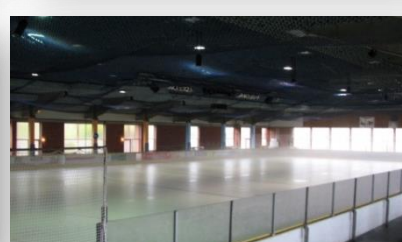


Studie zur Zukunft der GSW-Freizeitstandorte in Bergkamen



Hallenbad Lessingstraße / Wellenbad und Eissporthalle Häupenweg

Impressum

Herausgeber: Stadt Bergkamen, Der Bürgermeister
Dezernat IV – Bauen und Stadtentwicklung

Verfasser: M. Sc. Sandra Filip
Amt für Planung, Tiefbau, Umwelt, Liegenschaften
Sachgebiet Planung & Demographie

Dr.-Ing. Hans-Joachim Peters
Erster Beigeordneter
Dezernat für Bauen und Stadtentwicklung

Stand: März 2016

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	4
1. Ausgangssituation.....	4
1.1 Anlass	4
1.2 Aufgabenstellung	5
1.3 Methodik.....	6
2. Aktuelle Situation der drei Einrichtungen	7
2.1 Untersuchungsgegenstände	7
2.2 Nutzungsstrukturen der beiden Standorte.....	8
2.3 Einzugsbereiche	9
2.4 Besucherzahlen	10
2.5 Sanierungsbedarf	11
3. Rahmenbedingungen	18
3.1 Demographische Entwicklung der Stadt Bergkamen	18
3.2 Eigentumsrechtliche Situation	19
3.3 Planungsrechtliche Situation der Standorte	21
4. Vorstellung und Bewertung der verschiedenen Szenarien.....	22
Entwicklung des Hallenbades zum Kombi-Bad bei gleichzeitiger Aufgabe des Wellenbades	22
4.1 Hallenbad als Kombi-Bad	22
4.1.1 Renovierung/Modernisierung inkl. Außenbereich	22
4.1.2 Abbruch Hallenbad und Neubau eines Kombi-Bades.....	22
4.1.3 Finanzielle Aspekte „4.1 Hallenbad als Kombi-Bad“	22
4.2 Aufgabe Wellenbades/Nachfolgenutzungen	23
4.2.1 Schließung des Wellenbades ohne Nachfolgenutzung	23
4.2.2 Niederschwellige Nachnutzungen/Verfüllung der Becken	23
4.2.3 Höherwertige Nachnutzungen	23
4.2.4 Finanzielle Aspekte „4.2 Aufgabe Wellenbad/Nachnutzungen“	24
Errichtung eines neuen Kombi-Bades am Standort Häupenweg, so dass nach Fertigstellung eine Nachfolgenutzung für den Hallenbad-Standort zu entwickeln ist. .	27
4.3 Kombi-Bad am Häupenweg	27
4.3.1 Neues Kombi-Bad	27
4.3.2 Finanzielle Aspekte „4.3 Kombi-Bad am Häupenweg“	29
4.4 Nachfolgenutzungen für das Hallenbad	30
4.4.1 Nachfolgenutzung im Bestand	30
4.4.2 Nachnutzung durch Abbruch Hallenbad inkl. Nebentrakt	31
4.4.3 Neustrukturierung des gesamten Standortes an der Lessingstraße	31
4.4.4 Finanzielle Aspekte „4.4 Nachfolgenutzungen für das Hallenbad“	33
Entwicklung der Eishalle	36
4.5 Nutzungsvorschläge für die Eishalle	36
4.5.1 Ganzjährige Gesamtnutzung bei Abbruch und Neubau einer Eishalle	36
4.5.2 Finanzielle Aspekte „4.5 Nutzungsvorschläge Eishalle“	37
4.6 Nachnutzungen ohne Erhalt Eishalle	38
4.6.1 Nachfolgenutzungen bei Abbruch der Eishalle/Neustrukturierung	38
4.6.2 Finanzielle Aspekte „4.6 Nachnutzung ohne Erhalt der Eishalle“	39
5. Städtebauliches Fazit	41

Anhang (Fotodokumentation)

Abbildungsverzeichnis

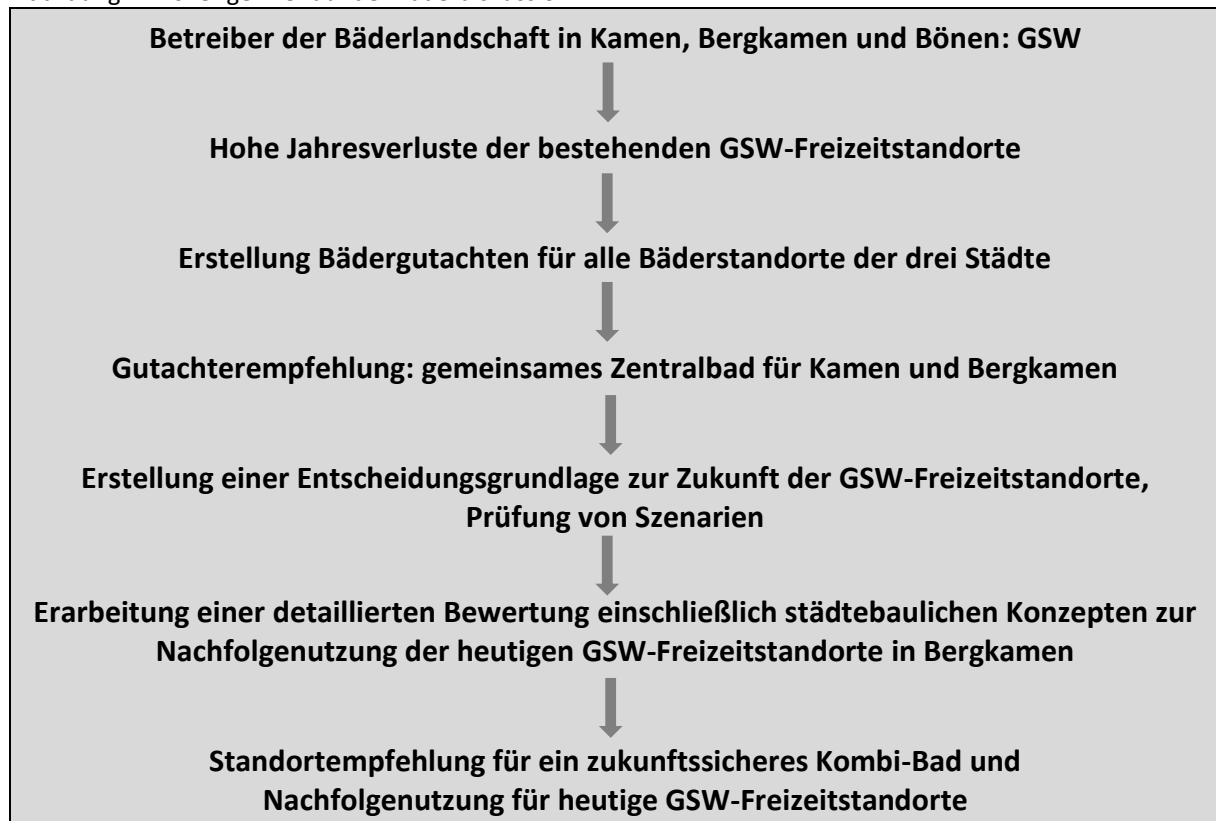
Abbildung 1: Bisheriger Verlauf der Bäderdiskussion	4
Abbildung 2: Vereinfachte Darstellung der Verwaltungsaufgabe	5
Abbildung 3: Steckbrief Hallenbad	7
Abbildung 4: Steckbrief Wellenbad	7
Abbildung 5: Nutzungen Standort Hallenbad	8
Abbildung 6: Nutzungen Standort Wellenbad	9
Abbildung 7: Einzugsbereich Hallenbad und Wellenbad/Eishalle	10
Abbildung 8: Hallenbad und Nebentrakt außen	12
Abbildung 9: Hallenbad innen	12
Abbildung 10: Wellenbad außen	14
Abbildung 11: Wellenbad innen	15
Abbildung 12: Eissporthalle außen	16
Abbildung 13: Eissporthalle innen	16
Abbildung 14: Eigentümerstruktur Hallenbad	19
Abbildung 15: Eigentümerstruktur Wellenbad/Eishalle	20
Abbildung 16: FNP-Ausschnitt Hallenbad	21
Abbildung 17: FNP-Ausschnitt Wellenbad	21
Abbildung 18: Geplanter Zugang und geplante Öffnung	28
Abbildung 19: Neubau Kombi-Bad mit weiteren Nutzungen	29
Abbildung 20: Nebentrakt DRK und TuRa-Schwimmen	31
Abbildung 21: Wohnnutzung entlang Präsidentenstr.	31
Abbildung 22: Nutzungen an der Lessingstraße	32
Abbildung 23: Neustrukturierung des Standortes Hallenbad	32
Abbildung 24: Neustrukturierung des Standortes Wellenbad	38
Abbildung 25: Bestandsbaum	42
Abbildung 26: Ergebnis der Verwaltungsaufgabe	43

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass

Das Wellenbad und die Eishalle in Weddinghofen sowie das Hallenbad in Mitte werden von den Gemeinschaftsstadtwerken GmbH Kamen – Bönen – Bergkamen (GSW) betrieben. Dies geschieht im Verbund mit weiteren Bäderangeboten in den Nachbarstädten Kamen und Bönen. Inzwischen kommt es beim Betrieb dieser GSW-Freizeiteinrichtungen zu einem jährlichen Defizit in Höhe von mehreren Millionen Euro. 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, die allerdings von maßgeblichen Teilen der Ratsfraktionen der beiden Städte derzeit nicht mitgetragen wird. Es sind daher Alternativen zur Sicherung eines zeitgemäßen Angebots insb. für den Schul- und Vereinssport in Bergkamen zu entwickeln.

Abbildung 1: Bisheriger Verlauf der Bäderdiskussion



Diese Studie stellt keine ergänzende Bedarfsanalyse und Entwicklungsempfehlung für den eigentlichen Freibad- bzw. Hallenbadbetrieb und auch nicht für den Eissport dar.

Die Studie 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 führen wird.

