



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 16.03.2010		öffentlich		
Nr. 3 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/163/2010		
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 05.01.2010		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II		
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	16.03.2010		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:

BPlan-Aufstellungsgebiet "Mühlenstraße - B235" - Wettbewerb Leistungssporthalle

I. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Standort östlich der Ostwallgrundschule auf Grundlage des in der Dezember-Sitzung aufgezeigten Auslobungskonzeptes einen Architektenwettbewerb für eine Leistungssporthalle vorzubereiten und durchführen zu lassen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Das Auslobungskonzept ist in der Anlage beigefügt. Als Resultat aus den Beratungen der vergangenen APS-Sitzung ist eine Passage in den Auslobungstext eingeflossen, dass ggfs. wegen finanzieller Gesichtspunkte eine Reduktion der zukünftigen Beauftragung auf eine 3-Feld-Schulsporthalle (nachfolgend "Schulsporthalle") ohne das besondere Raumprogramm einer Sportstätte für den Hochleistungssport (nachfolgend "Leistungssporthalle") erfolgen könnte.

Die sonstigen Bedingungen des Auslobungskonzeptes sollen gegenüber der vorgelegten Fassung FB 3/130/2009 unverändert bleiben.

Der Wettbewerb wird alleinig die Sporthalle konkretisiert architektonisch untersuchen. Das Umfeld wird hingegen "nur" mit städtebaulichen Ideen (Gebäudestellung und -volumen, Geschosse, Dachform, Vorschläge zur Nutzung, Erschließung) einbezogen. Insofern fällt die Entscheidung, ob der im Bürgerantrag als "Wohn- und Geschäftshaus" gewünschte Baukörper nordwestlich der Sporthalle auch tatsächlich so genutzt werden soll, nicht im Wettbewerb

Die Frage der Verträglichkeit einer Einzelhandelsnutzung bzw. ihrer Sortimente wird sich aus dem aufzustellenden Einzelhandelskonzept ergeben, das diesen Bereich als Entwicklungsfläche mit betrachten soll. Ob sich der Standort für Wohnnutzung eignet, muss der im Anschluss an den Wettbewerb zu erstellende Bebauungsplan prüfen. Nach erster Einschätzung ist der Standort für Wohnen allerdings wegen seiner isolierten Lage wenig geeignet. Zudem könnte eine Wohnnutzung wegen ihrer Sensibilität dort auch nachteilig hinsichtlich der zulässigen Lärmbelastungen der Sporthalle wirken.

Die Verwaltung wurde zudem vom APS aufgefordert, nochmals beim Landesbetrieb Straßen anzufragen, ob nicht doch eine separate Anbindung des Vorhabens im Abschnitt zwischen dem Kreisverkehr und der Kreuzung B 235 / Mühlenstraße zugelassen werden könne, um eine Querung der ost-westlichen Fußgängerbeziehungen zu vermeiden. Dies ist vom Landesbetrieb Straßen NRW erneut zurückgewiesen worden, da es sich um einen sogenannten Verknüpfungsbereich (anbaufreier Bereich innerhalb einer Ortsdurchfahrt) handele und sich Störungen im Verkehrsablauf zwischen dem signalisierten Knotenpunkt B 235 / Mühlenstraße und dem Kreisverkehr Edeka ergeben könnten. Daher werde vorgeschlagen, die zufahrtsmäßige Erschließung über den Kreisverkehr bei Edeka vorzusehen.

Bei der Beratung im APS am 10.12.2009 wurde die Verwaltung um konkretere Angaben zu

- unterschiedlichen Baukosten / Fördermitteln einer Schulsport- bzw. Leistungssporthalle
- unterschiedlichen Betriebskosten einer Schulsport- bzw. Leistungssporthalle
- voraussichtlichen Kosten des Wettbewerbsverfahrens

gebeten.

