen. Gerade im Hinblick auf Wochenenden und in der Woche in den Nachmittags- bis Abendstunden ist der Verein hier ein wichtiger Faktor. Durch die Zusammenarbeit mit dem Verein soll es gelingen, durchgehende Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr (Mai- September) und bis 20:00 Uhr (Oktober bis April) zu gewährleisten. Sofern die normierten, wettkampftauglichen Sportanlagen in dieser Zeit nicht durch Schulunterricht oder Vereinsaktivitäten belegt sind, stehen sie Individualsportlern frei zur Verfügung (gilt nicht für die Rasenplätze, die Kugelstoß- und Weitsprunganlagen). Die Schließung der Eingänge – falls eine solche überhaupt erforderlich werden sollte - kann durch ein im Detail noch abzustimmendes Schließsystem erfolgen. In diesem Fall würde das Verlassen des Waldsportparks aber immer möglich sein, z. B. durch Drehkreuze.

Zugänge, Einzäunung und Sicherheit

Eine strikte Trennung der Freizeit-, Vereins- und Schulsportflächen durch Einzäunung einzelner Bereiche soll grundsätzlich nicht erfolgen. Das gesamte Gelände erhält aber einen Außenzaun mit mehreren Zugängen und Zufahrten für Personen und die Bewirtschaftung. Im Süden zur Schönholzer Straße hin soll es eine neue zentrale Eingangs-/Einfahrtssituation geben, die durch eine Stellplatzanlage für PKW, Bushaltestellen und Fahrradabstellanlagen ergänzt wird. Im Norden zur Ringstraße hin soll es einen weiteren Zugang für Fußgänger und Radfahrer geben. Die Einzäunung soll primär nicht dem Fernhalten von Menschen, sondern ganz vordergründig dem Schutz der Anlagen vor nächtlichen Wildschäden, aber auch Vandalismus dienen.

Alle Flächen innerhalb der Zaunanlage werden durch das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft im Auftrag des Amtes für Bildung, Jugend und Sport betreut und instandgehalten. Dafür steht wie bisher im Hausmeister- und Platzwarteteam Westend eine ganze Stelle zur Verfügung. Durch die teamorientierte Organisation der Platzwarte und Hausmeister ist auch im Fall von Urlaub und Krankheit eine durchgehende Betreuung des Waldsportparks sicher gestellt. Im Fall von groben Schäden erfolgt eine Meldung durch den Platzwart an den Teamleiter im Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft, der dann nach Absprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter im Amt für Bildung, Jugend und Sport die Schadensregulierung einleitet. Alle Flächen außerhalb des Zauns werden durch den Bauhof der Stadt Eberswalde gepflegt. Daran wird sich gegenüber heute nichts verändern.

Wegen des vorhandenen Baumbestandes, der ganz überwiegend durch alte Kiefern geprägt ist, gibt es besondere Anforderungen an die Verkehrssicherung. Hier werden die Hausmeister- und Platzwarte speziell zu schulen sein, um Gefahren frühzeitig erkennen und ggf. Maßnahmen einleiten zu können. Hierbei wird es weiterhin eine enge Kooperation mit dem Bauhof und dem Tiefbauamt geben.

1.3 Gebäude und Anlagen

Sportfunktionsgebäude, Nutzung der Sanitäranlagen

Die Öffnungszeiten des neuerrichteten Sportfunktionsgebäudes richten sich nach der Nutzung durch den Schul- und Vereinssport. Die Sanitäranlagen im Eingangsbereich des Gebäudes können in dieser Zeit aber auch von Individualsportlern genutzt werden. In der frostfreien Periode, steht allen Besucher_innen zusätzlich auch das vorhandene Sanitärgebäude im Nordwesten der Anlage zur Verfügung. Offen kann zunächst bleiben, ob die Toilettenbenutzung außerhalb der Nutzungszeiten durch Schulen und Verein ggf. nur durch Münzeinwurf möglich sein soll. Hierzu bedarf es noch Abstimmungen im Rahmen der Ausführungsplanung.

Vermietung von Räumen und Sportanlagen

Für Sonderveranstaltungen und -projekte mit sportlichem Charakter können das Funktionsgebäude und die normierten Sportanlagen gelegentlich an andere Vereine, Träger oder Initiativen vermietet werden, z. B. für Ferienprojekte oder Sportfeste. Die Vergabe und Vermietung der Rasenplätze und Sportanlagen zur regelmäßigen Nutzung erfolgt entsprechend der Benutzungssatzung durch das Amt für Bildung, Jugend und Sport. Bestandteil dieser Regelung ist auch die Nutzung der Duschen, Sanitäranlagen und Umkleiden im Sportfunktionsgebäude.