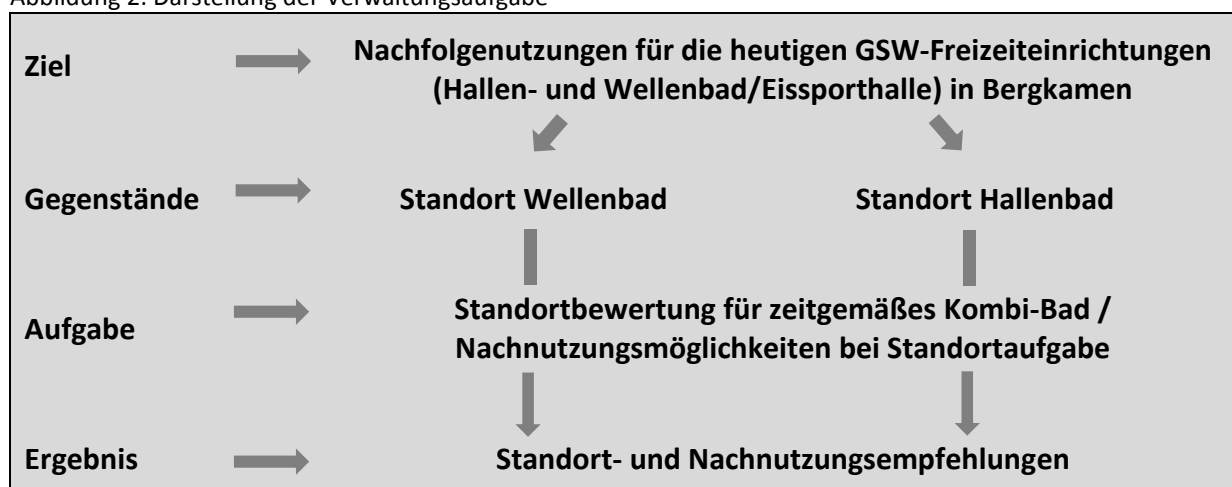
1.2 Aufgabenstellung

Ein Zentralbad scheidet für die Städte Kamen und Bergkamen nach derzeitigem Diskussionsstand in der Politik aus. Zur Vorbereitung und Unterstützung der politischen Entscheidungsfindung hat die Verwaltung eine Studie vorbereitet, die als Entscheidungsgrundlage für die politischen Gremien dienen soll. Dabei werden folgende Szenarien geprüft:

- **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.

Es soll als Ergebnis ein Standort für ein Kombi-Bad in und für Bergkamen präferiert und dementsprechend Ideen für mögliche Nachnutzungen des anderen Badstandortes gesammelt werden. Es ist wichtig, dass auch in Zukunft ein zeitgemäßes, attraktives und nachhaltiges Bäderangebot – insbesondere für das Schulschwimmen und den Vereinssport – garantiert wird.

Abbildung 2: Darstellung der Verwaltungsaufgabe



1.3 Methodik

Als Ausgangsbasis liegen folgende Unterlagen dieser Untersuchung zu Grunde:

- Die **Constrata** Ingenieurgesellschaft mbH Dortmund wurde von der GSW Gemeinschaftsstadtwerte GmbH Kamen, Bönen, Bergkamen beauftragt, den Bestand der Liegenschaften Hallenbad Kamen-Mitte, Hallenbad Kamen-Methler, Hallenbad Bergkamen, Kleinschwimmhalle Kamen-Heeren, Freibad Kamen-Mitte, Wellenfreibad Bergkamen, Eissporthalle Bergkamen und Hallenbad & Sauna Bönen umfassend hinsichtlich des kurz-, mittel-, und langfristigen Bedarfes einer grundhaften Sanierung zu analysieren und einen Bericht einschließlich Kostenrahmen zum grundhaften Sanierungsbedarf zu erstellen. Der Bericht wurde im April 2014 vorgelegt. Die Ergebnisse des Berichts werden hier als Basis zugrunde gelegt. Bei den weiteren Ausführungen wird diese Quelle „Gutachten Constrata 2014“ genannt.
- Die **ALTENBURG UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH** Düsseldorf hat im Auftrag der GSW im Juni 2014 ein Strategiekonzept für die Bäderbetriebe und die Eislaufhalle erstellt. Untersuchungsgegenstand waren ebenfalls die o.g. Freizeiteinrichtungen. Im Ergebnis wird ein Gemeinschaftsbad für die Städte Kamen und Bergkamen vorgeschlagen. Das Konzept wurde am 03.09.2015 dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung und dem Ausschuss für Schule, Sport und Weiterbildung in einer gemeinsamen Sitzung vorgestellt. Bei den weiteren Ausführungen wird dieses Konzept „Gutachten Altenburg 2014“ genannt.

Um die Alternativen zur Sicherung eines zeitgemäßen Angebots für den Schul- und Vereinssport zu entwickeln, wurde zur Vorbereitung der Entscheidungsfindung eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe der Verwaltung gebildet. Diese bestand aus:

- BMB – Tourismus/Wirtschaftsförderung
- StA 20 – Kämmerei
- StA 40 – Schulverwaltung, Weiterbildung und Sport
- StA 51 – Jugendamt
- StA 65 – Hochbau
- StA 61 – SG Planung

Die Arbeitsgruppe hat die Einrichtungen Wellenbad, Eishalle und Hallenbad mit einem Mitarbeiter der GSW von außen und innen besichtigt. Anschließend wurde eine ganztägige Planungswerkstatt durchgeführt, bei der folgende Szenarien diskutiert wurden:

- Entwicklung des heutigen Hallenbades zum Kombi-Bad – städtebaulich und planungsrechtlich denkbare Folgenutzungen Standort Wellenbad
- Entwicklung des heutigen Wellenbades zum Kombi-Bad – städtebaulich und planungsrechtlich denkbare Folgenutzungen Standort Hallenbad
- Entwicklung ergänzender Nutzungsvorschläge für die Eishalle (ganzjährige und betriebswirtschaftliche Gesamtnutzung) und Nachfolgenutzungen entweder für die Halle oder den Standort, wenn Schließung unvermeidbar.

Die Ergebnisse der Planungswerkstatt haben wesentlichen Einfluss auf die nachfolgenden Ausführungen genommen.

2. Aktuelle Situation der drei Einrichtungen

2.1 Untersuchungsgegenstände

Die Untersuchungsgegenstände sind das Hallenbad Lessingstraße sowie das Wellenbad und die Eishalle am Häupenweg als Teil der „Freizeitstätte Im Häupen“.

Abbildung 3: Steckbrief Hallenbad

Einrichtung	Hallenbad	
Lage	• Lessingstraße in Bergkamen-Mitte • Innenstadtrandlage nahe der Landwehrstraße (L664) • Haltestelle „Stadion“ der Buslinie R 11 von Bergkamen nach Lünen sowie Haltestelle „Altenwohndorf“ der Buslinie S 20 von Hamm nach Lünen • Rad- und Fußwegverbindung • Partieller Parkplatz - Quantitätsprobleme	
Flächengröße	insgesamt rd. 1,8 ha. → Hallenbadgebäude rd. 0,3 ha; Grünfläche im Eingangsbe- reich rd. 0,2 ha; Beachvolleyballfeld rd. 0,9 ha	
Baujahr	1968	
Sanierungen	1996 (seit letzten Sanierung kaum Änderungen/Modernisierungen vorgenommen)	
Einzugsbereich	Ausschließlich für Stadtgebiet Bergkamen	

Abbildung 4: Steckbrief Wellenbad

Einrichtung	Wellenbad und Eishalle	
Lage	• Häupenweg in Weddinghofen • Stadtrandlage • Gute äußere Erschließung nahe A2 Anschlussstelle • Haltestelle „Wellenbad“ der Buslinie R 81 von Kamen nach Werne sowie S 30 mit optimaler Anbindung an Dortmund • Rad- und Fußwegeanbindung • Optimales Parkplatzangebot	
Flächengröße	insgesamt rd. 6,7 ha. → Wellenbad rd. 4,4 ha; Eishalle rd. 0,7 ha; Parkplatz inklusi- ve Erschließung rd. 1,6 ha	
Baujahr	Wellenbad: 1972 / Eishalle: 1980	
Sanierungen	Wellenbad: 2001 / Eishalle: 1996 (seit letzten Sanierung kaum Änderungen/ Moderni- sierungen vorgenommen)	
Einzugsbereich	überwiegend für Stadtgebiet Bergkamen, aufgrund der Lage/Erreichbarkeit aber auch über Stadtgrenze hinaus (z.B. Dortmund-Nord)	

Das **Naturfreibad-Heil** ist nicht Gegenstand der Untersuchung. Es wird nicht von den GSW betrieben und könnte die beiden Bäder als ganzjähriges Schwimmbad vor allem für den Schul- und Vereinssport nicht ersetzen, da das Naturfreibad nur im Sommer nutzbar ist. Darüber hinaus ist das Bad aufgrund der Lage im Naturschutzgebiet nicht im nötigen Rahmen erweiterbar. Somit deckt es eher den Bedarf einer anderen Zielgruppe ab. Aber für diejenigen, denen es vorrangig um „Liegeflächen“ mit Wasserbezug geht, kann das Naturfreibad durchaus eine Alternative zu einem klassischen Freibad darstellen.

2.2 Nutzungsstrukturen der beiden Standorte

Standort Hallenbad

Das Hallenbad ist von unterschiedlichen Nutzungen umgrenzt. Neben dem Hallenbad und dem Beachvolleyballfeld befinden sich das Nordbergstadion mit Sportplatz und mehrere Tennisplätze nordöstlich des Hallenbades. Östlich grenzen die Streetworker-Anlaufstelle sowie der Kindergarten und die Sporthalle Lessingstraße an. Südlich der Lessingstraße ist die Volkshochschule samt Parkplatz angesiedelt und nördlich, östlich, südöstlich sowie westlich grenzen Wohngebiete an den Standort.

Abbildung 5: Nutzungen Standort Hallenbad



Standort Wellenbad

Neben dem Wellenbad und der Eishalle gibt es weitere Nutzungen, die das Freizeitzentrum „Im Häupen“ ausmachen. Dazu gehören der Sportplatz sowie die Tennisanlage mit Tennishalle und -plätzen. Am Standort befindet sich auch das Feuerwehrgerätehaus Weddinghofen. Im Norden grenzt ein Wohngebiet an. Im Osten, Süden und Westen ist der Standort von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen.

