

ÖFFENTLICH Nr. 8/1486 Stadt vom 27.03.2013	ÖFFENTLICH
Mitgezeichnet BM la	
Gesehen	

Beratungsvorlage

B

**Prüfung möglicher Standorte für einen Hallenbadneubau
 Antrag der SPD-Fraktion vom 19.03.2013**

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Sitzungstermin
Rat der Stadt Dormagen	Beschlussfassung	25.04.2013

Beschlussvorschlag:

Die Aufsichtsratsmitglieder der Stadtmarketing- und Verkehrsgesellschaft Dormagen mbH (SVGD) werden vom Rat der Stadt Dormagen angewiesen, die Geschäftsführung der SVGD zu beauftragen, die Grundsanierung des Hallenbades am vorhandenen Standort Robert-Koch-Straße in Dormagen-Mitte in der nach dem Altenburg-Gutachten vorgesehenen Ausstattung durchzuführen.

Begründung:

1. Prüfung der Standorte nach dem Altenburg-Gutachten

Eine Prüfung der Standort-Optionen für ein Hallenbad wurde bereits im Rahmen des Altenburg-Gutachtens (S. 94 - 96) vorgenommen. Das Fachbüro hat dabei vier Bewertungskriterien angelegt:

1. Zentrale Lage für alle Dormagener
2. Unproblematische Flächenvoraussetzungen für den Neubau
3. In der Nähe möglichst vieler Schulen, um Transportkosten und -zeiten zu minimieren
4. Unproblematische Zufahrts- und Parkplatzsituation

In jeder der vier Kategorien wurden ein bis drei Punkte vergeben.

Die höchste Punktezahl erreichte nach diesem Ranking mit zehn von zwölf möglichen Punkten der Standort des Hallenbades Dormagen.

Er wird vom Gutachter folgendermaßen bewertet:

- Lage: „zentral“
- Flächenvoraussetzungen: „Standort könnte Hallenbad aufnehmen, ggf. auch Freibad“ (die Freibad-Option ist mit der Entscheidung für den Erhalt der Römer Therme vorerst entfallen)
- Nähe möglichst vieler Schulen: „gegeben“
- Zufahrts- und Parkplatzsituation: „ok, bei Freibadansiedlung problematisch“ (s. o.)

Der Standort des Hallenbades Nievenheim erhielt sechs von zwölf möglichen Punkten mit der Bewertung:

- Lage: „eher dezentral“
- Flächenvoraussetzungen: „Fläche begrenzt; fraglich, ob Neubaukomplex hier passen würde“ (bei einer Erweiterung des Parkplatzes von 40 auf 60 Pkw-Stellplätzen wie in Dormagen-Mitte nicht passend)
- Nähe möglichst vieler Schulen: „eher nicht gegeben“
- Zufahrts- und Parkplatzsituation: „für das zu erwartende Volumen grenzwertig, Freibadansiedlung undenkbar“ (s. o.)

Mehr Punkte noch als der Standort des Hallenbades Nievenheim erhielt ein Neubauland am Nievenheimer See (acht von zwölf Punkten). Das Manko aus Sicht des Gutachters sind hier die als „dezentral“ erachtete Lage und die fehlende Nähe zu Schulen („nicht gegeben“). Am Nievenheimer See fehlen bisher zudem gänzlich sowohl planungsrechtliche Voraussetzungen für einen Hallenbad-Neubau als auch eine erforderliche Erschließung. Ob entsprechendes Planungsrecht überhaupt geschaffen werden kann, ist fraglich, da neben einer FNP-Änderung (Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf) auch die Entlassung weiterer Teile aus der bestehenden Landschaftsschutzverordnung nötig wäre (Entlassung durch die Bezirksregierung Düsseldorf per Verordnung sowie Zustimmung des Landschaftsbeirates des Rhein-Kreis Neuss zur Aufhebung des Landschaftsschutzes). Bereits im Rahmen der projektierten Wasserskianlage wurde mit der Bezirksregierung Düsseldorf sowie dem Rhein-Kreis Neuss intensiv diskutiert und geprüft, ob ein derartiges Vorhaben im Rahmen der geplanten Zielsetzung einer behutsamen und landschaftsschutzverträglichen Freizeitnutzung gerecht wird.

