 Stadt Crailsheim	Dezernat I		Sitzungsvorlage 2019/353
Gremium	Öffentlichkeit	Beratungstag	Beratungsart
Hauptausschuss	Öffentlich	16.10.2019	Vorberatung
Gemeinderat	Öffentlich	24.10.2019	Entscheidung

Umsiedlung des Reit- und Fahrvereins Crailsheim und Umgebung e. V. (RFC)

Anlagen:

- Anlage 1: Plan Volksfestplatz
- Anlage 2: Plan Tiefenbach

I. Beschlussantrag

- 1) Der Gemeinderat gewährt dem RFC zum Bau einer Reitsportanlage in Tiefenbach einen Baukostenzuschuss i. H. v. einmalig (brutto) 500.000,- €. In diesem Betrag sind die Kosten der Bauleitplanung, der äußeren Erschließung sowie die Abwasser- und Erschließungsbeiträge bereits enthalten.
- 2) Für die bisherigen RFC-Gebäude auf dem Volksfestplatz erhält der Verein eine Restwertentschädigung von 93.000,- € nach Aufgabe der dortigen Nutzungen.
- 3) Die Stadt verpachtet an den RFC in Tiefenbach eine Teilfläche von Flst. 369 mit ca. 1,13 ha zum Pachtzins von jährlich 5.000,- € für 30 Jahre. Die notwendigen Weideflächen werden zu üblichen landwirtschaftlichen Werten an den RFC verpachtet.
- 4) Dem RFC wird die Weiternutzung der Fläche am Volksfestplatz bis zum 31.12.2023 gestattet. Die Nutzungsverträge werden gekündigt.

II. Sachverhalt und Begründung

Der Gemeinderat wurde zuletzt in der vergangenen Sitzung am 02.10.2019 nichtöffentlich über den aktuellen Sachstand der geplanten Umsiedlung des Reit- und Fahrvereins Crailsheim und Umgebung e.V. (RFC) informiert.

Es wird auf die Sitzungsvorlagen Nr. 2019/318 vom 02.10.2019, Nr. 2019/260 vom 17.07.2019 und Nr. 2019/208 vom 06.06.2019 verwiesen. Die Lage des aktuellen RFC-Standortes am Volksfestplatz sowie der geplante neue Standort in Tiefenbach sind aus den beigefügten Planskizzen ersichtlich (Anlagen 1 und 2).

Eine städtebauliche Neuordnung im Bereich des bisherigen RFC-Quartiers innerhalb des neuen Sanierungsgebietes, östliche Innenstadt bedingt eine Umsiedlung des RFC an einen neuen Standort. Für den möglichen neuen Standort in Tiefenbach wurde bereits vom Gemeinderat am 25.01.2018 (Sivo 2018/007) ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Das er-

forderliche Bebauungsplanverfahren ist noch durchzuführen, wenn die Umsiedlung des RFC umgesetzt werden soll.

Für den Neubau einer Reitsportanlage mit Stallungen, Reithalle, Reitplatz sowie weiteren Außenanlagen werden dem RFC Gesamtkosten von geschätzten 1,135 Mio. € entstehen. Diese Kosten können durch Eigenmittel des Vereins ohne eine Aufnahme von Krediten und eine Bezuschussung der Stadt Crailsheim nicht gedeckt werden.

Um dem Verein den Umzug nach Tiefenbach zu ermöglichen, schlägt die Verwaltung vor, dem RFC einen Baukostenzuschuss von einmalig 500.000,- € zu gewähren (wie beschlossen am 27.07.2016; siehe Sivo Nr. 2016/207). In diesem Brutto-Betrag sind die anfallenden äußeren Erschließungskosten, die Kosten der Bauleitplanung sowie die Erschließungs- und Abwasserbeiträge bereits enthalten, so dass eine Barauszahlung von ca. 320.000,- € an den RFC erfolgen würde. Die Baunebenkosten für Genehmigung, Ingenieur, Statik etc. von geschätzten 20.000,- € wären vom Verein selbst abzudecken bzw. sind laut Angaben des Vereins in den Baukostenschätzungen des Neubaus bereits berücksichtigt. Es verbleibt für die Finanzierung des Neubauprojektes eine voraussichtliche Deckungslücke von ca. 365.000,- €, die durch Fremdkapital, Eigenleistungen und/oder Sponsorengelder vom RFC selbst geschlossen werden muss.