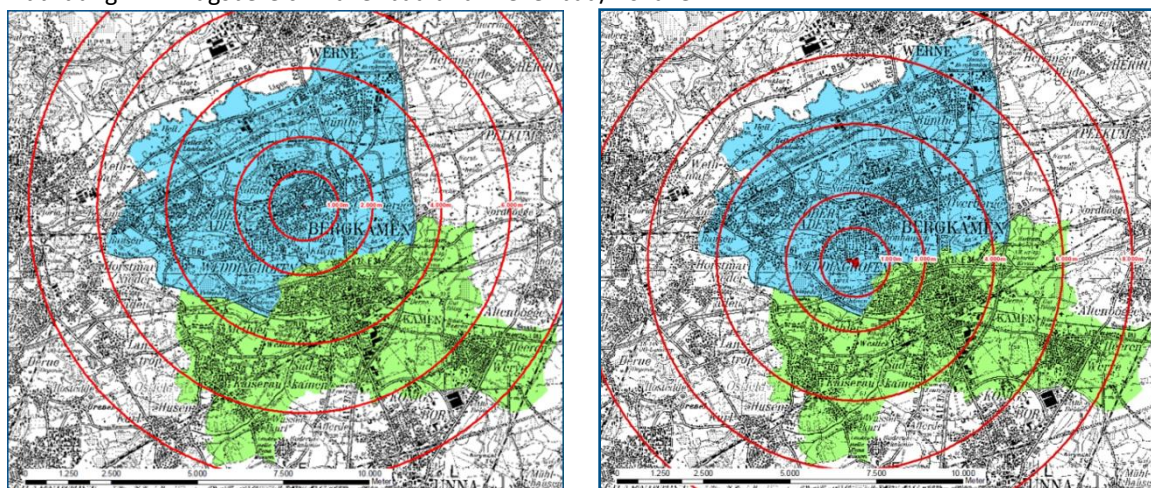
Abbildung 6: Nutzungen Standort Wellenbad



2.3 Einzugsbereiche

In einem Radius von 6.000 m wird bei beiden Standorten das gesamte Stadtgebiet Bergkamen und von 8.000 m ebenfalls die Einwohnerschaft Kamens erreicht.

Abbildung 7: Einzugsbereich Hallenbad und Wellenbad/Eishalle



Hallenbad

Wellenbad und Eishalle

2.4 Besucherzahlen

Hallenbad (laut Gutachten Altenburg 2014)				
	2012	2013	2014	Angemessene Besucherzahl (in Relation zur Kapazität)
Öffentlichkeit	22.003	19.224	19.919	50.000 – 80.000
Schule/Vereine	Keine Angaben	38.199	37.908	
• weitgehend konstant niedrige Besucherzahlen seit 2012 • Besucheranteil der Schulen und Vereine doppelt so hoch wie der der Öffentlichkeit • Schulen und Vereine tragen selbst nicht zur Wirtschaftlichkeit bei, da sie keinen Eintritt zahlen; Nutzungsentgelt zahlt die Stadt direkt an die GSW, im Jahr 2015 rd. 151.500 € • Bad durch Öffentlichkeit extrem schwach besucht (nur 10 Besucher pro Öffnungsstunde) • massive Überkapazität				
Wellenbad (laut Gutachten Altenburg 2014)				
	2012	2013	2014	Angemessene Besucherzahl (in Relation zur Kapazität)
Öffentlichkeit	30.661	35.253	20.716	80.000 – 100.000
• schwankende Besucherzahlen auf niedrigem Niveau (von Jahr zu Jahr) • in Relation zur Wasserfläche extrem schwach besucht • massive Überkapazität				
Eishalle (laut Gutachten Altenburg 2014)				
	2013	2014	Angemessene Besucherzahl (in Relation zur Kapazität)	
Öffentlichkeit	26.425	27.068	40.000 – 60.000	
Schulen/Vereine	13.428	9.357	5.000 – 10.000	
Sonstiges	10	1.230	5.000 – 10.000	
Gesamt	39.863	37.655	50.000 – 80.000	
• sinkender Anteil Schulen und Vereine: 150 Vereinsmitglieder, 4 Schulen an zwei Tagen in der Woche • wenige Vereinsmitglieder „blockieren“ den größten Anteil der Nutzungsstunden • Schulen und Vereine tragen selbst nicht zur Wirtschaftlichkeit bei, da sie keinen Eintritt zahlen; Nutzungsentgelt zahlt die Stadt direkt an die GSW, im Jahr 2015 rd. 151.500 € • tageweise Sommerbetrieb durch das Jugendamt • insgesamt schwache Auslastung				

2.5 Sanierungsbedarf

Wie sich der bauliche Zustand der drei Einrichtungen darstellt, wurde sowohl während der Ortsbegehungen als auch durch das Gutachten der Firma Constrata deutlich. Aufgrund des Alters sowie der fehlenden Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der Bäder und der Eishalle ist der mangelnde bauliche Zustand bereits augenscheinlich erkennbar. Das Gutachten bewertet die visuelle Baukonstruktion und die technischen Anlagen der Einrichtungen.

Des Weiteren werden im Gutachten Sanierungskosten in zeitlichen Kategorien aufgezeigt, die für einen Weiterbetrieb der Anlagen erforderlich sind. Laut Gutachten handelt es sich bei den Kosten für den Sanierungsbedarf um eine Grobkostenschätzung aufgrund der visuellen Eindrücke. Detailkosten könnten erst nach Detaillierung der Bestandsanforderungen ermittelt werden. Dennoch reicht aus Sicht der Verwaltung die Grobkostenaufstellung für die derzeit zu treffenden Entscheidungen aus. Detailgutachten würden lediglich teuer honoriert werden müssen. Außerdem sind unvorhergesehene Kosten mit 8 % einkalkuliert.

Sanierungsbedarf Hallenbad (laut Gutachten Constrata 2014)	
Baukonstruktion	Technische Anlagen
• bauphysikalische Anpassung des Gebäudes zur Vermeidung von Kondensatbildung • Sanierung/Erneuerung: Eingangsbereich, Zugänge, Stiefelgang, Beleuchtung, Umkleide, Badewasseraufbereitungsanlage, vorhandene Betonbecken, Rinnensysteme • Überarbeitung des Beckenkopfs zur Sicherstellung der Hydraulik • Erneuerung Schwallwasser-, Spülwasser- und Schlammwasserbehälter etc. • Sanierung Dachflächen bezüglich der Dämmung und Abdichtung, Fassadenflächen • Abdichtungen im Bereich Beckenumgänge, Duschen, Toiletten und Umkleiden • Betonsanierung • Sanierung Stahlbetonkonstruktion, ggf. Holztragwerk (falls beschädigt) • Erneuerung gesamter Fußboden- und Wandaufbauten, Wand- und Deckenbekleidungen • Einbau Edelstahlauskleidung als Vorzugsvariante (alternativ: keramische Auskleidung)	• Erneuerung Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (bedingt durch Baualter und Überdimensionierung besteht Gefahr von Legionellen-Bildung, erhöhte Verkeimungsgefahr, Anlagen z.T. heute nicht mehr zulässig) • Erneuerung der Lüftungsgeräte, da diese den heutigen Anforderungen hinsichtlich Hygiene und Energieeffizienz nicht mehr entsprechen • Integration einer Neutralisationsanlage im Bereich Chlorerzeugung

Abbildung 8: Hallenbad und Nebentrakt außen



Foto: Filip



Foto: Peters



Fotos: Peters

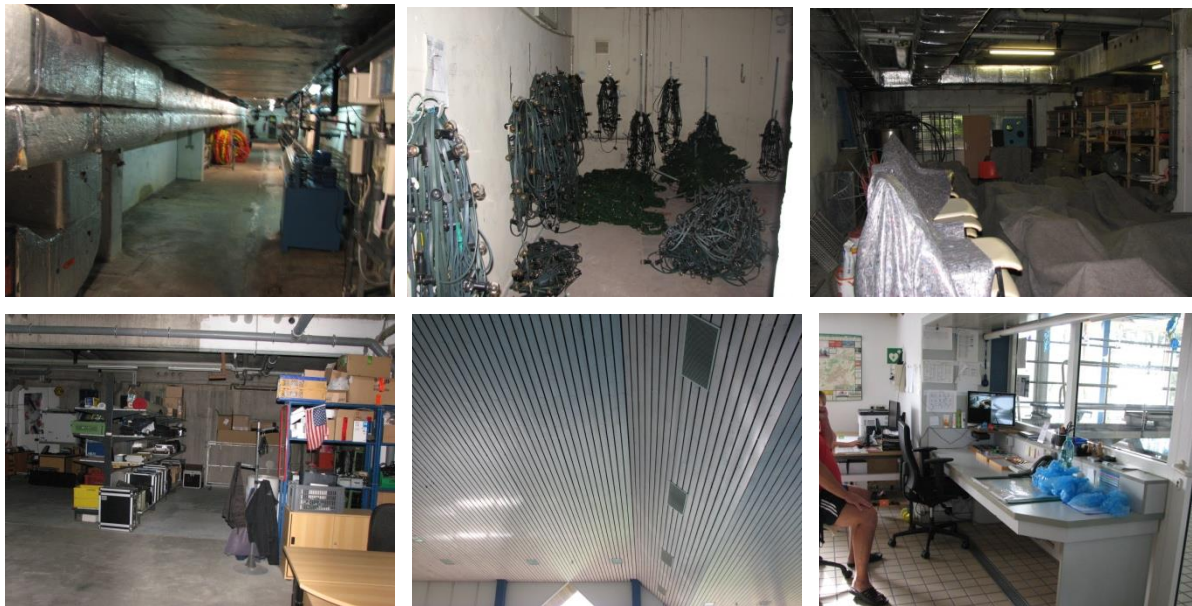


Fotos: Filip



Abbildung 9: Hallenbad innen





Fotos: Filip

Sanierungskosten Hallenbad (laut Gutachten Constrata 2014)				
Kostenannahmen nach DIN 276		Dauerlösung	Restnutzungsdauer < 1 Jahr	Restnutzungsdauer 1 - 3 Jahre
Herrichten und Erschließen		400.000 €	100.000 €	300.000 €
Baukonstruktion		1.968.000 €	465.000 €	1.503.000 €
Technische Anlagen		1.875.000 €	155.000 €	1.720.000 €
Außenanlagen		50.000 €	- €	50.000 €
Ausstattung		- €	- €	- €
Sonderkosten	Kosten f. Schadstoffsanierung	60.000 €	10.000 €	50.000 €
	Hubboden	150.000 €	- €	150.000 €
Sanierungszuschlag für Unvorhersehbares (8 %)		360.240 €	58.400,00 €	301.840 €
Zwischensumme		4.863.240 €	788.400 €	4.074.840 €
Baunebenkosten (28 %)		1.361.707 €	220.752 €	1.140.955 €
Gesamtsumme		6.224.947 €	1.009.152 €	5.215.795 €
Energiebedarfsabschätzung: Einsparpotential ist bei Sanierung der Lüftung vorhanden.				