Sieben von zwölf Punkten erhielt in dem Standort-Ranking die Schaffung eines Hallenbades durch Überdachung der Römer Therme (bei gleichzeitigem Wegfall der beiden anderen Bäder!). Auch hier sind jedoch die eher dezentrale Lage und die fehlende Nähe zu Schulen ein Manko (ganz abgesehen von den erheblichen Einbrüchen im Schwimmangebot bei Umsetzung dieser Konzeption).

2. Aktuelle Alternativvorschläge

Aus den Reihen der CDU- und SPD-Ratsfraktionen wurde im Anschluss an den Bürgerentscheid noch einmal eine Standortdiskussion geführt. In diesem Zusammenhang bittet die SPD-Fraktion mit dem beigefügten Antrag um eine zeitnahe Prüfung unterschiedlicher Standorte für den Neubau eines Hallenbades.

Eine grundsätzliche Einschätzung zur Eignung von Standorten im Vergleich zum Standort in Dormagen-Mitte ergibt sich bereits aus dem Altenburg-Gutachten. Die Lage ist

hier „eher dezentral“, die größtmögliche Nähe zu Schulen nicht gegeben. Altenburg favorisiert deshalb klar den Standort Dormagen-Mitte.

Darüber hinaus ergeben sich folgende Aspekte:

Standort Neubaugebiet Nievenheim IV

➤ Planungsrecht und Zeitschiene

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Hallenbad-Neubau müssten hier erst auf Basis einer neuen und geänderten städtebaulichen Zielsetzung geschaffen werden (derzeit Aufstellungsbeschluss für ein Wohngebiet). Dazu wäre im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens die mit der Bezirksregierung bereits abgestimmte Struktur des Neubaugebietes noch einmal grundsätzlich zu ändern. Auch verkehrs- und lärmtechnische Auswirkungen auf vorhandene und geplante Wohngebietsstrukturen sowie erforderliche Abstandsflächen wären zu untersuchen, ehe eine grundsätzliche Eignung des Standorts für ein Hallenbad festgestellt werden kann.

Ob das Planungsrecht für Nievenheim IV in diesem Fall wie vorgesehen noch innerhalb des Jahres 2013, spätestens Frühjahr 2014 geschaffen werden kann, ist fraglich. Vor einem möglichen Baubeginn des Hallenbades müsste zudem erst die Hauptschließung des Baugebietes hergestellt sein. All dies zusammen lässt einen Baubeginn des Hallenbades vor 2015 an dieser Stelle unwahrscheinlich erscheinen.

➤ Finanzielle Auswirkungen

Für das Investitionsvolumen am geplanten Hallenbad-Standort in Dormagen-Mitte liegt eine Kostenschätzung des Fachbüros Geising + Böker nach DIN 276 vor. Die Baukosten wurden auf 7,32 Millionen Euro geschätzt. Um eventuell zusätzlich anfallende Aufwendungen (etwa für Gründungsmaßnahmen) zu berücksichtigen, wurde das Investitionsvolumen mit acht Millionen Euro angesetzt.

Ob der reine Baukörper in Nievenheim IV mit gleichem Aufwand erstellt werden kann, müsste ggf. von einem Fachbüro überprüft werden (gilt auch für alle anderen Alternativstandorte).

Hinzu kämen an diesem Standort auf jeden Fall die Kosten für die Anlage von Parkplätzen. Am Hallenbad Dormagen sind 60 Pkw-Stellplätze vorhanden. Würde in Nievenheim eine gleiche Parkplatzanzahl erstellt, wäre nach Angaben der TBD mit reinen Baukosten von 2.750 Euro pro Stellplatz (insgesamt also Mehrkosten in Höhe von 165.000 Euro) zu rechnen.