Die Stadt Crailsheim würde zudem für die bisherigen Gebäude des RFC im Sanierungsgebiet östliche Innenstadt eine Restwertentschädigung i. H. v. 93.000,- € bezahlen. Soweit der RFC für sein Bauprojekt Fremdmittel benötigt, wäre bei Aufnahme von Bankkrediten die Stadt Crailsheim verpflichtet, eine Ausfall-Bürgschaft für den Verein zu übernehmen, da die Tiefenbacher Flächen im Eigentum der Stadt verblieben und verpachtet werden sollen. Die Genehmigung einer städtischen Bürgschaft obliegt dem Regierungspräsidium Stuttgart.

Für die weitere Abwicklung einer Umsiedlung des RFC ist es erforderlich, die bisherigen Erbbaurechtsverträge aus dem Jahr 1961 einvernehmlich aufzuheben. Dies betrifft sowohl das Wohnhaus als auch die Stallungen.

Die Nutzungsverträge über die Außenanlagen und die Reithalle wären zu kündigen, bzw. die Nutzungen einvernehmlich aufzuheben.

Ferner ist die Nutzung des Abreit- und Sandplatzes zu widerrufen. Die Lage der einzelnen Nutzungen ist aus der nachstehenden Tabelle und der Anlage 1 ersichtlich.

Fläche	Rechtsgrundlage	Zeitraum	Größe
1208 Stall	Erbbaurechtsvertrag vom 13.02.1961	01.04.1961 – 31.03.2060	365 m ²
1209 Wohngebäude	Erbbaurechtsvertrag vom 20.10.1961	01.04.1961 – 31.03.2060	797 m ²
1208/2 Reithalle	Vereinbarung vom 03.09.1964 (Halle an Stadt übereignet, Verein trägt Kosten des Reitbetriebs)	01.01.1965 – 31.12.2014	1.485 m ²
1205;1208/1;1208/2; 1208 Anbau Stallgebäude Und Außenbereich	Nutzungsvertrag vom 02.02.1999	ab 01.01.1991	ca. 1.370 m ²
1205 Sand- und Abreiteplatz	Keine vertragliche Regelung	-	ca. 10.500 m ²

Zur Realisierung des Neubauprojektes und Klärung der Finanzierung sollte dem RFC ausreichend Zeit gegeben werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, alle Nutzungen erst mit Frist zum 31.12.2023 zu beenden.

Für die neue Vereinsfläche in Tiefenbach soll dem RFC ein langfristiger Pachtvertrag mit 30 Jahren Laufzeit angeboten werden. Für die Fläche der Reitsportanlage mit ca. 1,13 ha (siehe Lageplan, Anlage 2) wird ein jährlicher Pachtzins von 5.000 € erhoben. Dieser bleibt die ersten 5 Jahre nach Vertragsabschluss unverändert und kann danach an veränderte wirtschaftliche Verhältnisse angepasst werden.

Nach Ablauf der 30-jährigen Laufzeit ist der Nutzungsvertrag über die Reitsportanlage beiderseits jährlich kündbar. Wird er nicht gekündigt, verlängert er sich jeweils um ein weiteres Jahr.

Für die zusätzlich benötigten Weideflächen (ca. 1-1,2 ha) erfolgt eine Verpachtung auf unbestimmte Zeit zu den üblichen landwirtschaftlichen Konditionen (Pacht ca. 180-200 €/Jahr). Die landwirtschaftlichen Flächen wären beiderseits jährlich kündbar.