Die vollständige Sanierung des Hallenbades für eine „Dauerlösung“ wird insges. 6,2 Mio. € (s. Tabelle oben) Kosten verursachen, wobei eine Kostenexplosion insbesondere bei der Betonsanierung tragender Bauteile nicht auszuschließen ist. Die im Constrata-Gutachten genannten Investitionen von über 5 Mio. € für eine Restnutzungsdauer von nur 1-3 Jahren ist für die Verwaltung nicht nachvollziehbar, da für diesen begrenzten Zeitraum nur in einem Schadensfall baulich und technisch reagiert werden sollte. Die komplette Sanierung inkl. Umgestaltung des Außenbereiches würde insges. ca. 10,5 Mio. € kosten. Somit würde eine Komplettsanierung des Altgebäudes mit dem Ausbau des Außenbereiches nahezu dieselben

Kosten verursachen wie ein Neubau eines Kombi-Bades, der laut Gutachten Altenburg ca. 11,0 Mio. € beträgt. Bei einer Sanierung und Umgestaltung bliebe das Bad städtebaulich und architektonisch ein später 60er Bau und wäre von der Gestaltattraktivität nicht mit einem Neubau zu vergleichen.

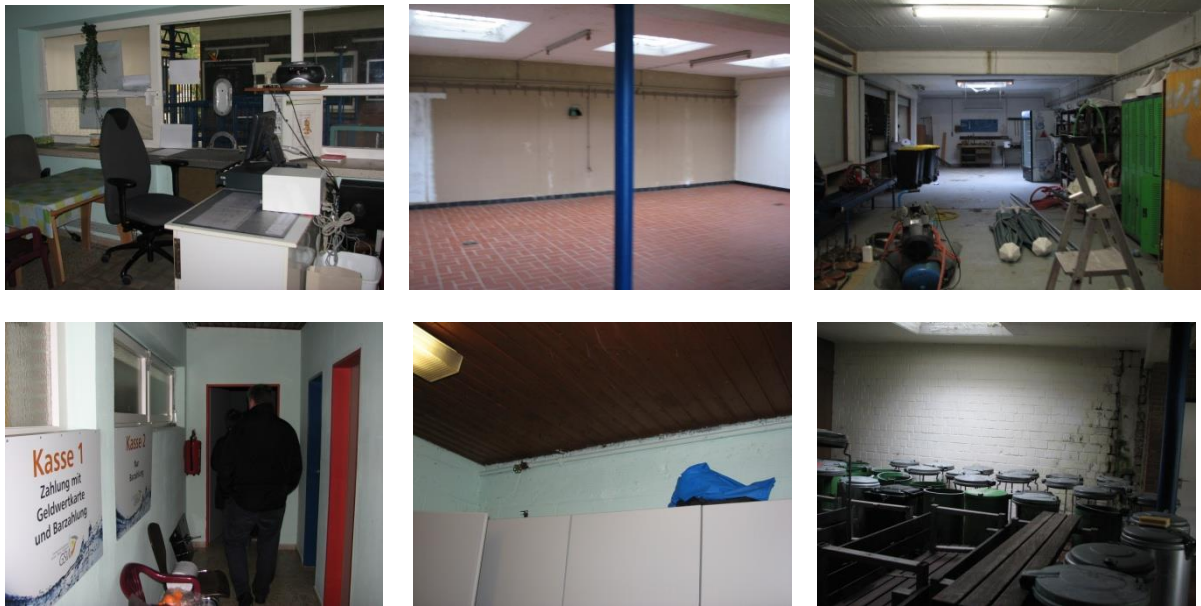
Sanierungsbedarf Wellenbad (lt. Gutachten Constrata 2014)	
Baukonstruktion	Technische Anlagen
- Entfernung der kompletten Beckenauskleidung und Einbau einer Edelstahl- oder keramischen Auskleidung - Sanierung und Ersatz des Sprungturms - Erneuerung der befestigten Flächen, insb. der Beckenumgänge nach Verlegung neuer Leitungen für die Schwimmbadtechnik - Austausch sämtlicher Sanitäreinbauten sowie Fenster und Türen - Sanierung Dach, Bodenbelag - Anstrich von Wänden und Decken - Erneuerung von Wechselkabinen, Türen, Fenster und Schließfächer, Kiosk	- Erneuerung der kompletten Starkstrom-, Fernmelde- und informationstechnischen Anlagen - Nachrüstung einer Neutralisationsanlage im Chlorgasraum - Sanierung des Beckenkopfes bzw. des Beckens und der Beckenverrohrung - Nachrüstung einer Spülwasseraufbereitung - Erneuerung der Mess- und Regeltechnik - Es wird empfohlen, vor Inbetriebnahme des Bades, ein Haarfangtest an der Ansaugung der Rutsche durchzuführen.

Abbildung 10: Wellenbad außen



Fotos: Filip

Abbildung 11: Wellenbad innen



Fotos: Filip

Sanierungskosten Wellenbad (lt. Gutachten Constrata 2014)				
Kostenannahmen nach DIN 276		Dauerlösung	Restnutzungsdauer < 1 Jahr	Restnutzungsdauer 1 - 3 Jahre
Herrichten und Erschließen		80.000 €	- €	80.000 €
Baukonstruktion		655.000 €	10.000 €	623.000 €
Technische Anlagen		710.000 €	60.000 €	650.000 €
Außenanlagen		510.000 €	- €	510.000 €
Ausstattung		- €	- €	- €
Sonderkosten	Kosten f. Schadstoffsanierung	10.000 €	- €	50.000 €
	Sanierung Beckenköpfe	- €	- €	333.000 €
Sanierungszuschlag für Unvorhersehbares (8 %)		187.040 €	5.600 €	179.680 €
Zwischensumme		2.525.040 €	75.600 €	2.425.680 €
Baunebenkosten (28 %)		707.011 €	21.168 €	679.190 €
Gesamtsumme		3.232.051 €	96.768 €	3.104.870 €
Energiebedarfsabschätzung: Da die Größe der badetechnischen Anlagen den aktuellen Normen entspricht, ist nicht von einer Verringerung des Energiebedarfs auszugehen. Nur bei Verringerung der Wasserflächen können Einsparungen erzielt werden. Eine Sanierung der Nebengebäude hat keinen großen Einfluss auf den Energiebedarf insgesamt.				

Sanierungsbedarf Eishalle (lt. Gutachten Constrata 2014)	
Baukonstruktion	Technische Anlagen
• Sanierung der Massivkonstruktion • Rückbau der gesamten raumseitigen Abhangdecke. ggf. Sanierung der Abhängung • Sanierung schadhafter Unterdecken u. Böden nach Einbringen neuer techn. Anlagen • Neueindeckung einschließlich Dämmung, Sanierung Dachentwässerung u. Blitzschutz • Erneuerung des Fassadenbereichs langfristig • Erneuerung Eingangsbereich, Umkleide, Eishalle an heutige Standards • Ersatz der Wand- und Deckenbekleidungen sowie des Fußboden- und Wandaufbaus • Erneuerung u.a. Trennwandanlage, Türanlage sowie Bandenanlage einschl. Spielbänke, etc.	• Sanierung/Erneuerung der Trinkwasserinstallation einschl. Rohrleitungen, Dämmung und Armaturen • Erneuerung Sanitärinstallation • Ausstattung der öffentlichen Bereiche mit Sanitäröbekten • Einbau von Wand-WCs, Hygienegeräten (Ausführung: zerstörungssicher Kunststoff oder Edelstahl) • Erneuerung Heizungsinstallation aus altersbedingten Gründen zur Betriebssicherung • Erneuerung der Starkstrom-, Fernmelde- und Informationstechnischen Anlage

Abbildung 12: Eissporthalle außen



Fotos: Filip

Abbildung 13: Eissporthalle innen



Fotos: Filip

Sanierungskosten Eishalle (lt. Gutachten Constrata 2014)					
Kostenannahmen nach DIN 276		Dauerlösung	Restnut- zungsdauer 1 - 3 Jahre	Restnut- zungsdauer 3 - 8 Jahre	Restnut- zungsdauer > 8 Jahre
Herrichten und Erschließen		50.000 €	- €	50.000 €	- €
Baukonstruktion		306.000 €	96.000 €	210.000 €	- €
Technische Anlagen		250.000 €	250.000 €	- €	- €
Außenanlagen		50.000 €	50.000 €	- €	- €
Ausstattung		- €	- €	- €	- €
Sonder der- kosten	Kosten f. Schadstoffsan.	50.000 €	20.000 €	30.000 €	- €
	Bandenanlage	100.000 €	- €	- €	100.000 €
Sanierungszuschlag für Unvorher- sehbares (8 %)		64.480 €	33.280 €	23.200 €	8.000 €
Zwischensumme		870.480 €	449.280 €	313.200 €	108.000 €
Baunebenkosten (28 %)		243.734 €	125.798 €	87.696 €	30.240 €
Gesamtsumme		1.114.214 €	575.078 €	400.896 €	138.240 €
Energiebedarfsabschätzung					
Es sind keine hohen Einsparpotentiale durch Sanierung (vorw. d. Nebenräume) zu erwarten.					

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der bauliche Zustand der drei Einrichtungen sowohl von der Baukonstruktion als auch von den technischen Anlagen her überwiegend dem Alter entsprechend in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand ist. Darüber hinaus entspricht der Energieverbrauch der Anlagen nicht den heutigen Standards. Weder Hallenbad noch Wellenbad bieten ein zeitgemäßes Freizeitambiente.

Ein Weiterbetrieb der bestehenden Einrichtungen ist somit nur mit hohem finanziellem Sanierungsbedarf möglich. Für eine sofortige Grundsanierung der Einrichtungen müssten demnach rd. 10,6 Mio. € investiert werden, um den heutigen Standards sowie Normen zu entsprechen und die Einrichtung weiterbetreiben zu können.

