

Dr. Markus Sondermann • An der Lilie 23 • 40878 Ratingen

Ratingen, 17. November 2016

An den
Bürgermeister der Stadt Ratingen
Herrn
Klaus-Konrad Pesch
Verwaltungsgebäude Eutelis-Platz 3

40878 Ratingen

An die Fraktionsvorsitzenden zur Kenntnis

Christlich Demokratischen Union Ratingen (CDU)
Bürgerunion Ratingen (BU)
Sozialdemokratische Partei Ratingen (SPD)
Bündnis 90/Die Grünen
Freie Demokraten (FDP)
Piratenpartei Ratingen
Alternative für Deutschland (AfD)

**Bürgeranträge gemäß § 24 GO NRW i.V.m. § 5 Hauptsatzung der Stadt Ratingen
Antrag auf Öffnung des Sportplatzes Talstraße/An der Lilie, Ratingen Süd**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pesch,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich auch im Namen der Bürger wie im Schreiben vom 26. Oktober 2016
aufgeführt, folgende

B ü r g e r a n t r ä g e

1. Der Sportplatz an der Talstraße/An der Lilie wird zur öffentlichen Nutzung mit sofortiger Wirkung wieder eröffnet.
2. Die Beratung über die Verwaltungsvorlage (Vorlagen-Nr. 117/216) vom 21. September 2016 wird vertagt.

Begründung

I.

Antrag 1

Wiedereröffnung des Sportplatzes Talstraße/An der Lilie, Ratingen Süd

1. Bereits im Schreiben vom 26. Oktober 2016 wurde dargelegt, dass entsprechend den klaren Vorgaben des Sportentwicklungsplans (Bericht Mai 2015) der Notwendigkeit des Erhalts von Sport- und Bewegungsflächen für den Freizeitsport in Ratingen große Bedeutung beikommt.

2. Der Hintergrund der Beauftragung dieses Gutachtens durch den Rat war die Erlangung einer gesicherten Grundlage, um die Entwicklung eines entsprechenden Plans für die Freizeit und Bewegung in Ratingen zu erhalten. Der Bewegungsmangel und motorische Defizite bei Kindern und Jugendlichen (**Bewegungsarmut**) und die sich wandelnden Interessen der sportlich aktiven Bevölkerung waren die Grundlage, um sowohl eine Beurteilung der vorhandenen Flächen als auch der Art und Weise des Sports zu erhalten. Unter Beteiligung sämtlicher gesellschaftsrechtlicher vorhandenen Gruppen wurden dann die abschließenden Empfehlungen gegeben.

- Danach ist der Sportplatz an der Talstraße zu erhalten, zu sanieren und der freizeitsportlichen Gestaltung zuzuführen.

Diese Empfehlungen im Sportentwicklungsplan basierten auf den fundierten Daten aus den verschiedenen Bedarfsermittlungen, wie sich aus dem Gutachten ergibt, und aus dem lokalen Expertenwissen.

3. In der Sitzung des Sportausschusses vom 9. November 2016 hat Herr Schabert von der IKPS den Plan noch einmal vorgestellt.

Herrn Schabbert wurde ausdrücklich gefragt, ob sich seit der Erstellung des Abschlussberichts im Mai 2015 mit den dort enthaltenen Analysen und Empfehlungen zum Erhalt des Sportplatzes an der Talstraße Änderungen ergeben haben. Darauf hat er mit einem deutlichen „Nein“ geantwortet.

Dieser von dem Gutachten und von der Planungsgruppe getragene **Empfehlung zur Sanierung und zum Erhalt des Sportplatzes** haben sich im Anschluss an die Veröffentlichung des Plans sowohl viele Bürger, Kinder- und Jugendgruppen als auch Elternpflegschaften der Gebrüder-Grimm-Schule angeschlossen.

Es verbleibt also dabei:

„Erhalt, Sanierung und freizeitsportliche Gestaltung des Sportplatzes an der Talstraße. Der Sportplatz an der Talstraße soll als Sport- und Bewegungsfläche gesichert werden. Im Mittelpunkt steht zunächst die Sicherung der Fläche als Schulsportanlage unter anderem für die Gebrüder-Grimm-Schule sowie eine freizeitsportliche Nutzung der Fläche.“ (Bericht Seite 110)

Die Notwendigkeit des Erhalts von Sport- und Bewegungsplätzen in Ratingen Süd für Kinder – und Jugendliche unseres Stadtteiles wird schon daraus ersichtlich, dass in den letzten Jahren eine Vielzahl von „jüngeren“ Familien in die Umgebung gezogen sind, deren Kinder gezwungenermaßen für Ballspiele auf Straßen ausweichen müssen.