Sollte es keine Einigung mit dem RFC geben, würde dennoch die Kündigung der Außenfläche sowie des Sand- und Abreiteplatzes zum 31.12.2023 erfolgen.

Die Verwaltung ist jedoch der Meinung, dass es dem RFC mit der dargestellten städtischen Unterstützung und entsprechendem eigenem Engagement gelingen kann, das Projekt „Umsiedlung und Neubau“ zu realisieren.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, den Vorschlägen für eine finanzielle Unterstützung des Vereins und der Verpachtung des neuen Standortes in Tiefenbach zuzustimmen, um eine städtebauliche Neuordnung des Quartiers „Im Wasserstall“ auf dem Volksfestplatz zu ermöglichen. Die Ausgestaltung der dortigen Planung bleibt dem vom Gemeinderat noch zu beschließenden Masterplan und der anschließenden Bauleitplanung vorbehalten.

Aufgestellt:

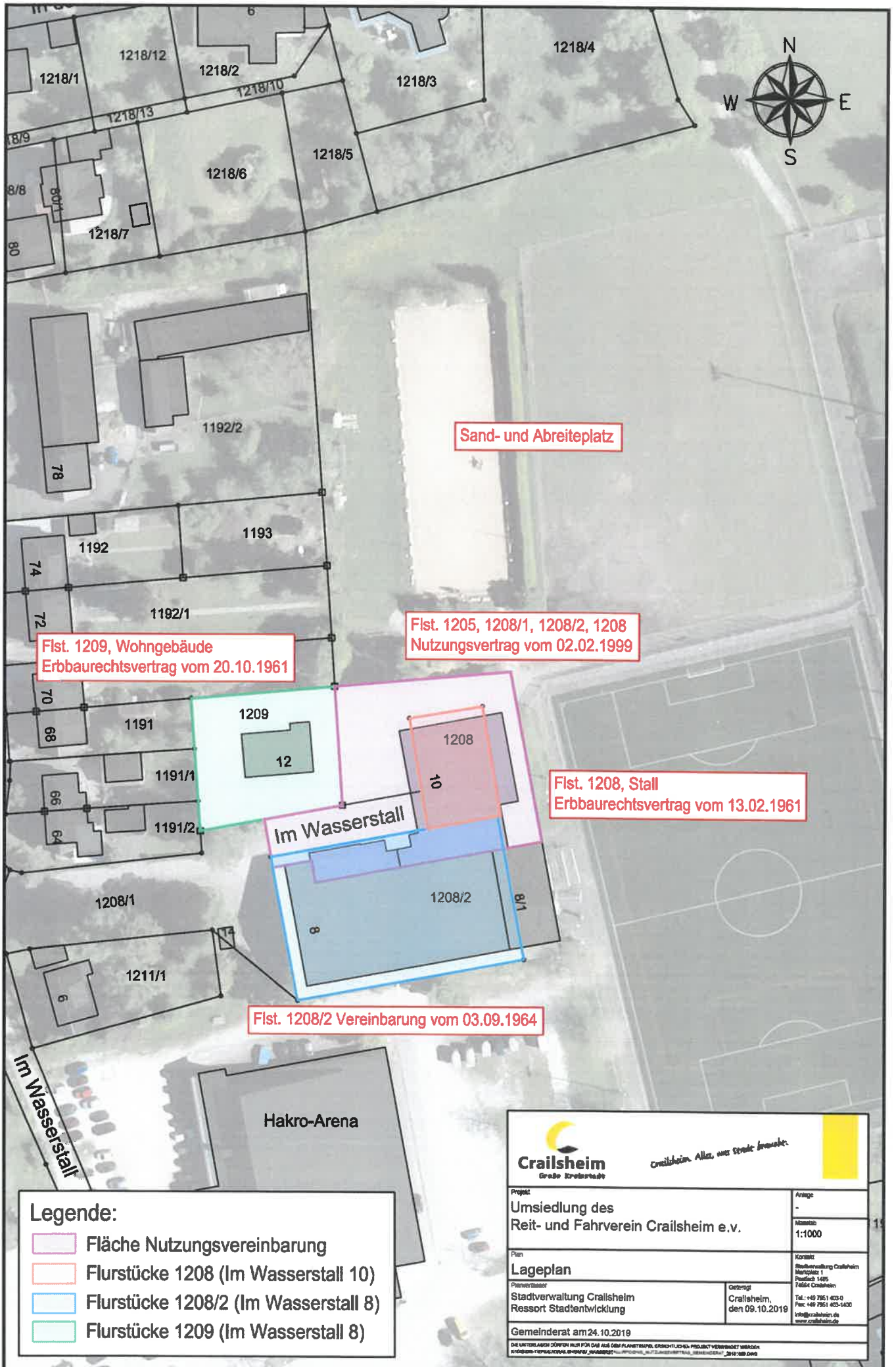
Crailsheim, 10.10.2019

Ressort Finanzen
SG Liegenschaften

Norbert Stengel

Für das Dezernat I

Dr. Christoph Grimmer
Oberbürgermeister



Legende:

- Fläche Nutzungsvereinbarung
- Flurstücke 1208 (Im Wasserstall 10)
- Flurstücke 1208/2 (Im Wasserstall 8)
- Flurstücke 1209 (Im Wasserstall 8)

Sand- und Abreiteplatz

Flst. 1205, 1208/1, 1208/2, 1208
Nutzungsvertrag vom 02.02.1999

Flst. 1209, Wohngebäude
Erbbaurechtsvertrag vom 20.10.1961

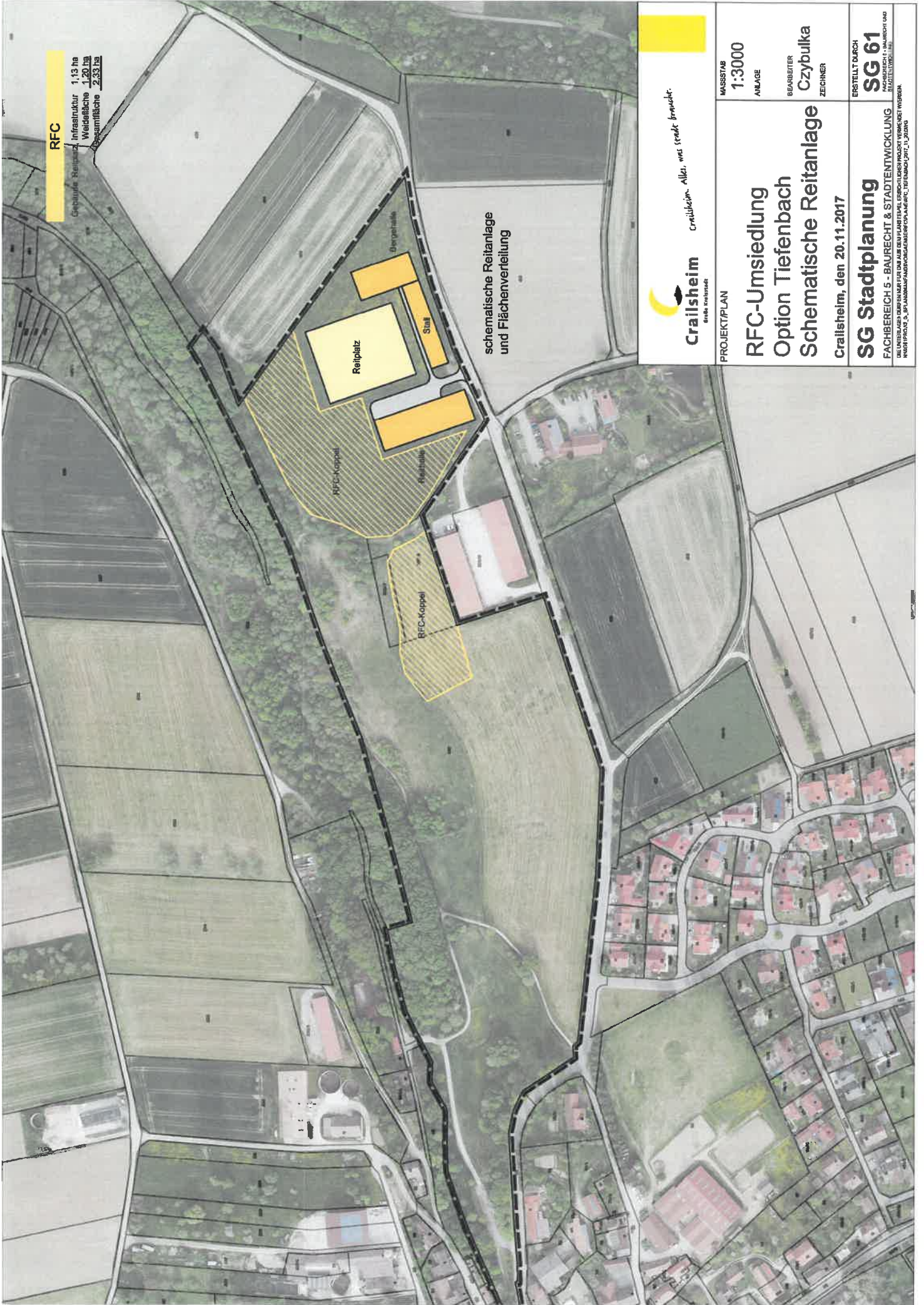
Flst. 1208, Stall
Erbbaurechtsvertrag vom 13.02.1961