Gesamte Sanierungskosten für eine Dauerlösung (laut Gutachten Constrata 2014)			
Hallenbad	Wellenbad	Eishalle	Insgesamt
6.224.947 €	3.232.051 €	1.114.214 €	= rd. 10,6 Mio. €

Da auch bei einem Szenario „neues Kombi-Bad am Standort Wellenbad“ das Hallenbad zwei bis drei Jahre bis zur Fertigstellung des neuen Bades weiterbetrieben werden muss, sollte mit der technischen Geschäftsführung der GSW sowie den Gutachtern der bislang prognostizierte Sanierungsbedarf in Höhe von 5,2 Mio. € für eine Restnutzungsdauer von nur drei Jahren nochmals kritisch hinterfragt werden. Ggf. könnte so verfahren werden, dass nur bei tatsächlichem Aufkommen von Störungen/Schadensereignissen die notwendigsten Reparaturen durchgeführt werden. Diese daraus resultierenden Kosten dürften eher bei dem Prognosewert für ein Jahr Betriebsdauer liegen.

Aufgrund der hohen Sanierungskosten ist es daher zu prüfen, ob sich ein Weiterbetrieb der Einrichtungen lohnt oder ob anderweitige Maßnahmen getroffen werden müssen, um eine angemessene und attraktive Bäderlandschaft in Bergkamen zu gewährleisten.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Demographische Entwicklung der Stadt Bergkamen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde eine Bevölkerungsprognose aufgestellt. Sie kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Einwohnerzahl Bergkamens wird bis zum Jahr 2025 auf 47.300 absinken.
- Der Altersaufbau der Bergkamener Bevölkerung wird sich bis 2025 deutlich verändern.
 - Abnahme der unter 15-Jährigen auf 13,3 % (2025) der Gesamtbevölkerung
 - Kontinuierlich Zunahme der Anzahl der 60- bis unter 70-Jährigen Der Anteil dieser Gruppe wächst auf 21,4 %.
 - Anstieg der über 75-Jährigen von 6,7 % (2005) auf 9,3 % (2025) der Gesamtbevölkerung.

Unberücksichtigt ist bisher, inwieweit sich der Zuzug von Flüchtlingen nachhaltig auf die Bevölkerungsprognose auswirkt.

Abgestimmt mit der Regionalplanung hat der Rat der Stadt Bergkamen über den aktuellen FNP die Zielstellung formuliert, folgende Neubaugebiete in den nächsten 15 Jahren zu entwickeln; Dies wird zu einer Stabilisierung der Bedarfslage beitragen:

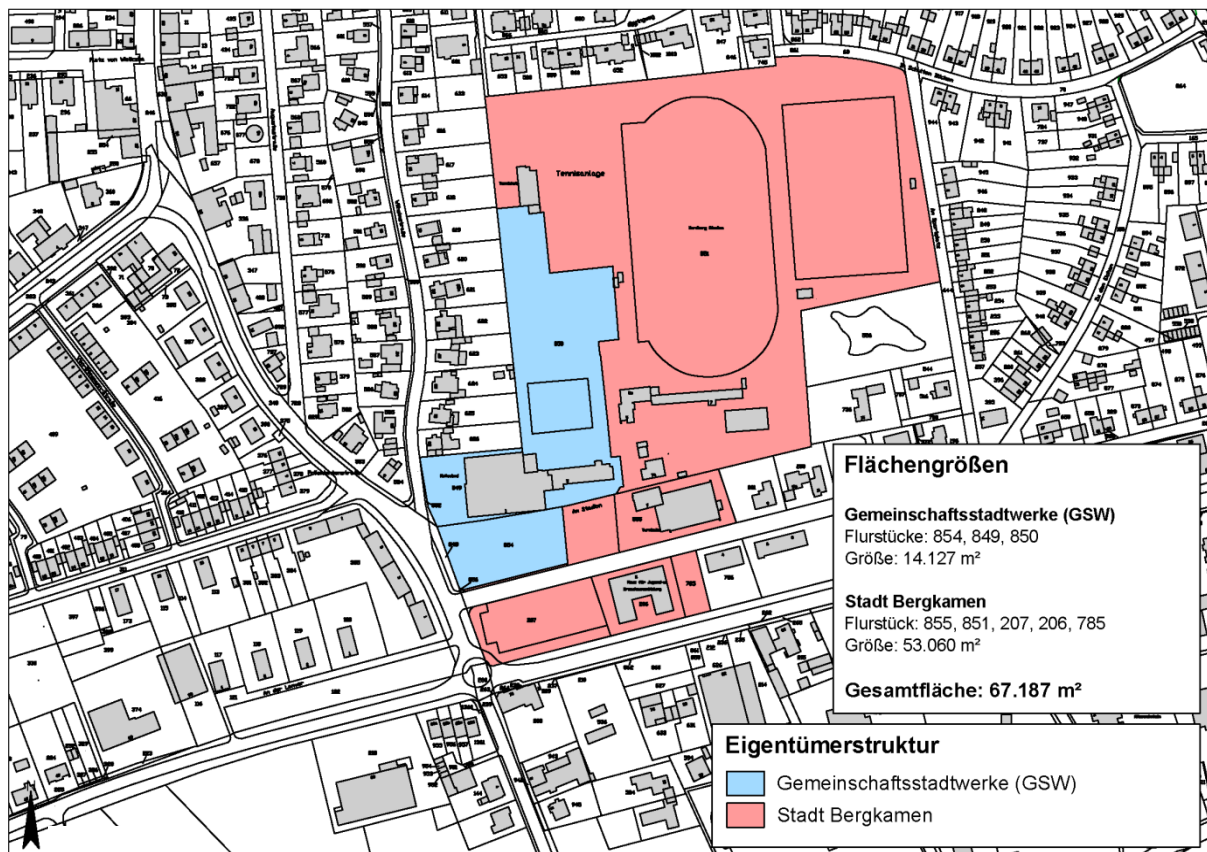
- Wasserstadt Aden in Oberaden
- Berliner Straße in Weddinghofen
- Waldsiedlung Grimberg in Weddinghofen
- Büscherstraße in Bergkamen
- Hermann-Stehr-Straße in Oberaden (perspektivisch)
- Südlich Häupenweg / Weddinghofer Straße in Weddinghofen (langfristig)

3.2 Eigentumsrechtliche Situation

Hallenbad

Am Standort Hallenbad ist die GSW Eigentümerin der Flächen des Hallenbades, des vorgelagerten Parkplatzes und des Beachvolleyballspielfeldes inkl. nördlich angrenzender Wiesenfläche. Es gibt Pachtverträge mit TuRa Bergkamen und dem DRK. Die Stadt ist Eigentümerin des Parkplatzes am Hallenbad, des Stadions und der Tennisplätze, der Flächen des gesamten Sportplatzes inkl. Sporthalle, der VHS und des Parkplatzes im Kreuzungsbereich Präsidentenstraße / Lessingstraße. Alle angrenzenden Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

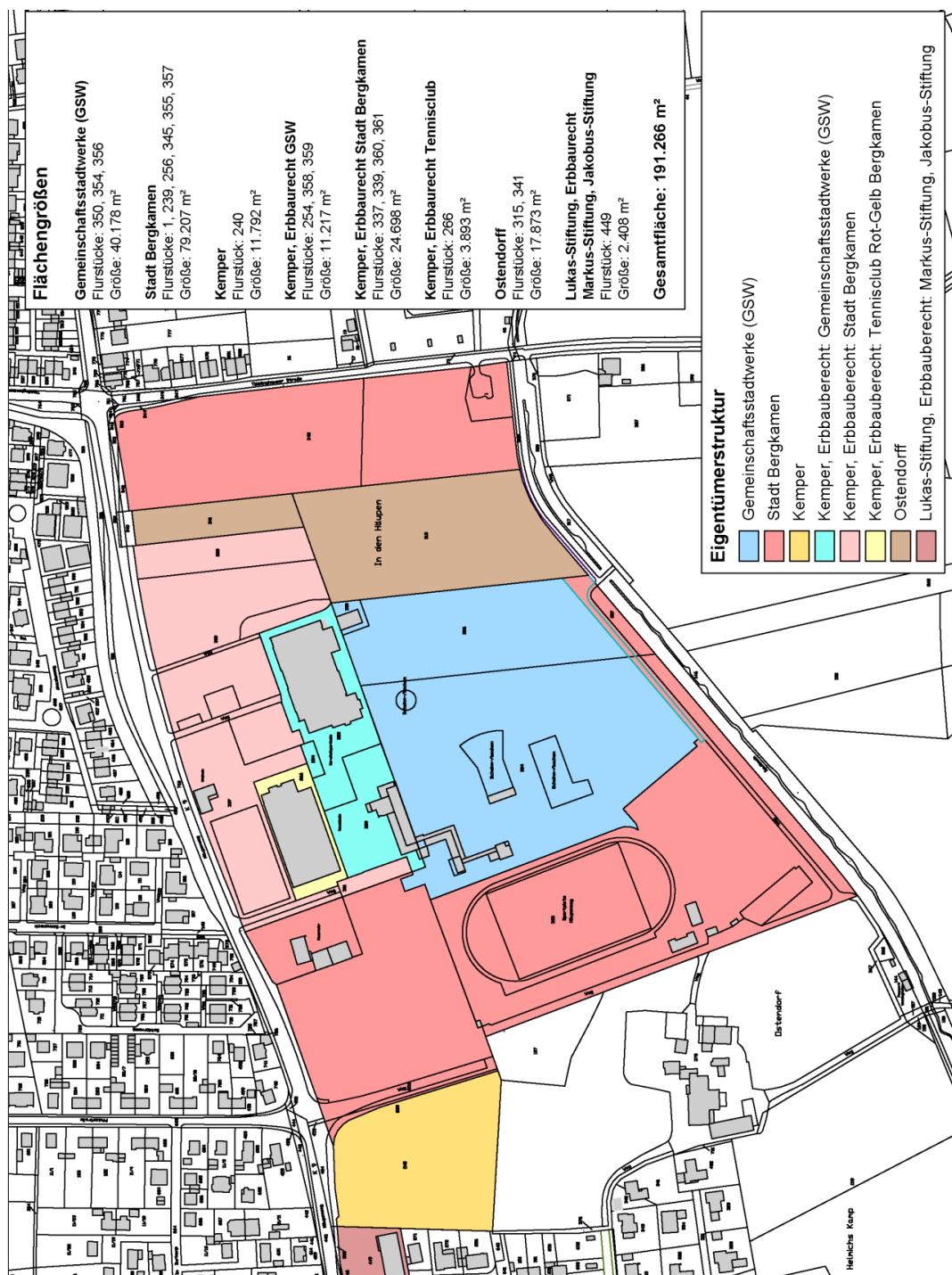
Abbildung 14: Eigentümerstruktur Hallenbad



Wellenbad/Eishalle

Der Standort hat insgesamt eine gemischte Eigentümerstruktur. Die Stadt ist Eigentümerin des Parkplatzes, des Sportplatzes und des Grundstücks der Feuerwehr. Darüber hinaus besitzt sie ein Erbbaurecht (Eigentümer Kemper) an den Freianlagen der Tennisplätze. Die landwirtschaftlichen Flächen entlang der Töddinghauser Str. gehören ebenfalls der Stadt. Die GSW ist Eigentümerin der Freiflächen des Wellenbades und hat ein Erbbaurecht an den Grundstücken, auf denen sich der Eingangsbereich, die Gastronomie und die Eishalle befinden. Die östlich an Wellenbad und Eishalle angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen befinden sich im Privateigentum eines örtlichen Landwirts. Die westlich an den Parkplatz angrenzende Fläche befindet sich ebenfalls in Privatbesitz.