Eventuell zusätzlich anfallende Erschließungskosten für Kanal- und Straßenbau hängen von der Lage des Hallenbades in dem Baugebiet ab und sind im Augenblick nicht abschätzbar.

Auf der Fläche, die von dem neu zu erstellenden Hallenbad mitsamt den Parkplätzen in Anspruch genommen würde, könnte die Stadt nicht die vorgesehenen Erlöse aus der Grundstücksveräußerung (aktueller Richtwert: 260 Euro je Quadratmeter inklusive Erschließung) erzielen. Weitere Verluste würden sich bei dem Erfordernis von notwendigen Abstandsflächen des Bades zum neuen, dadurch stark verkleinerten Wohngebiet ergeben.

Zu der Frage, ob sich hier eine Gegenfinanzierung durch eine mögliche Veräußerung des Dormagener Hallenbad-Grundstücks (7.600 qm Fläche) erreichen ließe, sind der-

zeit keine verlässlichen und belastbaren Angaben möglich. Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen an diesem Standort wären im Rahmen eines FNP-Änderungs- und Bebauungsplanverfahrens zunächst insbesondere die immissionswirksamen Auswirkungen der benachbarten Sportanlagen zu untersuchen, die ggf. zu Einschränkungen (Abstände und/ oder aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen) durch eine heranrückende Wohnbebauung führen könnten.

Negative Veränderungen würden sich bei den Schülerfahrkosten ergeben (siehe 3.)

Standort Freiflächen an der Gesamtschule

➤ Planungsrecht und Zeitschiene

Diese Freiflächen sind derzeit als planungsrechtlicher Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Ob die Bezirksregierung einer Umnutzung für Sport- und Freizeitzwecke im Rahmen einer notwendigen FNP-Änderung zustimmt, ist fraglich. Dies auch insbesondere vor dem Hintergrund, dass an anderer Stelle im Stadtgebiet bereits ein geeigneter und integrierter Standort für ein Hallenbad vorhanden ist (Zielsetzung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Vermeidung von weiterer Ausdehnung in den unbeplanten Außenbereich).

Zudem würden durch die planerische Ausweitung durch Überplanung des Außenbereichs Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anfallen.

Mit dem Hallenbad-Neubau könnte wegen des fehlenden und des derzeit nicht abschließend zu klärenden Planungsrechts sowie der nicht bzw. nicht ausreichend vorhandenen Erschließung auch an diesem Standort – wenn überhaupt – nicht vor 2015 gerechnet werden.

➤ Finanzielle Auswirkungen

Auf die Stadt kämen die bereits bei der vorherigen Variante genannten Mehrkosten für den Neubau von Parkplätzen zu.

Die Kosten für Kanal- und Straßenbau werden von den TBD auf ca. 260.000 Euro geschätzt.

Mehrkosten würden ebenso bei den Schülertransporten anfallen (siehe 3.).

Für das Hallenbad müsste die Stadt Dormagen Grunderwerb tätigen (bei Gemeinbedarfsflächen in der Regel der vier- bis sechsfache Ackerlandpreis). Eine mögliche Gegenfinanzierung durch Veräußerung des Dormagener Hallenbad-Grundstücks bliebe aus den genannten Gründen offen.

Standort Nievenheimer See

➤ Planungsrecht und Zeitschiene

Planungsrecht ist wie bei dem vorgenannten Standort nicht vorhanden. Derzeit handelt es sich um Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet (siehe Ausführungen unter 1.).

Eine Erschließung fehlt gänzlich.

Möglicher Baubeginn wäre nicht vor 2015.

Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

➤ **Finanzielle Auswirkungen**

Zusatzkosten für den Bau von Parkplätzen fielen nach erster Grobkalkulation der TBD für Kanal- und Straßenbau in Höhe von ca. 1.030.000 Euro an.

Grunderwerb ist erforderlich, Gegenfinanzierung ist noch offen.

Mehraufwand entstünde bei den Schülerfahrkosten.