Sportanlagen, wie der Keramag Sportpark, sind mit der hiesigen Anlage auch nicht zu vergleichen, denn gerade der Bereich der freizeitsportlichen Nutzung, wie er uns eben auch vorschwebt, kommt dort eben schon deshalb zu kurz, als diese Plätze nicht einfach nach Lust und Laune betreten und bespielt werden können.

Es muss eben das erklärte Ziel sein, Kindern und Jugendlichen aus der Stadt/ dem Stadtteil auch außerhalb von Mannschafts-/ Leistungssport die „einfache“ Bewegung - mit oder ohne Ball - zu ermöglichen. Das IKPS hat dieses Defizit (**Bewegungsarmut**) letztlich auch erkannt und spricht in seiner Bewertung davon, dass in Ratingen Bedarf bei der *Etablierung von offenen Sport- und Bewegungsangeboten* besteht. Eine dahingehende Empfehlung des IKPS ist die Aufwertung des Sportplatzes Talstraße hin zu einem Sport und Bewegungspark. Jedenfalls muss aus unserer Sicht der Sportplatz zur freizeitsportlichen Gestaltung erhalten und unverzüglich geöffnet werden.

Wir gehen davon aus, dass der Gedanke der freizeitsportlichen Nutzung und die Bewegungsmöglichkeit richtigerweise auch Triebfeder dafür waren, den Platz zu öffnen, als die Flüchtlinge hier in Ratingen Süd untergebracht waren.

- Was damals richtig war, kann heute, nach Wegzug der Flüchtlinge, nicht falsch sein. Der Bedarf ist vorhanden, allein die Möglichkeit der Nutzung wurde vorher und unmittelbar nach dem Wegzug nicht mehr eröffnet.
- Darüber hinaus können auch die Schüler des Carl-Friedrich-von Weizsäcker Gymnasiums den in unmittelbarer räumlicher Nähe befindlichen Platz zum Zwecke des Schulsports, aber eben auch nach Schulschluss bzw. in den Freistunden, zu Freizeit Zwecken nutzen.
- Vor diesem Hintergrund **beantragen wir** die sofortige **Wiedereröffnung des Platzes auch für die freizeitsportliche Nutzung.**

II.

Antrag 2

Vertagung der Entscheidung über die Verwaltungsvorlage 117/2016

Das Vorgehen der Verwaltung durch Vorlage der Vorlage Nr.117/2016 weist – nach einer ersten überschlägigen rechtlichen Prüfung schwere rechtliche Mängel auf. Zur weiteren Prüfung soll die Beratung in den Gremien daher ausgesetzt werden bis eine Stellungnahme der Verwaltung vorliegt.

a. Beschlussvorlage vom 21. September 2016

Mit der Beschlussvorlage Nr. 117/2016 vom 21. September 2016 übergeht die Verwaltung die eindeutige Empfehlung des Gutachtes . Als Anlage ist ein Plan vorgelegt, wie die Bebauung vorsehen soll. Es wird genau das Gegenteil vorgeschlagen.

IKPS Gutachten Mai 2015, S. 110	Verwaltungsvorlage 11/2016 (S.4)
<i>„Erhalt, Sanierung und freizeitsportliche Gestaltung des Sportplatzes an der Talstraße. Der Sportplatz an der Talstraße soll als Sport- und Bewegungsfläche gesichert werden. Im Mittelpunkt steht zunächst die Sicherung der Fläche als Schulsportanlage unter anderem für die Gebrüder-Grimm-Schule <u>sowie</u> eine freizeitsportliche Nutzung der Fläche.“</i>	<i>...Ansiedlung von ca. 60-70 WE und Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern</i>

Noch deutlich kann ein Widerspruch nicht formuliert werden. Dieses begründungslose Hinwegsetzen über die Entscheidung des Rates ist nicht zu akzeptieren. Passt der Verwaltung das Ergebnis eines Gutachten nicht, wird es einfach übergangen!!!

Wieso werden über € 60.000,00 für ein Gutachten ausgegeben, dessen Inhalt völlig negiert wird? Dies wäre wieder Steuerverschwendung zu Lasten des Bürgers. Die RP vom 11. November 2016 titelte daher zu Recht: „Verwaltung wirft Geld zum Fenster raus“.

b. Erhebliche rechtliche Bedenken

Unabgänglich davon begegnet diese Beschlussvorlage nach einer ersten überschlägigen rechtlichen Prüfung mit erheblichen rechtlichen Bedenken. Vor diesem Hintergrund wird beantragt, die Beratung über diese Beschlussvorlage zunächst auszusetzen.

