

Werkstattverfahren Camper Höhe

**Beteiligungsspaziergang am 24. Mai 2019 um 16:00 und 18:00 Uhr
Protokoll**

Hamburg, 4. Juni 2019

Markus Birzer
Politik- und Unternehmensberatung Markus Birzer
Missundestraße 14
22769 Hamburg
Tel.: 040 – 430 99 212
Mobil: 0172 – 99 70 99 4
E-Mail: markus.birzer@birzer-beratung.de
www.birzer-beratung.de

VORWORT

Der am 24. Mai 2019 durchgeführte Beteiligungsspaziergang ist Teil des sogenannten „Werkstattverfahrens Camper Höhe“.

Ziel dieses Verfahrens ist, gemeinsam mit der Bevölkerung – vor allem aber mit den direkten Nachbarinnen und Nachbarn sowie den Nutzerinnen und Nutzern des Geländes – die Zukunft des Geländes zu besprechen.

Der Beteiligungsspaziergang sollte vor allem die oben genannten Zielgruppen ansprechen. Geworben wurde für den Spaziergang daher mit rund 1.200 im Umfeld als Hauswurf-sendung verteilten Flyern. Auch in den Medien war auf die Beteiligungsmöglichkeit hingewiesen worden.

Zwei Sachverständige erläuterten ihre Erkenntnisse bezüglich des Zustands der Gebäude und der Sportanlagen. Neben der Bürgermeisterin, Frau Silvia Nieber, waren seitens der Stadtverwaltung ebenfalls einige Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner anwesend.

Während der Veranstaltungen wurden die Teilnehmenden gebeten, einen kurzen Fragebogen auszufüllen. Die Ergebnisse finden Sie (wie dieses Protokoll) ebenfalls auf der Internetseite www.stadt-stade.info (Unterseite „Werkstattverfahren“)

Die Möglichkeit zur Information und Beteiligung nutzten an den beiden Terminen zusammen rund 180 Personen.

Im folgenden Protokoll der Veranstaltung finden sich die Fragen und Antworten gebündelt zu den jeweiligen Sachthemen.

GRUNDSÄTZLICHES

Wie groß ist das Gelände insgesamt?

→ Die exakte Quadratmeterzahl konnte beim Rundgang nicht ermittelt werden und wird im Rahmen der Werkstattgespräche am 14. und 15. Juni aufgeführt werden.

[Nachtrag zum Protokoll: Die Fläche der Sportanlage Camper Höhe hat eine Größe von 54.205m².]

Wie teuer wäre Abriss und nur Erhalt der Rasenfläche?

→ Die Kosten für dieses Vorhaben lägen bei circa 40.000 Euro. Die Kosten für die komplette Sanierung des Hauptspielfeldes liegen bei 240.000,- Euro mit neuer Rasentragschicht und Fertigstellungspflege ohne Drainage und Beregnung

GEBÄUDE/TRIBÜNE

Was kosten die ausgewählten Maßnahmen für Brandschutz, Schimmel, Wärmedämmung etc.?

→ Alle Maßnahmen der Sanierung des bestehenden Gebäudes und der Tribüne würden rund 800.000 Euro kosten. Für die nächsten 30 Jahre sind zudem mit Kosten von rund 500.000 Euro für die ordnungsgemäße Bauunterhaltung des Gebäudes zu rechnen. Der Kostenprognose liegt kein umfassendes Sanierungskonzept zugrunde. Die Kostenprognose basiert auf der Bestandsuntersuchung für die Sanierung und Instandsetzung der Tribüne und des Gebäudes mit Erdgeschossnutzung (Restaurant). Insgesamt liegen die Sanierungsaufwendungen und die Bauunterhaltung für die nächsten 30 Jahre bei circa 1,3 Mio. Euro. Eine Luxussanierung läge bei circa 3 Mio. Euro.

Das Haus besteht seit den 1920er Jahren, warum sollte man sich jetzt um eine Wärmedämmung kümmern?

→ Aus nutzungshygienischen Gründen ist eine Sanierung dringend angebracht, u.a. auf Grund von massiver Schimmelbildung in einigen Räumen. Ein ausgearbeitetes Sanierungskonzept liegt aktuell noch nicht vor.

Wird in der Stadt Stade immer für die nächsten 30 Jahre geplant, also werden auch alle anfallenden Kosten für die Instandhaltung von anderen Gebäuden berücksichtigt?

→ (Frau Nieber) Ja, so wird grundsätzlich geplant.

Könnte das Gebäude auch in kleineren Etappen renoviert werden?

