

Datum: 07.04.2016

Az.: 61 fi-ev

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung und des Ausschusses für Schule, Sport und Weiterbildung	03.05.2016
2.	Haupt- und Finanzausschuss	12.05.2016
3.	Rat der Stadt Bergkamen	12.05.2016

Betreff:

Zukunft der GSW-Freizeitstandorte in Bergkamen
hier: Empfehlungen für die Errichtung eines Kombi-Bades am Standort Häupenweg und für die Nachfolgenutzungen des Standortes Lessingstraße

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 1 Anlage

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Erster Beigeordneter	
---	--

Amtsleiter Reichling	Sachbearbeiterin Filip	
-----------------------------	-------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen beauftragt die Verwaltung in Kooperation mit den GSW die Errichtung eines Kombibades am Standort Häupenweg zu projektieren. Die (Zwischen-) Ergebnisse der standortbezogenen Planungen und entsprechende Finanzierungsmodelle sind in den GSW-Aufsichtsrat und in die politischen Gremien zur Entscheidung einzubringen. In dieser Prüfung ist auch die Weiternutzung von Teilen des heutigen Wellenbades durch das zukünftige Kombibad zu untersuchen.

Die Szenarien B und C zur Nachfolgenutzung am Hallenbadstandort Lessingstraße sind durch die Verwaltung mit - sofern notwendig - externer Unterstützung zu konkretisieren. Dabei sind die finanziellen Auswirkungen und Rahmenbedingungen mit darzustellen; die Chancen der Inanspruchnahme von Fördermitteln sind auszuloten.

Finale Entscheidungen zu einzelnen Freizeiteinrichtungen bedürfen eines gesonderten Ratsbeschlusses.

Sachdarstellung:

Bei den Freizeiteinrichtungen der Gemeinschaftsstadtwerke GmbH Kamen – Bönen – Bergkamen (GSW) kommt es in den jeweiligen Städten zu einem jährlichen Defizit in Höhe von mehreren Millionen Euro. Dieses Defizit inkl. der notwendigen Modernisierungsarbeiten in die jetzige Struktur der Freizeiteinrichtungen übersteigt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GSW. Vor diesem Hintergrund ist im Auftrag der GSW ein Konzept zur Optimierung der Bäderlandschaft in Kamen, Bergkamen und Bönen durch einen externen Gutachter erarbeitet worden. Das Anfang September 2015 in den zuständigen politischen Gremien der Stadt Bergkamen bzw. Kamen öffentlich vorgestellte Konzept favorisiert, die bisherigen Bäderstandorte in Kamen und Bergkamen aufzugeben. Für die beiden Städte wird eine gemeinsame Zentralbadlösung empfohlen. Diese wird allerdings von Teilen der Ratsfraktionen der beiden Städte derzeit nicht mitgetragen. Um Alternativen zur Sicherung eines zeitgemäßen Angebots insbesondere für den Schul- und Vereinssport in Bergkamen zu entwickeln, müssen demnach das Wellenbad und die Eissporthalle in Weddinghofen sowie das Hallenbad in Mitte näher analysiert werden.

Zur Vorbereitung und Unterstützung der politischen Entscheidungsfindung hat die Verwaltung eine Studie erarbeitet, die als Entscheidungsgrundlage für die politischen Gremien dienen soll. In dieser Studie werden folgende Szenarien geprüft (s. Anlage 1):

- **Entwicklung des heutigen Hallenbades zum Kombi-Bad** bei gleichzeitiger Aufgabe des heutigen Wellenbades, so dass für den Standort Häupenweg städtebauliche und planungsrechtliche denkbare Folgenutzungen aufzuzeigen sind.
- **Errichtung eines neuen Kombi-Bades am Standort Häupenweg**, so dass nach dessen Fertigstellung eine Nachfolgenutzung für den heutigen Hallenbad-Standort unter Beachtung der städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Gegebenheiten zu entwickeln ist.
- **Entwicklung von ergänzenden Nutzungsvorschlägen für die Eissporthalle**, die eine möglichst ganzjährige und betriebswirtschaftlich vertretbare Gesamtnutzung ermöglichen. Alternativ sind auch hier die **Möglichkeiten einer Nachfolgenutzung** entweder für die Halle selbst oder für den Standort zu untersuchen, für den Fall, dass eine Schließung der Eissporthalle unvermeidbar ist.

Als Ergebnis soll ein Standort für ein Kombi-Bad in und für Bergkamen präferiert und dementsprechend Ideen für mögliche Nachnutzungen des anderen Badstandortes gesammelt werden. Auch in Zukunft soll in Bergkamen ein zeitgemäßes, attraktives und nachhaltiges Bäderangebot – insbesondere für das Schulschwimmen und den Vereinssport – garantiert werden.

