

Projektgruppe ' Standort Neubau Hallenbad '

Abschlussbericht

Projektorganisation

Mit Verfügung des Oberbürgermeisters vom 21.05.2008 wurde die Projektgruppe 'Standort Neubau Hallenbad ' eingerichtet.

Ziel der Projektgruppe war es, ein geeignetes Grundstück und Standort für ein neues Hallenbad zu identifizieren, vorzugsweise in der Nähe zum bisherigen Hallenbad Ost. Alternativ konnte auch ein anderer zentraler Standort in Frage kommen.

An den verschiedenen Sitzungen der Projektgruppe nahmen neben Vertretern des Finanzdezernates und des Amtes Kämmerei u. Steuern die Vertreter des Liegenschaftsamtes, des Amtes für Stadtplanung u. Bauaufsicht, des Straßenverkehrsamtes, des Umwelt- und Gartenamtes sowie Vertreter der Städtische Werke AG teil.

Vorgehensweise der Projektgruppe

Überwiegend auf Vorschlag der Liegenschaftsverwaltung wurden rd. 30 Standortvorschläge untersucht. Hierbei verständigte sich die Projektgruppe auf einheitliche Beurteilungskriterien, die nachstehend aufgeführt sind und wie folgt definiert werden.

Beurteilungskriterien

- **Vorhandene Fläche**

Als benötigte Fläche hat die Beratungsfirma CONSTRATA mindestens 15.000 qm vorgeschlagen. Kleinere Grundstücke kamen deshalb nicht in die engere Wahl.

- **Verfügbarkeit**

Bei diesem Aspekt war die Eigentumsfrage entscheidend, d.h. Grundstücke die bereits im Eigentum der STW oder der Stadt Kassel stehen, wurden positiver bewertet als Flächen, die erst noch u.U. nach langwierigen Verhandlungen erworben werden müssen.

- **Zuschnitt**

Ein günstiger Zuschnitt des Grundstücks ist für eine gute Ausnutzung der Fläche vorteilhaft.

- **Erweiterungsmöglichkeiten**

Um zukünftigen Entwicklungen ggf. Rechnung zu tragen, ist es nützlich, wenn der Standort Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Insbesondere wurde die Möglichkeit zur Angliederung eines Freibades untersucht.

- **Lage zu Hallenbad Ost**

Dieses Kriterium war durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.06.2008 vorgegeben.

- **Lage zu Konkurrenzbadern**

Aus Sicht des gegenseitigen Wettbewerbs war die Nähe zu Konkurrenzbadern zu beachten.

- **Lage zu anderen Sportstätten**

Dieser Gesichtspunkt beurteilt die Nähe zu verschiedenen Sportstätten bzw. die Konzentration in einem Quartier. Wobei das Vorhandensein weiterer Sportstätten, wegen ggf. möglicher Synergieeffekte wie z.B. Parkplätze positiv beurteilt wurde.

- **Erschließung ÖPNV**

- **Erschließung nichtmotorisierter Individueller Verkehr (Fußgänger, Radfahrer)**

- **Erschließung MIV (Motorisierter Individualverkehr)**

- **Erreichbarkeit für Schulen**

Dieses Kriterium bezieht sich auf den Vergleich zur Erreichbarkeit der bisherigen Standorte für die Gruppe der Grundschüler.

- **Kosten des Grunderwerbs**
Aufwendungen für den Ankauf (Kaufpreis, Abbruchkosten, Nebenkosten f. Freimachung etc.) fallen negativ ins Gewicht.
- **Kosten der Erschließung**
Hierbei wurde der Aufwand für die äußere Erschließung der Standorte u. insbesondere die Parkplatzfrage beurteilt.
- **Einfluss des Baugrundes auf Baukosten**
Aufgrund der Einschätzung bisher bekannter Gegebenheiten (kiesiger Grund, anstehendes Grundwasser) wurde dieses Kriterium einbezogen.
- **Mehrfachnutzung für Infrastruktur**
Synergieeffekte der Infrastruktur wurden bewertet.
- **Einbindung in Natur und Landschaft**
Die Beurteilung erfolgte unter planerischen Gesichtspunkten des Natur- und Landschaftsschutzes.
- **Einfluss auf Stadtstruktur**
Bei der Betrachtung dieses Kriteriums wurde festgestellt, dass die Ansiedlung eines Hallenbades an keiner Stelle entscheidenden Einfluss auf die Stadtstruktur nimmt.
- **Zeitfaktor der Umsetzung**
Dieses Kriterium bezieht sich auf die Verfügbarkeit und die planungsrechtlichen sowie baurechtlichen Erfordernisse.
- **Beeinträchtigung der Anwohner**
Bei diesem Punkt wurde die Frage geprüft, ob z.B. Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe angesiedelt ist und ob durch den ab- und anfahrenden Verkehr Beeinträchtigungen erfolgen.
- **Veranstaltungstauglichkeit**
- **Lage, Image**
Hierbei wurde das Umfeld insbesondere im Hinblick auf den Freizeitwert und das Ambiente beurteilt.