Für die dauerhafte Vermietung der durch den Eberswalder Sportclub e. V. genutzten Räume im Sportfunktionsgebäude wird vom Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft in Absprache mit dem Amt für Bildung, Jugend und Sport ein Mietvertrag abgeschlossen. Hierzu gab es dem Grunde nach Vorabstimmungen zwischen dem Amt für Bildung, Jugend und Sport und dem ESC. Die Verhandlungen über die Miethöhe werden unmittelbar nach Bestätigung der Entwurfsplanung durch die Stadtverordnetenversammlung weiter geführt. Die Abrechnung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten wird in jedem Fall verbrauchsabhängig erfolgen.

2. Investitionen

Die Investitionen in den Waldsportpark sollen in zwei Varianten geplant und realisiert werden, einer Basis- und einer Zusatzvariante.

Die Basisvariante beinhaltet die Neuerrichtung des Sportfunktionsgebäudes, die Modernisierung des vorhandenen A-Platzes für Rasensport und Leichtathletik sowie den Neubau eines Kunstrasenplatzes auf dem nicht mehr benutzten Hartplatz. Damit wären der Schulsportbetrieb und der organisierte Vereinssport – hauptsächlich Fußball und Leichtathletik – gesichert.

Die Investitionshöhe für diese Basisvariante beträgt ca. 3,6 Mio. EUR. Die Finanzierung dafür ist gesichert. Es stehen Eigenmittel der Stadt und Städtebaufördermittel (Stadtumbau Ost, Teilprogramm Aufwertung) i. H. v. jeweils ca. 1,8 Mio. EUR zur Verfügung. Die Förderquote kann sich nach Vorlage bei der Fördermittelbehörde ggf. auch noch verbessern.

In der Zusatzvariante soll der Waldsportpark vergrößert und um attraktive Sportanlagen sowie funktionale und gestalterische Elemente ergänzt werden. Dafür sind 1,2 Mio. EUR geplant worden,

400.000 EUR Eigenmittel (im Haushalt für Skateranlage geplant und zur Zeit mit Sperrvermerk versehen) und 800.000 EUR zusätzliche Städtebaufördermittel, insgesamt also 4,8 Mio. EUR

Die aktuellen Kostenberechnungen ergeben für alle bislang für die Zusatzvariante vorgestellten Anlagen allerdings einen Gesamtbetrag von knapp 5,1 Mio. EUR. Hier sind also weitere Abstimmungen erforderlich. Diese sollen im September erfolgen, wenn die Stv entscheidet, ob und welche der Elemente der Zusatzvariante zur Realisierung kommen sollen.

3. Aufwendungen und Erträge

Laufende Aufwendungen / Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten

Neben den bereits bislang anfallen laufenden Kosten tragen die Abschreibungen auf die Investitionen ganz wesentlich zur zukünftigen Erhöhung der Aufwendungen bei. Für die einzelnen Anlagen- und Gebäudeteile sind entsprechend der Haushaltsvorschriften unterschiedliche Abschreibungsdauern berücksichtigt worden. Dementsprechend wurden die Abschreibungen kalkuliert und zusammengefasst.

Die Aufwendungen für die bauliche Unterhaltung von Gebäuden und Freianlagen werden dagegen in den ersten Jahren mit nur geringen Beträgen angesetzt. Alle Anlagen werden neu errichtet bzw. grundhaft modernisiert, so dass zunächst nur mit geringen Unterhaltungskosten zu rechnen ist. Dies wird sich mit Ablauf der Gewährleistung nach vier Jahren ändern. Dann werden in den Folgejahren die Aufwendungen für die bauliche Unterhaltung von Gebäuden und Freianlagen steigen und müssen bedarfsgerecht bei der Haushaltsplanung berücksichtigt werden.

Die Bewirtschaftungskosten sind auf der Basis von Erfahrungswerten in allen drei städtischen Stadien kalkuliert. Gegenüber den bisherigen Aufwendungen steigen diese deutlich an. Das erklärt sich hauptsächlich durch zusätzliche Kosten für den Kunstrasenplatz und für das neue, deutlich größere Funktionsgebäude.