Abbildung 15: Eigentümerstruktur Wellenbad und Eishalle



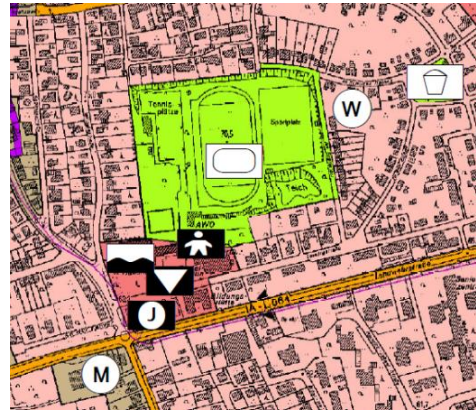
3.3 Planungsrechtliche Situation der Standorte

Hallenbad

Flächennutzungsplan:

- Hallenbad, Sporthalle und Vereinsheim DRK: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schwimmbad
- Beachvolleyballfeld und die nordöstlich angrenzenden Sportflächen: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“
- VHS und vorgelagerter Parkplatz: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeitstätte und Einrichtung für kulturelle Zwecke
- Kindergarten: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten
- Ein Bebauungsplan für die Flächen existiert nicht. Planungsrechtliche Zuordnung der Fläche des Hallenbades: Innenbereich gemäß § 34 BauGB
- Lage am Stadtmittlerand mit benachbarten Wohn-, Sport- und zentralen öffentlichen Einrichtungen; gute äußere Erschließung
- hohe Wertigkeit der Grundstücke

Abbildung 16: FNP-Ausschnitt Hallenbad



Wellenbad

Flächennutzungsplan:

- Wellenbad: Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freibad“
- Sportplatz: Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“
- Eishalle sowie Eingangsbereich und Gastronomie Wellenbad: Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Sporthalle“, gleiches gilt für die Tennisanlage.
- Feuerwehr: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr
- Parkplätze: je hälftig Gemeinbedarfsfläche (nördlich) und Grünfläche (südlich)
- östlich an die Eisporthalle und Tennisanlage angrenzenden Grundstücke: teilweise Wohnbauflächen und teilweise Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“
- Ein Bebauungsplan existiert nicht. Planungsrechtliche Zuordnung der nördlichen Fläche der Freizeitstätte: Innenbereich gemäß § 34 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf.
- Die westlich an den Parkplatz angrenzende Fläche: Innenbereich nach § 34 BauGB
- Bei der östlich an die Freizeitstätte angrenzenden Fläche: Außenbereich gemäß § 35 BauGB, der gemäß Flächennutzungsplan mittelfristig als Wohnbaufläche entwickelt werden soll.
- durch Sportstätten geprägt mit nicht verlegbarem Feuerwehrstandort
- optimale städtische / autobahnbezogene äußere Erschließung
- optimale rechtliche Rahmenbedingungen für Freizeit und Sport (öffentlich oder privatgewerblich)

Abbildung 17: FNP-Ausschnitt Wellenbad



4. Vorstellung und Bewertung der verschiedenen Szenarien

Entwicklung des Hallenbades zum Kombi-Bad bei gleichzeitiger Aufgabe des Wellenbades

4.1 Hallenbad als Kombi-Bad

4.1.1 Renovierung/Modernisierung inkl. Außenbereich

Bei einer Renovierung bzw. Modernisierung des Bestandsgebäudes müssten zunächst die Kosten für die Sanierung des Gebäudes selbst als auch die Um- und Ausbaukosten des Außenbereiches dargestellt werden. Das Hallenbad könnte demnach zum rückwärtigen Außengelände geöffnet und ggf. mit Kinder- oder Schwimmbecken, Liegewiese und weiteren Nutzungen ergänzt werden. Zur Effektivität des Hallenbades ist gemäß Altenburg-Gutachten eine Besucherzahlsteigerung um 200 % notwendig. Auch hier gilt es, insbesondere **zahlende Besucher** zusätzlich zu gewinnen. Ob dies auch mit einem umgebauten, sanierten Bad langfristig möglich ist, ist eher anzuzweifeln.

Darüber hinaus wären die vorhandenen sportlichen Nutzungen durch den Wegfall des Beachvolleyballfeldes allerdings eingeschränkt. Dieser Bedarf müsste ggf. an anderer Stelle neu abgedeckt werden.

4.1.2 Abbruch Hallenbad und Neubau eines Kombi-Bades an gleicher Stelle

Der Standort ist innenstadtnah und hat sich als Sport- und Freizeitstandort etabliert. Insgesamt könnte mit dem Abbruch des Hallenbades und dem Neubau eines Kombi-Bades am Standort eine deutliche Attraktivitätssteigerung des gesamten Umfelds bewirkt werden. Allerdings müssen mehrere Faktoren an dem Standort berücksichtigt werden, wie u. a. der Lärmschutz, die umliegenden Nutzungen und das Parkplatzangebot. Auch die Nordausrichtung der Liegewiesen ist als eher negativen Punkt zu werten. Kritisch wäre bei dieser Lösung, dass während der Bauzeit kein Hallenbad für das Schul- bzw. Vereinsschwimmen zur Verfügung stünde.

4.1.3 Finanzielle Aspekte „4.1 Hallenbad als Kombi-Bad“

Zu 4.1.1 Renovierung/Modernisierung inkl. Außenbereich	Euro
Sanierung inkl. Um- und Ausbau/Erweiterung innen & außen (lt. Gutachten Altenburg)	ca. 10.500.000 €

Zu 4.1.2 Abbruch Hallenbad und Neubau eines Kombi-Bades	Euro
Abbruch Hallenbad (inkl. Außenanlagen)	ca. 180.000 € (zzgl. MwSt.)
Abbruch Nebengebäude (TuRa/DRK)	ca. 21.000 € (zzgl. MwSt.)
Neubau Kombi-Bad (lt. Gutachten Altenburg)	ca. 11.000.000 €

4.2 Aufgabe Wellenbades/Nachfolgenutzungen

Aufgrund des schlechten baulichen Zustands und der spezialisierten Ausstattung der Gebäude und Becken wird eine Nachfolgenutzung im Bestand nicht empfohlen. Voraussetzung zur Etablierung standortgerechter Nachfolgenutzungen ist ein Rückbau der Wellenbadanlagen.

4.2.1 Schließung des Wellenbades ohne Nachfolgenutzung/Abbruchmaßnahmen

Die Schließung des Wellenbades wäre die kostengünstigste Alternative, allerdings könnte der gesamte Standort ohne eine Nachnutzung auf Dauer einen Missstand bzw. Gefahrpunkt darstellen.

4.2.2 Niederschwellige Nachnutzungen/Teilabbruch bzw. Verfüllung der Becken

Unter einer niederschweligen Nachnutzung ist zu verstehen, dass die gesamten veralteten Hochbauten abgebrochen werden, die Becken bestehen bleiben und nur verfüllt werden. Die Flächen könnten dementsprechend bspw. als Reitplatz, Golfplatz oder durch temporäre Freizeitangebote nachgenutzt werden.

4.2.3 Höherwertige Nachnutzungen

Bei höherwertigen Nachnutzungen gilt es sowohl die Hochbauten als auch den gesamten Außenbereich einschließlich Becken abzureißen und zu entfernen, um den Bereich neu aufzuwerten bzw. neue und verschiedene Angebote zu schaffen:

Errichtung eines Freizeit- und Erlebnispark in privatwirtschaftlicher Regie ggf. mit Eishalle als überregionales Alleinstellungsmerkmal (Bsp.: Erlebnisbauernhof, Westernstadt, In-/ Outdoorspielplatz, etc.) Hierzu wäre die Einbeziehung umliegender Grundstücke in ein Gesamtkonzept denkbar.

Ein Freizeit-/Sport-/Abenteuer-Areal für alle Altersgruppen als städtisches Angebot, alternativ Schaffung von Angeboten für Jugendliche (z.B. Skateanlage, „Everplay-Platz“). Dabei sollen auch temporäre Nutzungen bzw. anpassungsfähige Anlagen geprüft werden, um auf Trends besser reagieren zu können, da sich das Freizeitverhalten ständig ändert.

Freizeit- und Gewerbeflächen: Hier kann es sich um eine Kombination von privatwirtschaftlichen und öffentlichen Freizeiteinrichtungen in geschlossenen Hallen (z.B. Disco, Kino, Café/Bar, Kletterhalle) mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben handeln → Verbindung mit gastronomischen Angeboten.

Die Errichtung einer Wohnbebauung scheidet u. a. aufgrund der Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf aus. Somit müsste für die Ausweisung als Wohngebiet der FNP geändert und die bereits im FNP dargestellten Wohngebiete für diese Fläche aufgegeben werden. Dies entspricht nicht der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, der eine sparsame und nachhaltige Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke berücksichtigt.