Diese werden nach heutigem Stand folgendermaßen geschätzt:

	Schulsport Halle	Leistungssporthalle
Baukosten gesamt	2,60 Mio €	4,00 Mio €
Fördermittel ¹	—	1,48 Mio €
Eigenanteil Baukosten Stadt	2,60 Mio €	2,52 Mio €
zzgl. Grundstückskosten	x	x
Betriebs-/Bewirtschaftungskosten²	66.350 €/a	93.800 €/a
Wettbewerbskosten³	ca. 38.400 €	ca. 41.600 €

Während die geschätzten Baukosten aufgrund der voraussichtlichen Förderung beim Bau einer Leistungssporthalle für die Stadt nahezu gleich mit denen einer Schulsport Halle sind, liegen die geschätzten jährlichen Betriebskosten für eine Leistungssporthalle um rund 27.500 € höher.

Wegen einer Beteiligung des SC Union 08 e.V. als Träger der Leistungsstützpunktsportarten Volleyball und Badminton an dem Projekt "Leistungssporthalle" sind in den vergangenen Wochen Gespräche mit dem Vereinsvorstand geführt worden. Dabei geht es um ein Engagement des Vereins in einer Größenordnung, die in etwa dem erwarteten Unterhaltemehraufwand zwischen einer Schulsport Halle und einer Leistungssporthalle entspricht. Der geschäftsführende Vorstand steht einer Eigenbeteiligung für den Fall der Errichtung der Halle offen gegenüber. Nach vereinsinternen Abstimmungen will sich der Vorstand zu Beginn der Woche erklären. Die Informationen sollen noch vor der Sitzung nachgereicht werden.

Das Land fordert für die Aufrechterhaltung der Förderzusage, dass konkrete Pläne der Leistungssporthalle vorgelegt werden. Somit ist die Durchführung des Wettbewerbs erforderlich, um aussagekräftige Bauunterlagen zu erhalten. Die Beteiligung mehrerer Architekturbüros bietet die Chance (und entspringt auch der Erwartung), dass gerade durch den Wettbewerb nicht nur eine architektonisch hochwertige, sondern gleichzeitig eine besonders wirtschaftliche Gebäudelösung gefunden wird, die in der Gesamtbetrachtung sowohl bei der Einmal-Investition des Baus als auch beim dauerhaften Betrieb hohe Kosten sparen kann.

1 Die Fördermittel des Landes für die beiden "Landes-Leistungssportstützpunkte im besonderen Landesinteresse" sind zwar im Landshaushalt vorgesehen. Eine dauerhafte Garantie auf die Bereitstellung kann über die Jahre hinweg jedoch nicht gegeben werden.

2 maßgeblich unterschiedlich sind die Kosten für bauliche Unterhaltung, Gas, Reinigung, Strom;

3 die Wettbewerbskosten beinhalten hpts. die drei wesentlichen Kostenpakete "Preisgeld/ Bearbeitungshonorar" für etwa acht Büros, die Betreuungsleistungen des Koordinationsbüros (rund 15.000 €) sowie Honorare für die Preisrichter;

ein Wettbewerb, der sowohl eine Leistungssporthalle als auch eine Schulsport Halle abfragt, würde doppeltes Preisgeld/Bearbeitungshonorar, nahezu doppelte Betreuungsleistungen sowie eine wesentlich längere Preisgerichtstätigkeit nach sich ziehen und insofern nahezu doppelt so teuer

Die Entscheidung, ob die Schul- oder Leistungssporthalle tatsächlich gebaut wird, folgt erst nach dem Wettbewerb, nach Vorlage der konkreten Kostenberechnung und in Anlehnung an das Bebauungsplanverfahren.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs sollen im Planungsausschuss aufgezeigt werden. Auf dieser Grundlage kann dann der Bebauungsplan-Vorentwurf "Mühlenstraße / B 235" entwickelt werden, der auch das Verfahren zur Bürger- und Behördenbeteiligung durchlaufen muss.