

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: EBM Sachbearbeitung: Giedemann	Drucksache Nr.: 53/2022 1. Ergänzung Az.: 364.322/01
---	--

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

Gebäudemanagement	Öffentliches Grün und Umwelt	Liegenschaften und Verwaltungsservice			
-------------------	------------------------------	---------------------------------------	--	--	--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Vorlagenkonferenz	09.03.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Vorlagenkonferenz	16.03.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Umweltausschuss	31.03.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	25.04.2022	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Altwater: Abriss ehemaliges Ringerheim und Renaturierung

Beschlussvorschlag:

1. Das Gelände am Altwater (Flurstück Nr. 6231/4) wird renaturiert. Dafür werden die bestehenden Gebäude zurückgebaut und die Bodenpatte entfernt.
2. Auf Anregung aus der Bürgerschaft werden Informationstafeln zur Geschichte des Geländes und der Bedeutung für den Naturschutz aufgestellt.
3. Die Kosten der Maßnahmen belaufen sich auf 79.355,00 Euro.

Anmerkung: Der Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat zudem auf die Aufstellung einer Sitzgelegenheit zu verzichten.

Zusammenfassende Begründung:

Nach Ablauf des Erbbaupachtvertrags zwischen der Stadt Lahr und der Ringergemeinschaft Lahr e.V. für das ehemalige Athletenheim am Altwater ist über die weitere Verfahrensweise mit der Liegenschaft zu entscheiden. Aufgrund von Vandalismus, der erforderlichen Einhaltung naturschutzrechtlicher Vorgaben und in Ermangelung eines schlüssigen Folgenutzungskonzepts ist nach dem zernatsübergreifender fachlicher Beurteilung eine vollständige Renaturierung des Areals (Flurstück Nr. 6231/4) und der Rückbau aller Anlagen vorgesehen. Das Gelände soll wie eine übliche Waldfläche nach dem Landeswaldgesetz frei zugänglich sein.

Sachdarstellung

Aktuelle Situation und Handlungsnotwendigkeit:

In der Gemeinderatssitzung am 16. Juli 1984 wurde beschlossen, Grundstücksflächen, auf denen Vereinsheime errichtet worden sind, im Erbbaurecht an die Vereine abzugeben. Das Grundgebäude des Vereinsheims auf dem Flurstück Nr. 6231/4 am Altvater stand zu diesem Zeitpunkt bereits, erbaut von der Stadt Lahr im Jahr 1968. Auf der Grundlage der Erbbaurechtsverordnung wurde der Zeitraum des Erbbaupachtvertrags auf 35 Jahre festgesetzt. Das Pachtverhältnis mit der RG Lahr bestand vom 14. Februar 1986 (Grundbucheintrag) bis zum 31. Januar 2021.

Die Ringergemeinschaft verpachtete Teile des Vereinsheims in den zurückliegenden Jahren für gastronomische Zwecke an einen Dritten. Mit diesem Unterpächter gab es in den vergangenen Jahren verstärkt Probleme (keine ordnungsgerechte Müll- und Abwasserentsorgung, unerlaubte Eingriffe ins Biotop, illegale Anbauten und Haltung von Tieren, unzulässige Eingriffe in die Waldfläche), worauf eine Kündigung des Pachtverhältnisses durch die RG erfolgte. Bedingt durch den nachfolgenden Leerstand und aufgrund des abgelegenen Areals wurde das Gebäude Zielscheibe von Vandalismus und Verunreinigung.

2016 gab es erste Überlegungen, wie nach Ablauf des Erbpachtvertrages mit der Liegenschaft weiter verfahren werden soll. Es haben mehrfache Gespräche innerhalb der Verwaltung und mit der Ringergemeinschaft über mögliche Perspektiven stattgefunden. Da das Vereinsheim ab diesem Zeitpunkt nicht mehr für Zwecke des Sports und der direkten Vereinstätigkeit genutzt wurde, hat die Stadtverwaltung gemeinsam mit der Ringergemeinschaft vereinbart, einen Ersatz an anderer Stelle zu schaffen und den Erbbaupachtvertrag im Bereich Altvater nicht zu verlängern. Mit dem Umbau der ehemaligen Kegelbahn in Kuhbach zum "Ringertreff" erhält die RG eine neue Trainings- und Vereinsstätte. Die notwendigen Maßnahmen hierzu wurden in den Haushaltsplan 2021 aufgenommen und vom Gemeinderat beschlossen (Drucksachennr. 35/2021). Eine Inbetriebnahme ist nach Ende der Baumaßnahmen im 3. Quartal 2022 vorgesehen.

Verschiedene Fachabteilungen der Stadtverwaltung Lahr haben sich im Zuge der sich abzeichnenden Veränderungen dafür ausgesprochen, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes Vorrang einzuräumen. In einem ökologisch empfindlichen Gebiet wie dem Altvater ist es von besonderer Wichtigkeit, schutzwürdige Interessen von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten zu beachten.

Am 10. Juli 2021 wurde das Gelände gemeinsam mit der RG von Unrat geräumt und die Gebäude vom BGL gesichert, um Vandalismus vorzubeugen

Zielsetzung:

Das Areal am Altvater soll vollständig renaturiert und „dem Wald zurückgegeben“ werden. Das Gelände soll weiterhin als Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes frei zugänglich sein, aber den Gesichtspunkten des Naturschutzes Rechnung tragen.

Maßnahmen:

Für eine vollständige Renaturierung des Geländes Altvaterstraße 7 (Flurstück Nr. 6231/4) sind aufwändige Abrissmaßnahmen notwendig.