4.2.4 Finanzielle Aspekte „4.2 Aufgabe Wellenbad/Nachnutzungen“

Zu 4.2.1 Schließung des Wellenbades ohne Nachnutzung
Keine Angaben zur Höhe der Kosten

Zu 4.2.2 Niederschwellige Nachnutzungen am Standort Wellenbad	Euro
Abbruch Wellenbad Eingangs-/Kassenbereich, Umkleide, Lager-räume	ca. 90.000 € (zzgl. MwSt.)
Verfüllung der Becken	0 € Je nach Bodenmarktlage sind Stoffe zum Verfüllen kosten- neutral zu beschaffen

Zu 4.2.3 Höherwertige Nachnutzungen am Standort Wellenbad	Euro
Abbruch Wellenbad Eingangs-/Kassenbereich, Umkleide, Lager-räume	ca. 90.000 € (zzgl. MwSt.)
Abbruch Schwimmbecken (drei)	ca. 175.000 € (zzgl. MwSt.)
Grunderlös bei Fremdnutzung/private Investition	ca. 25 – 60 €/m ² Sofern im Eigentum der GSW/Stadt aber auch pri- vate Erbbaurechtsgeber

Zwischenfazit zu 4.1 und 4.2

Zu 4.1 Hallenbad als Kombi-Bad

Der Standort ist innenstadtnah und somit gut erreichbar. Sowohl die Kombination mit den vorhandenen Sport-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen also auch die Eigentumsverhältnisse bieten Vorteile. Allerdings ist der Standort für ein Kombi-Bad mit attraktiven Außenbereichsflächen und mehr als 100%iger Frequenzsteigerung¹ aufgrund der geringen Flächenkapazität und der umliegenden Nutzungen nicht geeignet. Auch die Nordausrichtung der Freifläche ist wenig attraktiv.

Während der Um- bzw. Neubauzeit des Hallenbades von ca. zwei bis drei Jahren steht für den Schwimmsport nur das Wellenbad (Weiterbetrieb trotz hoher Verluste vorausgesetzt) in den Sommermonaten zur Verfügung. Ein Neubau auf dem östlich angrenzenden städtischen Grundstück scheidet aufgrund der dortigen Nutzungsstrukturen bzw. der Nähe zur empfindlichen Wohnnutzung aus. Zur Ertüchtigung des Hallenbades wurden im Constrata-Gutachten 6,2 Mio. € für die Sanierung ermittelt, zuzüglich der Attraktivitäts- und Erweiterungskosten für den Ausbau der Außenanlagen muss mit ca. 10,5 Mio. € gerechnet werden (vgl. Gutachten-Altenburg). Fraglich ist, ob das Ziel der besseren Auslastung mit einer Sanierung und einem Ausbau des Außenbereiches bewirkt werden kann. Im negativen Fall wird eine alljährliche hohe Verlustabdeckung unausweichlich sein. Das Altenburg-Gutachten kommt zu der Aussage, dass die Bäder in Bergkamen sämtlich ihren Lebenszyklus überschritten haben. Die Umnutzung ist daher offensichtlich keine langfristige Zukunftslösung. Darüber hinaus würde mit einem Umbau ein Engpass zwischen Schul- und Vereinsnutzung und Öffentlichkeit zementiert, da die Kapazität des Bades im Bestand nicht erweitert wird, sondern für rd. 10,5 Mio. € lediglich das Bestandsgebäude saniert sowie der Außenbereich umgestaltet und ausgebaut wird.

Vergleicht man die kompletten Sanierungskosten für das Bestandsgebäude inkl. Ausbau des Außenbereiches von ca. 10,5 Mio. € mit den Neubaukosten eines Kombi-Bades von ca. 11,0 Mio. €, die im Gutachten Altenburg ermittelt wurden, wird deutlich, dass sich der Sanierungsaufwand im Bestand nicht lohnen würde, wenn für diese Summe ein komplett neues und zeitgemäßes Bad errichtet werden könnte.

Aufgrund von mehreren entstehenden Konflikten, wie z.B. Lärmimmissionen, Flächenkapazität, Wegfall Beachvolleyballfeld, etc. wird die Realisierung eines Kombi-Bades in Mitte als schwierig beurteilt. Die Verwertung der Flächen ist des Weiteren für anderweitige Nutzungen an dem Standort z.B. Ergänzung Wohnen, Sport, Soziales, Gesundheit und Jugend vorteilhafter (s. Kap. 4.2.3)

→ Hallenbad als Kombi-Bad ist nicht zu empfehlen

¹ siehe Benchmarks Kapitel 2.4

Zu 4.2 Aufgabe des Wellenbades/Nachfolgenutzungen

Der Standort Wellenbad wäre für Nachfolgenutzungen im Bereich Sport und Freizeit gut geeignet, da es sich bereits heute um eine Freizeitstätte handelt, dessen äußerlicher Zustand jedoch nicht mehr zeitgemäß ist.

Würde die komplette Fläche, ausgenommen des Sportplatzes, Parkplatzes und der Feuerwehrrache, für eine Neustrukturierung in Betracht gezogen werden, so würde sich die Gesamtfläche auch für ein Sondergebiet für (gewerbliche) Freizeitnutzungen eignen.

Eine Nutzung als Wohnbaufläche würde eine Anpassung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Regionalplanes erfordern. Diese Anpassung ist angesichts der Restriktionen bei der Anerkennung gemeindlicher Wohnflächenbedarfe durch den RVR als Regionalplanbehörde eher unwahrscheinlich oder nur bei Aufgabe von Wohnbauflächen im aktuellen FNP denkbar. Aus diesem Grund scheidet die höherwertige Wohnnutzung als Nachnutzung aus.

→ Der Wellenbadstandort ist für sportliche Freizeiteinrichtungen, auch in privater Trägerschaft, zu empfehlen

Errichtung eines neuen Kombi-Bades am Standort Häupenweg, so dass nach Fertigstellung eine Nachfolgenutzung für den Hallenbad-Standort zu entwickeln ist.

4.3 Kombi-Bad am Häupenweg

Wie bereits in Kap. 4.2 beschrieben, wird aufgrund des schlechten baulichen und veralteten Zustands und der spezialisierten Ausstattung der Gebäude und Becken eine grundhafte Sanierung nicht empfohlen, da die Kosten von 3,2 Mio. € (s. Kap. 2.5) nicht zu tragen sind. Voraussetzung zur Etablierung eines Kombi-Bades ist ein Rückbau der Wellenbadanlagen und ein Neubau eines Hallenbades einschließlich des Außenbereiches. Somit wird im Folgenden eine Umnutzung des bestehenden Wellenbades nicht weiter verfolgt.

4.3.1 Neues Kombi-Bad

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit eignet sich der Standort des heutigen Wellenbades für ein Kombi-Bad. Die Erreichbarkeit für den Schulsport ist gegeben, da die Anreise aller Schulklassen auch heute stets mit dem Bus erfolgt.

Für ein Kombi-Bad werden deutlich weniger Flächen in Anspruch genommen als für das heutige Wellenbad mit Liegewiese. Daher bietet es sich an, am Standort zusätzliche weitere Nutzungen zu ermöglichen:

- **Kombi-Bad als öffentliche Einrichtung in Kombination mit weiteren öffentlichen bzw. vereinseigenen Sport- und Freizeitangeboten (auch outdoor)**

Die Ausstattung des Kombi-Bades mit ergänzenden Attraktionen ist im späteren Verfahren zu klären (z.B. Gastronomie).

Der vorhandene Sportplatz fügt sich sinnvoll in dieses Nutzungskonzept ein und soll erhalten bleiben. Der Gemeinschaftsparkplatz kann erhalten werden, da er zentral liegt und die einzelnen Nutzungen erschließen kann.

Als weitere Angebote bieten sich an:

- Skateanlage, „Everplay-Platz“ und weitere Freizeitangebote für Jugendliche
- (Veranstaltungs-)Räume für Vereine

Die Einrichtungen sollen eingebettet sein in eine Grün-/Parkanlage, die den Übergang zur freien Landschaft gestaltet.

Einzelne Grundstücke könnten für (gewerbliche) Freizeitnutzungen wie Disco, Squashhalle, Fitnesscenter o.ä. zur Verfügung gestellt werden. Alternativ bieten sich Ergänzungen im Bereich Wellness-, Therapie-, Gesundheits- oder Fitnesszentrum an.

- **Erweitertes Kombi-Bad als privatwirtschaftliche Investition in Kombination mit weiteren Sport- und Freizeitnutzungen (Freizeitpark)**

Die Flächengröße des heutigen Freizeitentrums und die Verfügbarkeit auch über Nachbarflächen bietet die Chance für ein ca. 69.500 m² großes privates Sport- und Freizeitzentrum mit einem erweiterten Kombi-Bad als Hallen-/Freibad mit ergänzenden Angeboten wie Sau-

na, Café, etc. oder als themenbezogenes Bad (z.B. Römische Therme). Eine Sicherung von Wasserflächen und Nutzungszeiten für den Vereins- und Schulsport ist allerdings eine zwingende Voraussetzung.

Dieses Bad kann idealerweise mit weiteren gewerblichen Freizeiteinrichtungen zu einem Freizeitpark ergänzt werden. Auch der vorhandene Sportplatz und die Tennisplätze fügen sich sinnvoll in dieses Nutzungskonzept ein. Privatwirtschaftliche Investitionen im Gesundheitsbereich runden das Angebot ab. Die Einrichtung eines solchen Bades hätte großen Mehrwert für die Stadt und würde die Anziehungskraft in der Region stärken.

Bei einem Kombi-Bad als privatwirtschaftliche Investition in Kombination mit weiteren Sport- und Freizeitnutzungen fallen keine relevanten Kosten für die Stadt an. Der Grunderwerb/die Anpachtung durch den privaten Investor erfolgt im direkten Geschäft mit der GSW. Die Stadt müsste über ein jährliches Nutzungsentgelt die Sport- und Vereinsstunden einkaufen. Allerdings wäre eine dauerhafte Abhängigkeit der Stadt von einem privaten Investor gegeben. Die Tragfähigkeit einer solchen Anlage ist kritisch zu prüfen. Die Firma MSP Impulsprojekte hat diesen Nachweis 2007 für den Standort Wasserstadt erbracht, allerdings nur aufgrund der Lage in einem besonders hochwertigen Umfeld und ohne an eine Einrichtung für Schul- bzw. Vereinssport zu denken.