Für die **Basisvariante** sind folgende jährlichen Ansätze (Stand April 2017, BV/0463/2017) ermittelt worden:

	<u>Ab 2019</u>	<u>Bisher (3-Jahres-Durchschnitt)</u>
Abschreibungen	124.042 EUR	1.648 EUR (saldiert mit SoPo)
Bauliche Unterhaltung Gebäude	5.000 EUR	2.906 EUR
Bauliche Unterhaltung Freianlagen	9.500 EUR	1.197 EUR
<u>Bewirtschaftungskosten</u>	<u>58.254 EUR</u>	<u>12.216 EUR</u>
Summe	196.796 EUR	18.019 EUR

Für die **Zusatzvariante** werden sich wegen der höheren Investition die Abschreibungen deutlich erhöhen. Die Kosten für die Unterhaltung von Gebäuden und Freianlagen werden in den Anfangsjahren zwar etwas höher als bei der Basisvariante ausfallen, es kann aber ebenfalls davon ausgegangen werden, dass in den ersten Jahren mit nur geringen Unterhaltungskosten zu rechnen ist, diese aber später – nach Ablauf der Gewährleistung - steigen und ebenfalls bei der

Haushaltsplanung bedarfsgerecht berücksichtigt werden müssen. Die Bewirtschaftungskosten, insbesondere für die Grünpflege, werden sich wegen der Flächenerweiterung um ca. 1,7 ha ebenfalls erhöhen, geschätzt um 10%.

Es wird zunächst davon ausgegangen, dass für die Pflege des Waldsportparks in der größeren Zusatzvariante kein zusätzlicher Platzwart benötigt wird.

Abschreibungen	184.042 EUR
Bauliche Unterhaltung Gebäude	5.500 EUR
Bauliche Unterhaltung Freianlagen	17.385 EUR
<u>Bewirtschaftungskosten</u>	<u>64.078 EUR</u>
Summe	271.005 EUR

Erträge

Als Erträge werden hauptsächlich die Auflösungen von Sonderposten anfallen. Dabei handelt es sich um die jährliche Darstellung der Fördermittel im Ergebnishaushalt. Wegen der noch nicht feststehenden Fördersumme kann die Vorkalkulation derzeit nur eine grobe Annahme sein.

Auflösung Sonderposten Basisvariante	110.050 EUR
--------------------------------------	-------------

Bei der Zusatzvariante wird davon ausgegangen, dass 800.000 EUR zusätzliche Fördermittel eingesetzt werden, so dass sich bei einer Zweckbindungsdauer von 25 Jahren jährlich zusätzliche Erträge i. H. v. 32.000 EUR ergeben.

Auflösung Sonderposten Zusatzvariante	142.050 EUR
---------------------------------------	-------------

Weitere Erträge müssen zunächst unberücksichtigt bleiben.

Mieteinnahmen und Betriebskostenerstattungen werden für die vom ESC gewünschten Räume anfallen. Hierzu wird mit dem Verein zu verhandeln sein. Die Mieteinnahmen stehen derzeit nur dem Grunde aber noch nicht der Höhe nach fest und können somit zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht in die Kalkulation einfließen.

Als weitere Erträge könnten Benutzungsgebühren entsprechend der Satzung für die Benutzung von Sportanlagen der Stadt Eberswalde in Frage kommen. Benutzungsgebühren werden aber für den Schul- sowie den Vereinssport im Kinder- und Jugendbereich nicht erhoben, lediglich für Erwachsene in geringem Umfang, so dass an dieser Stelle auf die Darstellung von Benutzungsgebühren verzichtet werden kann.

Gebühren für die Benutzung von Sanitäranlagen außerhalb des Schul- und Vereinssportes würden falls überhaupt nur in geringem Umfang anfallen und können hier ebenfalls vernachlässigt werden.

Als Ertrag könnte später auch die Provision für das Aufstellen von Getränke- und/oder Snackautomaten in Betracht kommen.

Haushaltsbelastung

Basisvariante

Summe laufende Aufwendungen	196.796 EUR
<u>Erträge</u>	<u>-110.050 EUR</u>
Saldo	86.746 EUR

Zusatzvariante

Summe laufende Aufwendungen	271.005 EUR
<u>Erträge</u>	<u>-142.050 EUR</u>
Saldo	128.955 EUR

In der Basisvariante werden die Aufwendungen nach derzeitigem Stand voraussichtlich ca. 86.746 EUR betragen. Dabei sind die Personalkosten für die Bewirtschaftung (1 Platzwart direkt, Verwaltungsmitarbeiter anteilig) nicht enthalten, können aber hier unberücksichtigt bleiben, weil sie sich gegenüber dem Stand vor dem Umbau zum Waldsportpark nicht verändern.

Wenn die Zusatzvariante zur Ausführung kommen sollte, werden die Aufwendungen ca. 128.955 EUR betragen und damit voraussichtlich 42.209 EUR über denen der Basisvariante liegen.

Diese geringe Mehrbelastung ist in Anbetracht einer um 1,2 Mio. EUR höheren Investition mit erheblich verbesserten Angeboten für eine Vielzahl von Menschen vertretbar.