→ Große Aufgaben wie der Brandschutz bedürfen einer umfassenden Renovierung, kleinere Mängel wie die Elektrotechnik können auch mit kurzfristigen Maßnahmen aufgehoben werden.

Bezieht sich das Gutachten auf alle Gebäude?

→ Ja, es wird alles zusammen gedacht.

Wenn die Stadt die Vermieterin ist, wie konnte es zu so einem großen Investitionsstau kommen?

→ Das Gebäude wurde stets so unterhalten, dass es nutzbar bleibt. Die Stadt hat die Verwaltung abgegeben und ist nicht allein verantwortlich für die Instandhaltung. Es wird darum gebeten, in die Zukunft zu schauen und nicht nach vergangenen Versäumnissen zu suchen.

Die Tribüne wurde in den 1920er Jahren errichtet, steht allerdings nicht unter Denkmalschutz. Wurde bereits geprüft, ob es in Deutschland vergleichbare Bauten gibt bzw. wurde geprüft, ob diese Tribüne ein Alleinstellungsmerkmal ist?

→ Die Prüfung mit dem Niedersächsischen Amt für Denkmalpflege ergab, dass die Tribüne nicht unter Denkmalschutz steht. Deutschlandweit gibt es vergleichbare Gebäude.

BRANDSCHUTZ

Lohnt sich die Investition in den Brandschutz für die Tribüne und das Gebäude?

→ Im bevorstehenden Werkstattverfahren ist eine zentrale Frage, ob bzw. in welchem Umfang die Tribüne und das Gebäude für den Erhalt des Sportplatzes benötigt werden. Wenn ein Ergebnis des Verfahrens der Verzicht auf die Tribüne ist, wird sich die Investitionssumme für den Brandschutz verringern.

In den letzten 100 Jahren wurde wenig für den Brandschutz gemacht. Angenommen, man sei für die Erhaltung des Geländes, wäre es möglich, die Kosten auch auf mehrere Jahre zu strecken (inkl. Brandschutz)?

→ Die Gesetzeslage hat sich zwischen den 1920er Jahren und heute gravierend geändert. Die Frage nach dem Brandschutz hängt grundsätzlich davon ab, ob eine Nutzung der Tribüne vorgesehen ist oder nicht. Damit dies beurteilt werden kann, bedarf es eines Sanierungskonzeptes.

[Hinweis : Die Sachverständigenberichte sind auf der oben genannten Seite der Stadtverwaltung einsehbar]

SPORTPLATZ

Was würde es kosten, die Anlage mit allen seinen Merkmalen wiederherzustellen, ohne Alternativvorschläge zu entwickeln?

→ Bei diesem Vorgehen lägen die Kosten bei rund 3,7 Mio. Euro. Es würden u.a. ein neues Spielfeld, neue Laufbahnen und eine neue Bewässerungsanlage eingerichtet werden, wobei die Ausführung aller Maßnahmen nach neusten Standards erfolgen würde. Der Baumbestand und die Rasentribüne an den Seiten wird positiv wahrgenommen und soll erhalten bleiben.

Ist eine Ausführung aller Maßnahmen nach neusten Standards denn notwendig?

→ Das muss im Werkstattverfahren entschieden werden. Die Kosten beziehen alle Maßnahmen ein, die nötig sind, um den Platz wie er heute ist, auf den neusten Stand zu bringen.

Wie dringend ist die Sanierung, als Laie sieht der Platz in Ordnung aus?

→ Die Leichtathletikanlage ist nicht mehr sicher, da der Boden an mehreren Stellen brüchig ist. Bisherige Ausbesserungen wurden nur provisorisch vorgenommen. Die Treppenanlagen werden von den Wurzeln weggedrückt, woraus viele Stolperfallen für die Nutzer*innen resultieren.

Anmerkung aus dem Publikum: *Das geht doch alles noch, das hält seit 25 Jahren so.* (Applaus)

Wie lange wird die Bauzeit in etwa dauern?

→ Die Maßnahmen dauern mindestens 9 Monate, wahrscheinlich länger. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Maßnahmen wie Rasen sähen von Jahreszeiten und dem Wetter abhängig sind.

Der Sportplatz ist der einzige offene Platz bei dichter Bebauung in der Nachbarschaft, warum soll alles zugebaut werden?

→ Eine potentielle Bebauung betreffend wurde bisher noch keine Entscheidung getroffen. Der Rat will diese Entscheidung nicht alleine treffen, sondern mit den Bürger*innen und Anwohner*innen gemeinsam herausfinden, welches Szenario umgesetzt werden soll. Hierfür habe man das Werkstattverfahren initiiert.