Das ursprüngliche Gebäude inklusive der Bodenplatte wurde von der Stadt Lahr errichtet. Die RG hat im Laufe der Jahre verschiedenste Änderungen und Anbauten vorgenommen, zu deren Rückbau die Stadt nicht verpflichtet ist. Die von der Abteilung Gebäudemanagement geschätzten Kosten für den Rückbau des ursprüng-

lich städtischen Gebäudes belaufen sich auf rd. 76.000,00 Euro. Die Beseitigung der baulichen Anlagen, die vom Verein errichtet wurden, ziehen Kosten von rd. 15.000,00 Euro nach sich.

Zur Umweltbildung soll eine Informationstafel zur Besonderheit des FFH-Gebiets und zur sporthistorischen Geschichte des Altvaters (Weltrekord im Hammerwerfen, 1971) aufgestellt werden. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 3.355,00 Euro.

Insbesondere die auf den angrenzenden Waldgrundstück bestehende Felswand des ehemaligen Sandsteinbruchs wird bei der Modifizierung des übrigen Geländes in diesem Bereich Berücksichtigung finden, in dem die südlich davon gelegene offene Fläche entsprechend ausgestaltet wird (Umlegung Fußweg, Rückbau Restzaun, Anlage unterschiedlicher wertvoller natürlicher Strukturen (Flächen für Stauden, Fußweg, Naturverjüngung, Wildäsung)). Der bestehende Fahrweg und der derzeit bestehende Parkplatz im Nord-Osten werden aus diesem Grund zurückgebaut. Waldbesucher und Erholungssuchende können zukünftig den offiziellen Waldparkplatz am Hegweg nutzen. Eine weitere Zufahrt zu diesem Gelände ist für die Allgemeinheit nicht mehr erforderlich. Die Kosten der Maßnahmen insgesamt betragen 79.355,00 Euro.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen

Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt

Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR

Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen mehr als 50.000 Euro und/oder die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich mehr als 20.000 Euro

Einmalige (Investitions-)Kosten	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR				
<i>Aufwand / Einmalig verminderter Ertrag / Investition / Auszahlung</i>	79.355,00				
<i>Ertrag / Einmalig verminderter Aufwand / Zuschüsse / Drittmittel (ohne Kredite)</i>					
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Jährliche Folgekosten	Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
<i>Aufwand (inkl. dauerhafter Personalmehrkosten) / Verminderung von Ertrag</i>					
<i>Ertrag / Verminderung von Aufwand</i>					
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Davon: Dauerhafter Personalmehrbedarf Stellenbezeichnung, Umfang	Entgelt-/ Besoldungsgruppe		Jährlicher Arbeitgeberaufwand (Lohn- und Nebenkosten) in EUR		
1.					
2.					
	SUMME				

Finanzierung:

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?		
Ja, mit den angegebenen Kosten	Ja, mit abweichenden Kosten	Nein
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?		
Ja, mit den angegebenen Kosten	Ja, mit abweichenden Kosten	Nein

Begründung:

Die Stadtverwaltung ist nach mehrfacher interner Diskussion zwischen den Dezernaten II und III zur Auffassung gelangt, von einer Folgenutzung der Fläche abzusehen.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben mehrfach den Konflikt einer (gewerblichen) Nutzung und der Erfordernisse der Einhaltung naturschutzrechtlicher Vorgaben aufgezeigt. Das Areal liegt umgeben vom FFH-Gebiet „Westrand Schwarzwald“ und beinhaltet ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG mit der Besonderheit der frei ragenden Sandsteinfelswand des ehemaligen Steinbruchs, welche u.a. als Brutstätte für Wanderfalken dient.

Bewirtung oder Freizeitaktivitäten außerhalb des bisherigen Bestandsgebäudes waren stets mit Störungen verbunden, die mit dem Naturschutz nicht vereinbar sind. Eine Unberührtheit von Flora und Fauna im Bereich Altvater lässt auch eine nur temporäre und unregelmäßige Nutzung nicht zu. Ein Fahrzeugaufkommen auf dem Waldweg und im Bereich des Biotops ist unzulässig. Hinzu kommt, dass für eine fortlaufende bzw. erneute Verpachtung für gastronomische Zwecke zusätzliche Kosten durch die erforderliche Modernisierung von Ver- und Entsorgung entstehen würden. Auch sind Vandalismusprobleme – wie dargestellt – ausgeprägt, weil keine soziale Kontrolle vorhanden ist. Verwaltungsseitig stehen für anderweitige Aktivitäten keine personellen wie finanziellen Ressourcen zur Verfügung.

Alternative Folgenutzungen im Sinne eines „grünen Klassenzimmers“ im Bereich der Natur- und Umweltpädagogik werden beispielsweise vom NABU am Hohbergsee, dem Waldkindergarten in der Nadlergasse und von der Ökologiestation auf dem Langenhard oder auf dem Abenteuerspielplatz des Jugendwerks im Ortenaukreis e.V. abgedeckt. Für ein zusätzliches Angebot der Stadt fehlt es an entsprechenden Kapazitäten. Im Bereich Sulzbachtal entsteht ergänzend zum bestehenden Wasserlehrpfad mit dem neuen „Bangert Hiisli“ (eine neue Blockhütte am Waldparkplatz) in absehbarer Zeit ein weiterer Ort, an dem sich Kitagruppen und Schulklassen zur Umweltbildung und zum Naturaufenthalt treffen können.

Fazit: Nach dezernatsübergreifender fachlicher Beurteilung gibt es aktuell aufgrund der Lage wie auch der naturschutzrechtlichen Beschränkungen kein schlüssiges Folgenutzungskonzept für das Areal am Altvater. In Betracht eines wachsenden Stadtgebiets soll deshalb das Gelände zum Erhalt und zur Entwicklung von wertvollen Lebensräumen renaturiert und damit zurückgebaut werden.

Anlage(n):

Anlage 0

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.