Die Studie stellt keine ergänzende Bedarfsanalyse und Entwicklungsempfehlung für den eigentlichen Freibad- bzw. Hallenbadbetrieb und auch nicht für den Eissport dar. Sie dient ausschließlich dazu, den geeignetsten Standort für ein Kombi-Bad zu empfehlen und städtebaulich sowie baurechtlich fundierte Empfehlungen zur Nachnutzung auszusprechen, wenn die Entscheidung des Rates zur Schließung der einen oder anderen Einrichtung führt.

Nach umfangreicher Analyse der einzelnen Szenarien lässt sich das Ergebnis der Studie wie folgt zusammenfassen:

1. Neues Kombi-Bad am Standort Häupenweg

Der Standort Häupenweg ist für den Neubau eines Kombi-Bades am besten geeignet. Die Flächengröße und die gute Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto / Bus also auch mit Fahrrad und zu Fuß zeichnen den Standort aus. Darüber hinaus ist er durch die bestehende Nutzung als Freibad ein etablierter Standort für ein Kombi-Bad. Es sind nur geringe Konflikte hinsichtlich der Lärmimmissionen zu erwarten aufgrund des Abstandes zu lärmempfindlichen Nutzungen in der Umgebung und der Vorprägung des Standortes. Er bietet ein ausreichendes Parkplatzangebot an.

Bis zur Fertigstellung (Planung / Bauzeit ca. 2 bis 3 Jahre) kann das heutige Hallenbad die Grundversorgung insbesondere für das Schul- und Vereinsschwimmen sicherstellen. Das Risiko kleinerer oder größerer Reparaturmaßnahmen während dieser überschaubaren Restnutzungsdauer ist vertretbar und in Kauf zu nehmen.

Um die Attraktivität des Hallenbades auch in der Übergangsphase zu erhöhen, sollte die vorhandene Liegewiese einschl. Volleyballfeld den Schwimmbadbesuchern in den Sommermonaten zur Verfügung gestellt werden. Die Schaffung eines neuen Ausgangs auf der Nordseite des Hallenbades ist bautechnisch möglich und wird einschl. eines notwendigen Fuß-/Hygienebeckens im Übergangsbereich mit ca. 36.000 € veranschlagt. Eine Einfriedung des Außengeländes ist bereits vorhanden. Darüber hinaus besteht mit dem Naturfreibad Heil ein weiteres attraktives Schwimmangebot in den Sommermonaten.

2. Standort Lessingstraße mit multifunktionalem Angebot

Der Standort ist für eine multifunktionale Nutzung mit Sport, Freizeit, Soziales und innerstädtischem Wohnen gut geeignet, da dieser Standort im Stadtgefüge für diese Nutzungen bereits etabliert ist und akzeptiert wird. Es handelt sich hierbei um innenstadtrelevante und standortgerechte Nutzungen. Für eine Ergänzung dieses Angebotes und eine Entwicklung des Standortes ist der Bedarf vorhanden.

Es sind drei Varianten für denkbare Nachfolgenutzungen zu unterscheiden:

- A.** Umbau des heutigen Gebäudes zur „Kleinsporthalle“ mit 3 Übungsräumen
- B.** Abbruch des Hallenbades inkl. DRK-/TuRa-Nebentrakt, anschließend Nachfolgenutzung Wohnen und ggf. Neubau DRK, sofern DRK zwingend an diesem Standort verbleiben muss.
- C.** Abbruch Hallenbad, Sporthalle Lessingstraße, AWO-Gebrauchtmöbellager, Streetwork-Pavillon, Kindergarten und Umsetzung DRK-Garagen, um eine umfassende städtebauliche Neuordnung zu ermöglichen.

Zu Szenario A:

Dieses Szenario ist mit einem erheblichen Kostenaufwand mit am Ende nur geringfügigem Nutzungsmehrwert verbunden. Die Gebäude wären weiterhin energietechnisch nicht auf dem aktuellen Stand der Technik und die Defiziteinrichtung Hallenbad würde durch neue völlig unrentierliche städtische Nutzungseinheit ersetzt und bliebe damit eine kaum zu vermarktende Spezialimmobilie. Somit würde keine Chance zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände am Standort selbst bzw. in dessen Umfeld bestehen.