3. Schülertransporte/-kosten

Bei einem Hallenbad-Standort in Nievenheim statt Dormagen-Mitte würden rund 10.000 Schülertransporte jährlich zusätzlich anfallen, da die Schüler aus der Erich-Kästner-Schule, dem Bettina-von-Arnim-Gymnasium, der Realschule am Sportpark und der Hermann-Gmeiner-Schule das Schwimmbad nicht mehr fußläufig erreichen könnten.

Die Schulverwaltung schätzt den finanziellen Mehraufwand auf ca. 14.000 Euro jährlich.

Neben dem finanziellen Aspekt sind auch die längeren Fahrzeiten für die Schülerinnen und Schüler zu berücksichtigen. Am Standort Dormagen-Mitte kann eine größtmögliche Zahl von Schülerinnen und Schülern das Hallenbad zu Fuß erreichen. Derzeit besuchen hier ca. 2.200 Schülerinnen und Schüler das Hallenbad zu Fuß, in Nievenheim sind es 1.200 Schülerinnen und Schüler.

Bei einer dauerhaften Einbeziehung der Römer Therme in das Schulschwimmen (wie von der SPD-Fraktion angeregt) wäre zu berücksichtigen, dass das Freibad von keiner Schule aus fußläufig erreichbar ist. Eine konkrete Zahl zu den erforderlichen Schülertransporten kann für diese Variante nicht genannt werden, solange nicht feststeht, in welchem Umfang die Römer Therme dauerhaft in das Schulschwimmen einbezogen wird. Diese Frage wäre auch mit dem Betreiber des Freibades zu klären.

Die Verwaltung und die Geschäftsführung der SVGD sehen eine Einbeziehung der Römer Therme in das Schulschwimmen derzeit nur zur Überbrückung der aktuellen Missstände im Hallenbad Dormagen und während der Bauphase des geplanten Neubaus am Standort Dormagen vor. Das Nievenheimer Bad soll bis zur Fertigstellung des Inbetriebnahme des grundsanierten Hallenbades am Standort Dormagen weiter betrieben werden, kann aber nicht alle Schulen und Vereine aus diesem Bereich aufnehmen.

4. Technisch-wirtschaftliche Verknüpfung mit Heizwerk

Das vorhandene Hallenbad in Dormagen-Mitte ist technisch-wirtschaftlich mit dem Heizwerk der evd für das gesamte Schulzentrum verbunden.

Die Versorgung eines Hallenbades am vorhandenen Standort in Nievenheim durch ein neu von der evd zu errichtendes Heizwerk ist mangels geeigneter Flächen und weiterer Abnehmer im direkten Umfeld schwierig. Dieser Aspekt wurde von der Verwaltung in der Diskussion über den „steuerlichen Querverbund“ deutlich gemacht.

Inwieweit die Errichtung eines Heizkraftwerkes der evd für das Neubaugebiet Nievenheim IV einschließlich eines dort entstehenden Hallenbades oder ein neues Heizkraftwerk für die Gesamtschule einschließlich des benachbarten Hallenbades technisch und wirtschaftlich sinnvoll wäre, lässt sich ohne eine detaillierte Überprüfung nicht beurteilen. Die Planungen für das Neubaugebiet müssten dementsprechend angepasst werden (Grundstücksbereitstellung für Heizkraftwerk und Schwimmbad) – mit der Folge zeitlicher Verzögerungen. Die Flächen für den Eigenheimbau würden sich reduzieren.

5. Empfehlung der Verwaltung und der Geschäftsführung der SVGD in der Standortfrage

Der Verwaltungsvorstand und die Geschäftsführung der SVGD empfehlen dem Rat der Stadt Dormagen weiterhin, in der Standortfrage für ein Hallenbad dem klaren Ranking des Altenburg-Gutachtens zu folgen.