Auf dieser Basis wurde als Arbeitsgrundlage eine Nutzwert-Analyse entwickelt, die zunächst von jedem Projektgruppenteilnehmer hinsichtlich der Gewichtung und Bewertung der Kriterien individuell aufgestellt wurde.

Nach intensiver Erörterung wurde in einer Abstimmungsrunde von allen Teilnehmern ein gemeinsam getragenes Ergebnis herausgearbeitet.

Ranking der Standortalternativen

Als Ergebnis schlägt die Projektgruppe die folgenden Standorte in der ausgewiesenen Reihenfolge für die Bebauung mit einem neuen Hallenbad vor:

- 1. AUEDAMM**
- 2. HALLENBAD OST**
- 3. BETRIEBSHOF OST**
- 4. HAUPTBAHNHOF**
- 5. PARK SCHÖNFELD / GIESEWIESEN**

Die abschließenden Beurteilungen der zugrunde gelegten Kriterien wurden durch die Projektgruppe gemeinsam formuliert. Diese sind aus der Anlage im Detail ersichtlich.

1. Vorzugsvariante AUEDAMM

Dieser Standort wird eindeutig als Vorzugsvariante empfohlen.

In einer Umgebung mit hohem Freizeitwert kann in idealer Weise der Betrieb des Hallenbades und des Freibades kombiniert werden. Beachtliche Synergieeffekte entstehen nicht nur bei den Investitionskosten sondern auch in der Folge bei den laufenden Betriebskosten. Diese Kombination ist für Kassel einmalig und nur an diesem Standort zu realisieren. Außerdem entstehen keine Grunderwerbskosten. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Städtische Werke AG. Auch bezogen auf den Zeitfaktor ist damit eine zügige Umsetzung des Neubaus möglich.

Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung muss allerdings klar differenziert werden. Während die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer im Bezug auf das vorhandene Wegenetz als sehr gut bezeichnet werden kann, wird beim motorisierten Individualverkehr der Zustand als zufriedenstellend bewertet. Hingegen ist die ÖPNV-Anbindung unbefriedigend und muss optimiert werden; dies wird aus Sicht der KVG für machbar gehalten. Im Hinblick auf die Parkplatzsituation wird aufgrund der Beurteilung von des Amtes für Stadtplanung und Bauaufsicht davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Parkflächen notwendig sind.

Ebenso wird nach dem aktuellen Informationsstand davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Projektes an diesem Standort aus wasserrechtlicher Sicht für möglich gehalten wird. Die Fragen, die sich im Zusammenhang mit dem Landschaftsschutzgebiet ergeben, werden ebenfalls als lösungsfähig betrachtet. Mit einem hohen Qualitätsmaßstab an das Gebäude können auch die Vorgaben durch das Weltkulturerbe eingehalten werden. Gleichermaßen können Denkmalschutzaufgaben für den Sprungturm und das bestehende Eingangsgebäude in die Neubauplanungen einbezogen werden.

Besondere Erwähnung verdient der Hinweis, dass dieser Standort unter den verschärften Anforderungen der Bundesimmissionsschutzverordnung (Sportanlagenlärmschutzverordnung) keine Einschränkungen erfährt, da die Besucher mit den an- und abfahrenden Fahrzeugen in diesem Gebiet mangels Wohnbebauung keine Beeinträchtigungen verursachen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Planungen für den Fuldaerweg und der Neugestaltung des Auedammes mit der Projektplanung für den Neubau des Kombibades abgestimmt werden müssen. Insbesondere muss die Querschnittsgestaltung des Auedammes zwischen den Planungsbeteiligten geklärt werden.

2. HALLENBAD OST / BETRIEBSHOF OST

Beide Standorte liegen im Kasseler Osten und würden damit den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.06.08 voll erfüllen.

Allerdings ist unter objektiver Beurteilung zu beachten, dass erhebliche Kosten für den Grunderwerb (HB Ost) und für die Altlastenbeseitigung (BHO) entstehen werden und dass beide Standorte aufgrund der Lage im gewerblichen Umfeld kein geeignetes Ambiente für eine Freizeiteinrichtung bieten.

Letztendlich trägt auch der in Niestetal beabsichtigte Neubau eines Familien- und Freizeitbades direkt an der Kasseler Stadtgrenze dazu bei, dass unter Berücksichtigung von Wettbewerbsgründen, keine Empfehlung als Vorzugsvariante gegeben werden kann.

Das Freizeitverhalten der Kasseler Bevölkerung wird sich hier nicht an der Stadtgrenze orientieren. Es ist damit zu rechnen, dass aus dem Kasseler Osten das Niestetal Bad regen Zuspruch finden wird.

3. HAUPTBAHNHOF

Sicherlich als Alternative zum Hallenbad Ost bzw. Betriebshof Ost ein zentraler Standort, allerdings gilt auch hier die deutliche Einschränkung, dass mit dem gewerblichen Umfeld kein passendes Ambiente für eine moderne Freizeiteinrichtung besteht.