Flst. 1208/2 Vereinbarung vom 03.09.1964

 Crailsheim Große Kreisstadt		<i>Crailsheim. Alles was Straße beweibt.</i>
Projekt Umsiedlung des Reit- und Fahrverein Crailsheim e.V.		Anlage -
		Maßstab 1:1000
Plan Lageplan		
Planverfasser Stadtverwaltung Crailsheim Ressort Stadtentwicklung	Datierung Crailsheim, den 09.10.2019	Kontakt Stadtverwaltung Crailsheim Marktstraße 1 Postfach 1495 74664 Crailsheim Tel.: +49 7951 403-0 Fax: +49 7951 403-1400 info@crailsheim.de www.crailsheim.de
Gemeinderat am 24.10.2019		
<small> DIE UMSIEDLUNG DÖRFERN MIT FÜR DIE AUS DER FLURNEUBAU, ERDRECHEN, PRODUKT VERBODEN! UNTERSCH PROJEKT-NUMMER: 10004.8-04/19, 10004.8-04/19 </small>		

RFC

Geplante Reitplatz-Infrastruktur 1,13 ha
Weidenfläche 1,20 ha
Gesamtfläche 2,33 ha



schematische Reitanlage
und Flächenverteilung



Crailsheim
Crailsheim-Allee, was stark bräunlich.

PROJEKTPLAN

MASSSTAB	1:3000
ANLAGE	
BEARBEITER	Czybulka
ZEICHNER	
ERSTELLT DURCH	SG 61

RFC-Umsiedlung Option Tiefenbach Schematische Reitanlage

Crailsheim, den 20.11.2017

SG Stadtplanung

FACHBEREICH 5 - BAURECHT & STADTENTWICKLUNG
VERGLEICHENDE ARCHITECTUR UND URBANistik

FACHBEREICH 5 - BAURECHT UND STADTENTWICKLUNG

ALLE RECHTSAUSSAGEN SIND NUR FÜR DEN BEZUGSRAUM GÜLTIG. FÜR ANDERE RAUMSITUATIONEN KANN ES ZUSÄTZLICHE ANFORDERUNGEN GEBEN. VERBODEN DIESE PLÄNE FÜR ANDERE ZWECKE NACHZUZEICHNEN.