Die Kosten beziehen sich auf diese konkrete Fläche. Würde ein Sportplatz auf der grünen Wiese weniger kosten und schneller realisiert werden können?

→ Ja, die Kosten wären geringer und der Sportplatz wäre schneller fertig. An diesem Standort müssten z.B. zunächst die alten Leitungen entfernt werden und die Stufen abgetragen werden. Das braucht mehr Zeit und ist teurer.

Könnte man den Platz auch Stück für Stück sanieren?

→ Der Sportplatz könnte auch in Etappen saniert werden, dann würde das ganze Verfahren jedoch 4-5 Jahre dauern, das muss mit den Beteiligten abgewogen werden. Bevor diese Entscheidung getroffen wird, soll es jedoch erstmal darum gehen, was die Schulen, Bürger*innen und Nutzer*innen überhaupt wollen und brauchen.

Wie lange ist es her, dass die Bahn erneuert wurde? Warum wurde nicht bereits damals berücksichtigt, die Bahnen vernünftig zu sanieren und die Bäume im Grünzustand zu lassen? Baut man dieses Mal auch wieder einfach mal drauf los oder macht man sich hier mehr Gedanken?

→ Die Vermutung liegt nahe, dass die Gewährleistungszeit hier schon lange überschritten wurde (Aufzeigen einzelner sanierungsbedürftiger Stellen der Bahn).

(Folgefrage) Sprechen wir von Sanierung oder Neuschaffung?

→ Wir müssen die Sportanlagen erhalten, die grundsätzlich für den Schulsport erforderlich sind. Was darüber hinaus erforderlich ist (z.B. Nutzung für Sportvereine oder als Naherholungsgebiet) soll im Werkstattverfahren herausgefunden werden.

→ Bei der Neuschaffung der Leitungen oder der Entwässerungen handelt es sich um Neuerungen, die sich nicht „Schritt für Schritt“ machen lassen. Es gibt drei Bereiche, die man zeitlich versetzt machen könnte (Lindenallee / Rasentribüne – Sportrasen / Laufbahnen – Übungsfelder), dieses Vorgehen ist jedoch nicht automatisch sinnvoll.

Ist Kunstrasen teurer als Naturrasen?

→ Von der Herstellungsinvestition ja, es kommt aber auf den Betrachtungszeitraum an. Naturrasen bedarf intensiver Pflege, ein Kunstrasen hat etwas geringeren Pflegebedarf, muss allerdings alle 10-15 Jahre erneuert werden. Entscheidungskriterium ist weniger der Preis, sondern die Nutzungsintensität, die beim Kunstrasen deutlich höher sein kann.

Sind das Bewässerungssystem und die Drainage abgängig?

→ Beides ist marode und sollte erneuert werden. Aktuell weiß niemand, wo das Abwasser abfließt, da es nur sehr alte, noch handgezeichnete, Pläne gibt ohne Angaben zu den Leitungstrassen.

Unterscheiden sich die Ansprüche von Freizeit- und Schulsport zum Vereinssport?

→ Die Ansprüche an den Sportplatz können sehr unterschiedlich sein. Wie genau sie aussehen, muss in dem Werkstattverfahren herausgefunden werden.

Ist es günstiger, den Platz nicht für den Spitzensport auszustatten?

→ Für den Freizeitsport könnte z.B. auf die teuren 400-Meter-Bahnen verzichtet werden, dazu haben aber die Schulen Bedarf angemeldet. Wie die Ansprüche aussehen, muss noch in dem Werkstattverfahren herausgefunden werden.

Auf welcher Grundlage wurde das Gutachten erstellt, wer hat die Vorgaben gemacht?

→ Es ging darum herauszufinden, was man investieren müsse, um die Anlage zu sanieren. Auf dieser Basis wurden die Kosten Schritt für Schritt aufgelistet, mit dem Ergebnis, dass die Erhaltung circa 3,7 Mio. Euro kosten würde.

Warum alles auf einmal machen? Gibt es Informationen dazu, welcher Sanierungsbedarf wo auftritt?

→ (Verweis auf vorangegangene Antwort.) Manche Sanierungsmaßnahmen können einzeln gemacht werden, andere jedoch nur zusammen.

Aber das ist doch völlig hypothetisch, was saniert werden muss. Die 3,7 Mio. Euro hingegen stehen ganz real im Raum.