Zu Szenario B:

Die Abbruchkosten des Hallenbades von ca. 180.000 € werden durch Verkaufserlöse für das ca. 5.500 m² große, für die Wohnnutzung zur Verfügung stehende Grundstück bei einem zu erzielenden Quadratmeterpreis von mind. 120 € kompensiert (insgesamt ca. 660.000 €). Die Wohnnutzung ist trotz Nachbarschaft zum Sportplatz bei Süd-West-Ausrichtung der Grundstücke möglich, da die Lärmquellen im Norden und Osten liegen. Für die DRK-Nutzungen könnte ein neues Gebäude wesentlicher Bestandteil der aufgewerteten städtebaulichen Situation werden. Sofern möglich soll Rücksicht auf besondere Solitäräume genommen werden.

Zu Szenario C:

Die heutigen Bau- und Nutzungsstrukturen weisen erhebliche städtebauliche Mängel auf und tragen der besonderen Lage der städt. Grundstücke am Innenstadtrand in keiner Weise Rechnung.

Der Abbruch von Hallenbad, Sporthalle etc. ermöglicht die einmalige Chance für eine umfassende dringend notwendige städtebauliche Neuordnung. Die Einnahmen aus der Veräußerung größerer Wohnbauflächen können dazu dienen, einen modernen neuen zukunftsorientierten Gebäudetrakt mit erheblicher Qualitätssteigerung für folgende Nutzungen zu errichten:

- Einfachturnhalle in Kombination mit Übungsräumen Sport / Gesundheit
- Kindergarten,
- Räumlichkeiten für Streetwork-Arbeit
- Ggf. DRK (Küche, Lager, Garagen ...)

Die Variante A ist aus den o. g. Gründen zu verwerfen.

Zur Entscheidungsfindung, ob Variante B oder Variante C vorzuziehen ist, ist mit externer Unterstützung eine Kosten-Nutzen-Analyse für beide Varianten zu erstellen, da auch bei Variante C Abbruchkosten, Restbuchwerte, Grundstückserlöse und Neubaufwendungen in ihrer Gesamtheit zu betrachten sind. Dies kann zeitgleich mit der Planung / Errichtung des neuen Kombibades am Häupenweg geschehen, da der Abbruch des Hallenbades ohnehin erst nach Fertigstellung des neuen Bades möglich ist. Die Varianten B und C können also in Ruhe sorgfältig geprüft werden, nicht zuletzt auch unter Beteiligung der heutigen und künftigen Nutzer. Außerdem kann in dieser Übergangsphase eine Akzeptanzprüfung erfolgen, inwieweit für die freiwerdenden städt. Wohngrundstücke tatsächlich Kaufinteressenten vorhanden sind, da die Finanzierung des neuen Gebäudes von der Realisierung entsprechender Grunderlöse abhängt.

3. Nachfolgenutzung Eissporthalle

Eine Ganzjahresnutzung scheidet für viele Nutzungsideen aus, da das Gebäude weder wärme gedämmt noch beheizbar ist. Ferner schließt der fehlende Schallschutz viele weitere Nutzungsarten aus. Um eine nachhaltige Qualitäts- bzw. Attraktivitätssteigerung zu erreichen (unabhängig für welche Art der Folgenutzung), sind neben der Beseitigung der o. g. bauphysikalischen Mängel erhebliche weitere Investitionen notwendig. Diese fangen beim Erscheinungsbild der überalterten Außenanlagen an, gehen weiter über die völlig desolate und abgewirtschaftete gastronomische Vorzone, betreffen völlig unzumutbare Umkleideeinrichtungen bis hin zur mangelhaften Gestaltung des Innenraums (Decken etc.). Bisherige Interessenbekundungen führen eher zu der Annahme, dass Nachfolgenutzungen lediglich auf ähnlich niedrigem Niveau wie beim Schacht III wahrscheinlich sind. Paintball oder ähnliche Nutzungen führen nicht zu einer nachhaltigen Aufwertung der Halle und dürften sich auf Dauer nicht tragen.

Es hängt von der Akquise und der Gesamtkonzeption eines „echten“ privaten Investors ab, ob die Eishalle zu erhalten oder besser abzurechnen ist. Die planungsrechtlich optimalen Rahmenbedingungen und die Nähe zur BAB 2 ermöglichen die Realisierung verschiedener privat-gewerblicher Freizeitnutzungen in Nachbarschaft zu dem durch das neue Kombi-Bad aufgewerteten Standort. Moderne und zeitgemäße gastronomische Angebote könnten ein sinnvolles Bindeglied zwischen der neuen GSW-Einrichtung und dem privaten Freizeitangebot bilden. Eine Miteinbeziehung des heutigen Tennisareals ist dabei zu empfehlen.

Insofern ist eine Neustrukturierung sowie Integration der Flächen in das Konzept des Gesamtstandortes anzustreben.

Der wirtschaftliche Zusammenhang der neuen Struktur der Freizeiteinrichtungen inklusive der notwendigen Investitionen mit der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Stadt und GSW ist zu beachten.