Als absolut problematisch wird die Verfügbarkeit des Grundstücks eingeschätzt. Die Deutsche Bahn AG ist Eigentümerin der Flächen. Deshalb sind langwierige Grunderwerbsgespräche zu erwarten. Zum einen wegen den innerhalb der Bahnorganisation vorzunehmenden Abstimmungen, zum anderen wegen den erfahrungsgemäß zu hohen Kaufpreisforderungen (Buchwerte der Bahn). Damit ist eine zeitnahe Lösung unwahrscheinlich und eine Empfehlung dieses Standortes als Vorzugsvariante nicht möglich.

4. PARK SCHÖNFELD / GIESEWIESEN

Diese beiden Standorte wären sicherlich in der Rangierung weiter vorne platziert, wenn nicht beide Grundstücke deutliche Handicaps aufweisen würden.

Im Falle Park Schönfeld kann die Verfügbarkeit absolut nicht vor Ende 2011 erfolgen, da die Verlagerung des Kinderkrankenhauses zum Klinikum am Möncheberg erst nach Fertigstellung des Neubaus dort realisiert werden kann.

Der Standort Giesewiesen hat die Einschränkung durch nicht verfügbare Parkplätze (Stellplätze sind für das Sportzentrum nachgewiesen) sowie durch die noch nicht abgeschlossene Entscheidung zur Multifunktionsarena.

Stellungnahme der Firma CONSTRATA

Die als externe Beratungsgesellschaft für die Bädersonierung und den Neubau beauftragte Firma CONSTRATA, Bielefeld hat in ihrer Stellungnahme vom 20.08.2008 aus ihrer Sicht zu den Standortvarianten die folgende Einschätzung abgegeben:

„ Die von der Projektgruppe Standortsuche ausgearbeiteten Vorschläge haben wir betrachtet. Unser „Ranking“ stimmt mit Ihrem überein, ausgenommen Standort Park Schönfeld. Wenn hier eine frühere Bebaubarkeit (bislang Umsetzung erst ab 2011 möglich) erreicht werden könnte, wäre dieser Standort aus unserer Sicht auf Platz 2 zu setzen, da das Umfeld und der Grundstückszuschnitt geeignet sind.

Die Standorte Hallenbad Ost, Betriebshof Ost und Hauptbahnhof kommen nach unserer Meinung nicht in Betracht. Ohne Not würde man heute ein modernes Sport- und Freizeitbad mit Saunaanlage nicht in einem Gewerbe- oder Industriegebiet platzieren. Deshalb wollen wir die Merkmale dieser Standorte nicht weiter kommentieren.

Mit großem Abstand ist der Standort Auedamm der Beste für das geplante neue Bad. Alle aufgeführten Kriterien sprechen dafür. Das Kriterium „Einbindung in Natur und Landschaft: Erfordert erheblichen Aufwand“ steht u.E. für einen hohen Anspruch an die Planung des Gebäudes und der Freianlagen. Hier sind also in der Auslobung für den Architektenwettbewerb ausführliche und eindeutige Vorgaben notwendig. Insgesamt kommt das Planungsergebnis aber dann dem neu entstehenden Gebäudekomplex am Standort Auedamm zugute.

Zur Qualität des Baugrundes haben wir in den uns vorliegenden Bestandsunterlagen leider keine Aussagen gefunden. Vor einer endgültigen Festlegung auf diesen Standort schlagen wir deshalb vor, die Baugrundverhältnisse kurzfristig durch Sondierungen erkunden zu lassen. “

Hinweis:

Die kurzfristige Sondierung des Baugrundes wurde zwischenzeitlich durch die Städtische Werke AG beauftragt

Stellungnahme des Sportamtes

Das Sportamt hat den Standort Auedamm als Vorzugsvariante ebenfalls positiv beurteilt, allerdings verbunden mit dem Hinweis, dass eine regelmäßige Verkehrsanbindung durch den ÖPNV erfolgt, insbesondere im Winterhalbjahr.

Stellungnahme des Schulverwaltungsamtes

Das Schulverwaltungsamt signalisiert gleichermaßen eine positive Einschätzung für den Standortvorschlag Auedamm. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist verbesserungsbedürftig. Sollte der ÖPNV sein Angebot dem künftigen Bedarf anpassen, gibt es aus dortiger Sicht keine Bedenken, den Standort zum Schulschwimmsport mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Sofern für einzelne Schulen dennoch das künftig ausgebaute Angebot im allgemeinen Linienverkehr des ÖPNV nicht ausreicht, organisiert das Schulverwaltungsamt die Beförderung im sogenannten freigestellten Schülerverkehr (Busunternehmen, separater Bus der KVG).

Stellungnahme der KVG

Aus Sicht der KVG als Träger des ÖPNV in Kassel wird darauf hingewiesen, dass der Standort Auedamm für den öffentlichen Verkehr nicht optimal erschlossen ist. Eine Verbesserung des ÖPNV-Angebotes wird in Aussicht gestellt und ist mit Mehrkosten verbunden. Diese Mehrkosten sind im weiteren Verfahren noch konkret zu ermitteln.

Bemerkungen

Mit der Standortempfehlung Auedamm als Vorzugsvariante ergibt sich für die Stadt Kassel eine hervorragende Perspektive für die Umsetzung der Neukonzeption der Bäderlandschaft.

Hedderich
Projektgruppenleiter