→ Hierbei handelt es sich um eine Frage für die Werkstatt im Juni. Ja, es handelt sich um einen hypothetischen Wert. Allerdings stellen die 3,7 Mio. Euro eine Maximalposition dar, die im weiteren Verfahren als Orientierung dienen soll.

Bei Interesse, dieses Gelände zu erhalten, gäbe es da Fördertöpfe, die wir akquirieren können?

→ (Frau Nieber) Ja, es gibt interessante Fördertöpfe, u.a. den Fördertopf des Landes Niedersachsen. Die Beantragung von Fördergeldern muss immer bis 31. Mai eines Jahres erfolgen. Das Werkstattverfahren soll dabei helfen, jetzt zu entscheiden, wofür die Fördergelder 2020 beantragt werden sollen. Danach erfolgt ggf. die Beantragung entsprechender Gelder.

Handelt es sich bei dieser Fläche um einen Sportplatz oder um einen Spielplatz? Der Sportplatz ist nicht abgeschlossen und für jeden zugänglich. Als direkte Nachbarn müssen wir uns allen Lärm anhören. Es braucht jemanden, der vor Ort aufpasst, damit kein „Chaos“ entsteht.

→ Sportplatz, Spielplatz, vielleicht sogar Beides? Erwartungen und Wünsche an die zukünftige Nutzung des Platzes können im Rahmen des Werkstattverfahrens gemeinsam diskutiert werden. Spiel- und Sportplätze etc. sind „sozialadäquat“ und müssen von den Anwohner*innen hingenommen werden. Diesbezüglich hat sich die Gesetzgebung geändert. Hierbei werde auch an das Vertrauen und die Kulanz der Nachbar*innen appelliert.

→ (weiterer Anwohner) Antwort auf die vorige Frage eines anderen Anwohners: *Er habe hier noch nie Chaos erlebt. Die Wahrnehmung sei sehr subjektiv.* (Applaus)

Ich bin Spieler hier auf dem Platz (VfL Stade). Bei mir herrscht gerade Irritation, warum wir grundsätzlich über eine Bebauung diskutieren. Vielmehr sollten wir über eine Instandsetzung diskutieren und diese vorantreiben.

→ Es wird nachdrücklicher auf das Werkstattverfahren verwiesen, in dem künftige Ziele festgelegt werden und über die Ausgestaltung und Nutzung (Grünfläche/Erholungsfläche/Sportfläche) diskutiert wird. Hierbei soll in einem Teilbereich auch das Thema Wohnen diskutiert werden. Wird dieses Thema von den Teilnehmer*innen im Werkstattverfahren abgelehnt, dann ist das auch so.

→ (Herr Birzer) Bei dem Werkstattverfahren handelt es sich um ein offenes Verfahren. Das Ergebnis wird dem Rat vorgelegt, der daraufhin endgültig entscheiden wird, was passiert. Die politische Entscheidung erfolgt zum Schluss.

VERFAHREN

Es wurde bereits deutlich: Viele vertrauen der Verwaltung nicht - wie offen ist das Werkstattverfahren?

→ (Frau Nieber) Gemeinsam mit der Bürgerinitiative ‚Pro Camper Höhe‘ wurde die Ausschreibung für das Werkstattverfahren mit allen Bewertungskriterien erarbeitet und auch gemeinsam der Auftragnehmer ausgewählt. Auch in Zukunft sollen Entscheidungen gemeinsam und mithilfe des Werkstattverfahrens getroffen werden.

→ (Mitglied der Bürgerinitiative) Frau Nieber meint es ernst mit dem Verfahren, sonst würde sie nicht so viel Geld dafür ausgeben. Die Stadt hat sich wirklich bewegt und musste viel investieren, um das Verfahren durchzuführen. Wir sollten uns weiter kraftvoll einmischen und sehen, wie es sich weiterentwickelt. Ich habe immer mehr Vertrauen gewonnen, es ist noch nicht vollständig da, aber es bewegt sich etwas (Applaus).

→ (Frau Nieber) Der Rat besteht aus 41 Personen. Die Bürgermeisterin hat auch nur eine Stimme und kann nicht alleine entscheiden

→ (Herr Birzer) Das Werkstattverfahren ist konsultativ, d.h. es wird keine Entscheidung für ein weiteres Vorgehen, sondern eine Empfehlung für den Stadtrat geben.

Gibt es für das Werkstattverfahren schon konkrete Zahlen bezüglich des Nutzungsbedarfs?

→ Es wurden Zahlen an den Schulen und von anderen Nutzer*innengruppen erhoben, die in der Werkstatt vorgestellt werden.