- Ausschreibungspflicht
- Kein sozialer Wohnungsbau mit Tiefgaragen
- Fehlerhafte Gestaltungsplanung

aa. Ausschreibungspflicht

Unsere bisherigen Erkenntnisse sprechen eindeutig dafür, dass es sich vorliegend um eine nach § 103 Abs. 3 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) **vergabepflichtige Grundstücksveräußerung** handeln würde. Eine Grundstücksveräußerung stellt beispielsweise schon dann einen vergabepflichtigen Vorgang nach § 103 GWB dar, wenn es sich um eine dem Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugutekommende Bauleistung durch Dritte gemäß den vom Auftraggeber genannten Erfordernissen handelt.

In der Vorlage wird die WoGeRa bereits als Entwickler vorgestellt; es soll eine Ansiedlung von ca. 60 bis 70 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern in Reihbauweise geschaffen werden. Die Gebäude sind mit II bis III Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss konzipiert (wobei die Anlage zur Beschlussvorlage sogar andere Vollgeschosshöhen ausweist, hierzu später). Es ist geplant, dass dies, vorbehaltlich einer Einigung über den Kaufpreis, durch die Wohnungsgenossenschaft Ratingen (WoGeRa) zu entwickeln sei.

Die bisher getätigten Äußerungen, insbesondere eben auch in der Beschlussvorlage, sprechen im Hinblick darauf, ob die Stadt die Erfordernisse an die spätere Bebauung nennt, eine eindeutige Sprache. Aus unserer Sicht übt die Stadt zumindest einen entscheidenden Einfluss auf die Konzeption aus, was nach der **Rechtsprechung der Europäischen Gerichtshofs (EuGH)** ausreichend ist.

Auch können wir keine ernsthaften Zweifel daran haben, dass die Stadt ein unmittelbares Interesse an der Bauleistung hat.

Dahingestellt sei zunächst, ob dieses unmittelbare Interesse bereits deshalb bejaht werden kann, weil die Stadt an der WoGeRa mit 6 % beteiligt ist. Auch können wir gegenwärtig (noch) nicht beurteilen, ob die Stadt sich in irgendeiner (sonstigen) Weise finanziell beteiligt oder Sicherheiten stellt.

Bereits jetzt möchten wir aber der guten Ordnung halber darauf hinweisen, dass das **OLG Düsseldorf bereits im Jahre 2010** ausgeführt hat, dass der Verkauf eines Grundstückes unter Wert zu einer Annahme einer finanziellen Beteiligung eines öffentlichen Auftraggebers und damit zu einem unmittelbaren wirtschaftlichen Interesse an der Bauleistung führen kann. Jedenfalls muss sich nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) die Stadt die Bauleistung nicht in einem körperlich gegenständlichen Sinn „beschafft“ haben, beispielsweise reicht es auch wenn die Stadt – in welcher Form auch immer – die Bauleistung aufgrund eines anderen Rechts nutzen kann. Darunter ist im Übrigen auch die Nutzung durch die Allgemeinheit zu verstehen, was hier zumindest in Teilbereichen geschehen soll.

Wie bereits ausgeführt handelt es sich um eine erste diesseitige Einschätzung, die aber bereits erhebliche Zweifel hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der geplanten Vorgehensweise nährt.

(2) Es sollte hier nicht unerwähnt bleiben, dass es nach unserer Kenntnis **weitere Interessenten gibt**, die bereit sind, entsprechend den bereits in der Beschlussvorlage gegebenen Vorgaben eine Bebauung durchzuführen.

(3) Ungeachtet dessen bestehen natürlich haushälterische Grundsätze, die eine Gemeinde/ Stadt auch bei einer reinen Grundstückveräußerung zu beachten hätte, so dass sich schon die Frage stellt, ob hier nicht ohnehin ein **bedingungsfreies Bietverfahren** angezeigt wäre.

Fazit:

- Eine Ausschreibung ist nach überschlägiger Prüfung erforderlich
- Ohne weitere Angebote einzuholen wird die WoGeRa bereits in der Vorlage als (einziger) Investor beschrieben
- Es besteht hier die begründete Besorgnis, dass hier das Grundstück, also das „Tafelsilber“ der Stadt, verschleudert werden soll.
- Die WoGeRa soll das Grundstück wohl zu einem „Schnäppchenpreis“ erhalten, damit es sich für sie rechnet (Bodenrichtwert – Altlastenentsorgung = Grundstückkaufpreis)
- Steht die Veräußerung der Grundstücksfläche für geförderten Wohnungsbau nicht im Widerspruch zur Satzung der WoGeRa?
- Ohne diese wohl zu erwartende Bevorzugung der WoGeRa im Kaufpreis, würde diese die Bebauung gar nicht vornehmen können!!