Der Standort Dormagen-Mitte bietet durch seine zentrale Lage

- die größte Wohndichte im Umfeld,
- die größtmögliche Nähe zu Schulen,
- mit dem benachbarten Bahnhof Dormagen einschließlich der hier verkehrenden Buslinien auch die bestmögliche Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel,
- vor dem Hintergrund der bestehenden Bad- und Freizeitnutzung die vorteilhafteste Möglichkeit zur Schaffung von ggf. notwendigem Planungsrecht.

Für diesen Standort liegen umfangreiche Kostenschätzungen im Rahmen des Altenburg-Gutachtens vor, die sowohl das Investitionsvolumen für den Neubau in der vorgesehenen Ausstattung (ca. acht Millionen Euro) als auch die laufenden Betriebskosten (ca. 165.000 Euro jährlich an Einsparungen gegenüber dem weiteren Betrieb zweier sanierter Hallenbäder) umfassen. In der Vorlage 8/1268 zur Ratssitzung am 11.12.2012 wurde die wirtschaftliche Seite ausführlich dargestellt.

Dieser Kostenrahmen kann bei den aktuell diskutierten Alternativstandorten in Nievenheim (Neubaugebiet, Gesamtschule oder Seenplatte) nicht eingehalten werden. Zu berücksichtigen sind folgende Mehraufwendungen:

- Zusätzliche Erschließungskosten (derzeit nicht abschätzbar im Neubaugebiet Nievenheim IV, an der Gesamtschule ca. 260.000 Euro und am Nievenheimer See ca. 1 Million Euro)
- Anlage von Pkw-Stellplätzen (165.000 Euro)
- 10.000 zusätzliche Schülertransporte jährlich (14.000 Euro)
- Grundstückserwerb (Gesamtschule)

Das Investitionsvolumen für den Baukörper des Hallenbades müsste an den genannten Alternativstandorten neu überprüft werden.

Grunderwerb bzw. der Verzicht auf schon im Haushaltssicherungskonzept eingeplante Verkaufserlöse bei Baugrundstücken wäre erforderlich. Ob eine Gegenfinanzierung durch Veräußerung des Dormagener Hallenbad-Grundstücks (ca. 7.600 Quadratmeter Fläche) erreicht werden kann, ist ohne weitere Untersuchungen (insbesondere die Auswirkungen der benachbarten Sportanlagen betreffend) nicht gesichert.

Durch erforderliche Neuausweisungen von Flächen in planungsrechtlichen Außenbereichen bzw. in weit fortgeschrittenen Planungen zu Wohngebietserweiterungen (Nievenheim IV) sowie erheblichen Erschließungsmaßnahmen würde sich der Hallenbad-Neubau an diesen Standorten auf jeden Fall verzögern. In Anbetracht des vorhandenen Bauzustandes der Hallenbäder und der dort schon bestehenden Beeinträchtigungen (siehe DS 8/1268) ist eine Entscheidung sehr zeitdringlich. Das Risiko besteht, dass die vorhandenen Bäder ausfallen oder erhebliche Zusatzaufwendungen anfallen, um ihre Betriebsfähigkeit länger als vorgesehen zu erhalten.

Bei allem Verständnis für den Wunsch aus Nievenheim, ein Schwimmbad vor Ort zu erhalten, ist der Standort Dormagen-Mitte die sowohl wirtschaftlich als auch von der zentralen Lage her und unter dem Gesichtspunkt einer zeitgerechten Machbarkeit beste Variante.

Mit einer Neudiskussion der Standortfrage würde zudem die Faktengrundlage des Bürgerentscheides am 10.03.2013 nachträglich in Frage gestellt. Der Verwaltungsvorstand empfiehlt, dies nicht zu tun, da im schlimmsten Fall ein weiterer Bürgerentscheid in der Bäderfrage – diesmal mit dem Ziel der Beibehaltung des Dormagener Standortes – droht. Dies würde zu weiteren erheblichen Kosten und Verzögerungen führen.

In Vertretung

Uffelmann
Erster Beigeordneter

Anlage:
Antrag der SPD-Fraktion vom 19.03.2013