Wann werden die Ergebnisse der Sachverständigen im Internet zu finden sein?

→ In der nächsten Woche werden die Berichte als Vorbereitung für die Werkstätten hochgeladen.

Werden für das Sportplatzkonzept die gesamten Grünflächenanlagen von Stade betrachtet?

→ Es wird auch das Gesamtgrünkonzept von Stade in die Entscheidung einfließen und mit Sachverständigen der Stadt überprüft.

Wenn die Fläche nicht erweitert werden kann, aber der Platz dringend vom VfL gebraucht wird, um trainieren zu können, sollten wir dann nicht gemeinsam mit dem VfL planen?

Inwiefern ist der VfL am Werkstattverfahren beteiligt?

→ Der VfL ist selbstverständlich mit dabei.

Und die Schulen?

→ Die Schulen sind ebenfalls mit dabei, sodass eine umfassende Transparenz gewährleistet werden kann.

Es kommt ja darauf an, wie man das Gespräch führt. (an Markus Birzer gerichtet:) Welche Rolle haben Sie denn?

→ (Herr Birzer) Ich leite das Gespräch hier, mehr nicht. Wohnhaft bin ich in Hamburg und meine Meinung ist hier völlig egal.

Wir sind hier in unserer Freizeit als „Kümmerer“. Wir erwarten, dass ihr etwas macht. Wir geben, ihr macht.

→ Wir nehmen jetzt auf, was gebraucht wird, damit es in der Werkstatt weiter diskutiert wird. Das „auf Sie zukommen“ ist genau das Werkstattverfahren.

*In Campe gibt es eine große Menge an Kindern und Schulen. Wie wird das Nutzungsverhalten von Schüler*innen bei einer Sanierung in den nächsten 5-6 Jahren berücksichtigt?*

→ Die Nutzungen durch die Schulen haben wir mit einbezogen. Die Schulen sind ebenfalls am Werkstattverfahren beteiligt.

LANDSCHAFTSSCHUTZ

Kann der Grünstreifen so bleiben oder müsste der laut Berechnung ebenfalls saniert werden?

→ Aktuell ist es so berechnet, dass der heutige Standard erhalten bleiben kann, inkl. Übungsflächen, Baumerhalt und Rasentribüne.

Was muss an der kleinen Rasenfläche gemacht werden?

→ Aktuell sind die Tore nicht fest und werden immer hin und her geschoben. Für den Bereich sind eine neue Bewässerung, eine Flutlichtanlage und ein komplett neuer Rasen vorgesehen.

ARTENSCHUTZ

Sind Vorkommen von Fledermäusen im Gebäude bekannt?

Auf diese Frage kann aktuell keine Antwort gegeben werden. Gesetzt dem Fall, dass ein Vorkommen bekannt werde, gebe man sich selbstverständlich Mühe eine artenschutzgerechte Umsiedlung herbeizuführen.

ANREGUNGEN/STATEMENTS

- Schade, dass es in Stade nur wenige Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche gibt. Es wäre schade, wenn eine so große Freizeitmöglichkeit wie die Camper Höhe in Stade wegfallen würde.
- Wir brauchen ein kleines Häuschen, eventuell auch für ein Restaurant, aber kein großes Gebäude mit Tribüne. Dann brauchen wir auch keinen Brandschutz. (viel Applaus)
- Inwieweit wird die Tribüne genutzt? Ich denke, dass man auf die Tribüne verzichten könnte. Die Stadt sollte das Restaurant unterstützen und „schön“ machen.
- Die Gebäude müssen mit dem Sportplatz zusammen gedacht werden, wenn es keinen Sportplatz gibt wird auch kein Gebäude/keine Tribüne benötigt.
- Wir haben uns früher intensiv bei der Beteiligung zu den neuen Bebauungen in der Nachbarschaft eingebracht. Davon ist aber nichts beachtet worden (Applaus).
- Der Berliner Platz ist hässlich. (viel Applaus)
- Im Stadtteil Campe werden Freiflächen benötigt, die Kinder brauchen Frei- und Bewegungsraum. (viel Applaus)
- Den Gehölzstreifen am östlichen Rand unbedingt erhalten, u.a. auch weil es dort ein Vorkommen von Erdwespen gibt.

WEITERE AUSSAGEN

(VfL) Die Sportplätze werden gebraucht, aber nur wenn sie in einem ausreichenden Zustand sind. Der Pachtvertrag läuft bis 2043 und kann nicht so einfach gekündigt werden.

[Nachtrag zum Protokoll: Der Pachtvertrag läuft bis zum 30.06.2041.]