WoGeRa Zitat aus der WZ Online vom 13. November 2012 zum Bau an Phillipstraße:

„Würde der Wogera das Grundstück nicht schon gehören, wäre ein Neubau wegen der Bodenpreise nicht drin. Schnutenhaus: „Für Mietwohnungsbau ist Ratingen einfach zu teuer!“

Dadurch wird deutlich, dass offensichtlich der WoGeRa das Grundstück bereits „versprochen“ wurde zu einem Preis, der unterhalb der Marktüblichkeit liegt. Anders ist das Zitat von Herrn Schnutenhaus aus der WAZ nicht zu interpretieren. Es bestätigt es.

Damit die WoGeRa, die ohne Ausschreibung wohl bereits als gesetzt erscheint, zu € 5,80 – oder was soll der angemessene Mietpreis sein? – diese Einheiten überhaupt bauen kann, wird offensichtlich hier ein Preis angeboten, der unterhalb der Üblichkeit und des Marktwerts liegt.

bb. Kein sozialer Wohnungsbau mit Tiefgaragen

Geplant sind Tiefgaragenstellplätze für 70 Wohneinheiten. Insofern sind auch ca. 70 PKW – Stellplätze in den geplanten Tiefgaragen unterzubringen, legt man einen Stellplatzfaktor von 1 WE = 1 Stpl. zugrunde. Für den geförderten Wohnungsbau sind aber TG-Stellplätze zu teuer und damit unwirtschaftlich. Unterstellt man die Kosten für 1 TG-Platz in Höhe von ca. 25.000 €, dann müssen sich durch eine entsprechende Vermietung der Parkplätze die Baukosten amortisieren.

Des Weiteren ist eine umfangreiche Altlastenentsorgung vorzunehmen, um überhaupt Tiefgaragen zu bauen. Auskofferungsarbeiten für das belastete Material bis in eine Tiefe von ca. 3,50 Meter sind vermutlich notwendig.

cc. Gestaltungsplanung

Auch die der Beschlussvorlage beigelegte Gestaltungsplanung ist falsch und steht in **krassem Widerspruch** zum Text der Vorlage.

In der Beschlussvorlage ist unter Ziffer 5. aufgeführt, dass die Gebäude als II bis III Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss konzipiert werden sollen.

Aus der Anlage 1 zur Vorlage ergibt sich jedoch, dass es sich um **drei bis vier vollgeschossige Gebäude** handeln soll zzgl. Staffelgeschoss. Damit ist die Vorlage bereits grob falsch und die beratenden Mitglieder der Gremien werden darüber getäuscht.

Die ebenfalls in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage vorgegebene Schnittdarlegung ist falsch. Es wird der Eindruck suggeriert, als wären die geplanten neuen Gebäude kleiner als die sich in unmittelbarer Nähe befindenden eingeschossigen Einfamilienhäuser mit Satteldach.

Fakt ist:

In unmittelbarer Nähe des Sportplatzes befinden sich eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser mit Satteldach und angrenzender Garage. Dabei geht die max. Firsthöhe nicht über 10 Meter hinaus. Geplant sind nach der Anlage 1 vier vollgeschossige Häuser mit Pultdach. Die sich daraus ergebenden **Firsthöhe liegt bei ca. 16 bis 18 Meter**.

Die Eigenart und die Merkmale der näheren Umgebungsbebauung wird im vorliegenden Gestaltungsplan völlig ignoriert. Die geplanten Festsetzungen widersprechen gemäß § 34 BauGB der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans. Ein Vorhaben ist nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt.

Diese planungsrechtlichen Kriterien werden im vorliegenden Gestaltungskonzept nicht berücksichtigt. Ebenfalls wurde die verkehrliche Erschließung nicht ausreichend untersucht. Das Verkehrsaufkommen, das über die Anliegerstr. „An der Lilie“ fahren würde, wäre fast doppelt so hoch wie zurzeit.

III.
Ergebnis

Damit ist die Beschlussvorlage nach einer ersten oberflächlichen Prüfung bereits grob falsch und nicht geeignet, in die Beratungsgremien gegeben zu werden. Wir beantragen daher Vertagung damit die o.g. Punkte geklärt werden können.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Sondermann