Bei der Errichtung eines Kombi-Bades am Häupenweg würden keine „badlosen Zeiten“ während der Bauphase entstehen, da das Hallenbad bis zur Fertigstellung noch in Betrieb und somit das Schul- und Vereinsschwimmen gewährleistet wäre. Dies bedeutet, dass kleinere oder größere Reparaturmaßnahmen in der Übergangsphase vertretbar sowie in Kauf zu nehmen sind. Um die Attraktivität des Hallenbades für die Zeit zu erhöhen, sollte die vorhandene Liegewiese und das Beachvolleyballfeld im rückwärtigen Bereich des Hallenbades den Badbesuchern zur Verfügung gestellt und ein neuer Ausgang auf der nördlichen Seite des Hallenbades geschaffen werden. Der nördliche Außenbereich ist bereits heute komplett umzäunt und somit nicht öffentlich zugänglich. Es müsste lediglich eine Öffnung der Einfriedung im südlichen Bereich des Beachvolleyballfeldes erfolgen, um den Badegästen den Außenbereich vom Hallenbad aus zugänglich zu machen (s. Abb. 18). Darüber hinaus sollte ein Fuß-/Hygienebecken mit einer Dusche integriert werden, um ein sauberes Betreten des Hallenbadgebäudes zu gewährleisten.

Somit wäre die vorübergehende Nutzung des Hallenbades inkl. eines Außenbereiches mit Beachvolleyballfeld und Liegewiesen gegeben.

Abbildung 18: Geplanter Zugang und geplante Öffnung

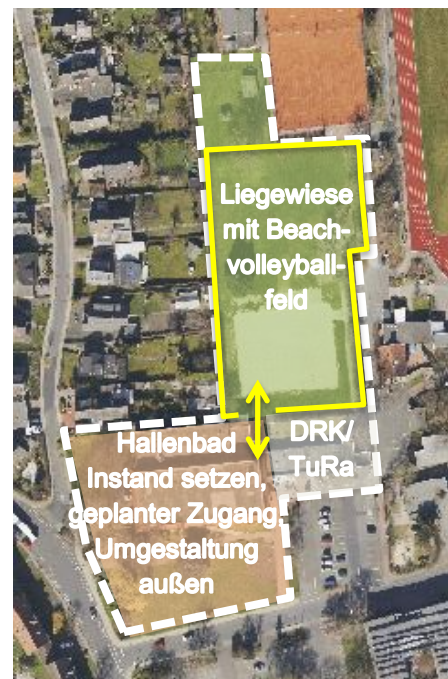
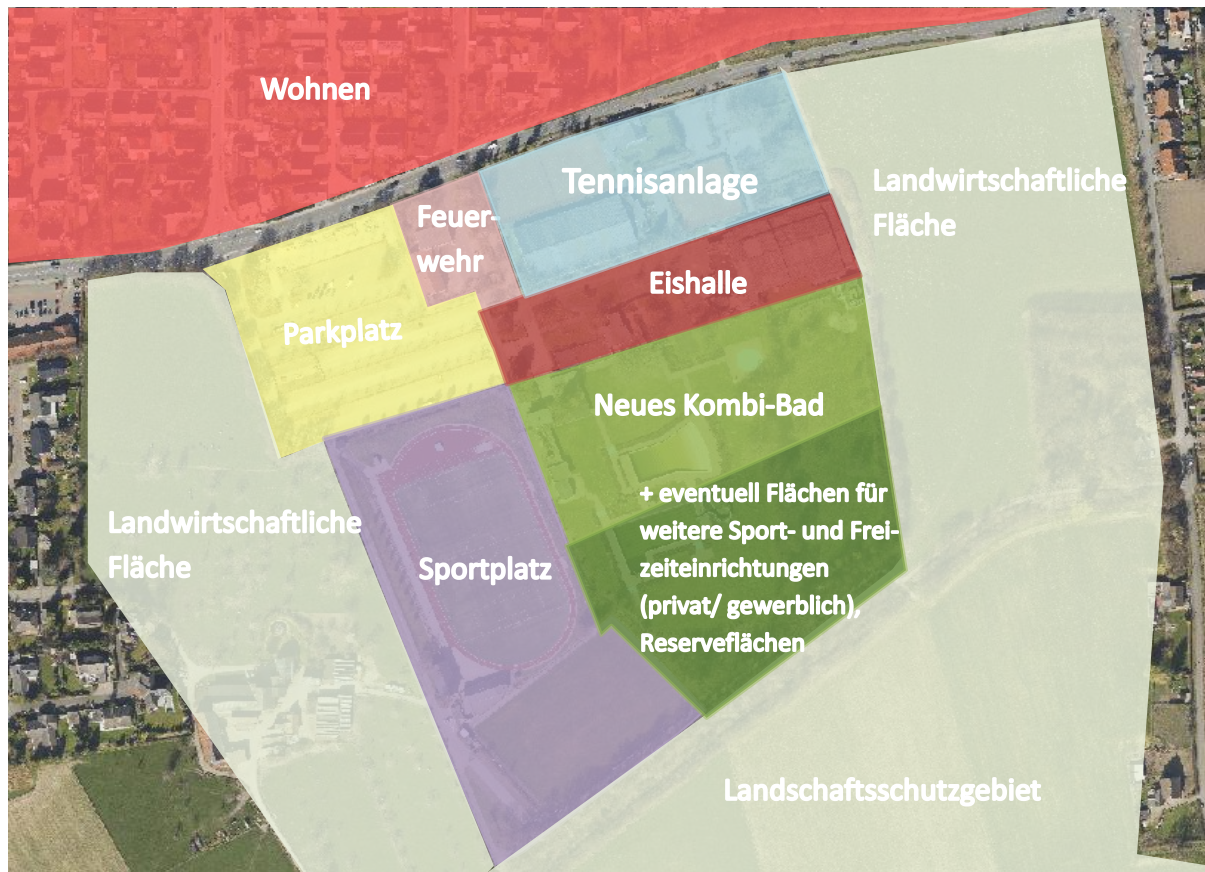


Abbildung 19: Neubau Kombi-Bad mit weiteren Nutzungen



4.3.2 Finanzielle Aspekte „4.3 Kombi-Bad am Häupenweg“

Zu 4.3.1 Neues Kombi-Bad	Euro
Instandsetzung Hallenbad (Im Schadensfall) (vgl. Kap. 2.5)	Keine Kostenangaben möglich
Schaffung eines neuen Ausgangs des Hallenbades einschl. notwendigen Fuß-/Hygienebeckens im Übergangsbereich	ca. 36.000 €
Abbruch Wellenbad Eingangs-/Kassenbereich, Umkleide, Lagerräume	ca. 90.000 € (zzgl. MwSt.)
Abbruch Schwimmbecken (drei)	ca. 175.000 € (zzgl. MwSt.)
Neubau Kombi-Bad (lt. Gutachten Altenburg)	ca. 11.000.000 €
Neubau diverser Sport- und Freizeiteinrichtungen (Skateanlage, Everyplay-Platz, Veranstaltungsräume, etc.)	k. A. (je nach Einrichtungen)

4.4 Nachfolgenutzungen für das Hallenbad

Im Folgenden werden Nachfolgenutzungen für das Bestandsgebäude des Hallenbades bzw. für das Grundstück nach Abbruch des Hallenbades bewertet. Eine Empfehlung für Erhalt/Umbau oder Abbruch kann nur nach weiteren Detailplanungen ausgesprochen werden.

4.4.1 Nachfolgenutzung im Bestand

Die Nachfolgenutzung im Bestand steht unter dem Vorbehalt der bautechnischen Eignung. Die ämterübergreifende Gruppe hält zunächst unter Ausblendung der Umbau- und Folgekosten folgende Nutzungen für denkbar:

➤ Zusätzliche Turnhalle für Vereine, Volkshochschule, Kurse

Realisierung als „Kleinsporthalle mit drei Übungsräumen“ im Hallenbadgebäude, bewusste Trennung vom Schulsport (Schulsport in Sporthalle Lessingstraße); kein Ballsportangebot, da Größe bzw. Höhe des Gebäudes nicht ausreichend ist!

Mögliche und nachgefragte Nachnutzungen:

- Räume für Schreberjugend (Moderne Tänze von Jung/Alt bislang in der Albert-Schweitzer-Schule)
- Erweiterung der Räumlichkeiten für die Volkshochschule
- Bogenschießanlagen für Wintertraining (bislang ehem. Lehrschwimmbecken der Gesamtschule)
- Ersatzstandort für Schießanlage im Dachgeschoss der Schillerschule
- Angebot an kleinen Gymnastikräumen für Junge, Alte und Menschen mit Behinderungen. Verschiedene Kursangebote, Mutter-Kind- oder Senioren-Turnen (Gesundheitssport)

Nutzung des Kellergeschosses als Lagerraum für städtisches Equipment (Bühnenelemente für Veranstaltungen) (bislang dezentral in Schulen, Jugendheimen, Sportstätten, etc.)

➤ Bürgerhaus, Ehrenamtsbörse, Selbsthilfegruppen, Nachbarschaftshilfe, Sprachkurse (in Kooperation mit VHS)

Zur Stärkung der Stadtmitte und des bürgerschaftlichen Engagements/Ehrenamts können verschiedene Nutzungen unter einem Dach kombiniert werden.

Die Integration einer Systemgastronomie wäre zwar anzustreben, aber aufgrund der Lage im Stadtgebiet eher unwahrscheinlich.

Unter Beibehaltung des Beachvolleyballfeld und der nördlichen Grünfläche in jetziger Form können im Außenbereich zusätzliche Nutzungen wie ein FitParcour für Senioren bzw. für Menschen mit Behinderungen eingerichtet werden.

Trendsport-Angebote für Kinder und Jugendliche (z. B. Skateanlage) sind ebenfalls im Außenbereich möglich und sinnvoll aufgrund der Kombination mit der VHS und dem Streetworker-Standort.

Generell ist die Eignung einer Spezialimmobilie für eine anderweitige Nutzung nur mit Einschränkungen möglich. Im vorliegenden Fall kommt der tatsächliche bauliche Zustand der Immobilie hinzu. Daher wäre eine Umnutzung nur mit hohem baulichem und somit finanziellem Aufwand möglich. Die von der Arbeitsgruppe genannten städtebaulichen Nutzungen wären allesamt eher unrentierbar. Der Umbauaufwand stünde in keiner vertretbaren Relation zum erzielten Nutzungsmehrwert.

4.4.2 Nachnutzung durch Abbruch Hallenbad inkl. Nebentrakt

Es besteht die Möglichkeit, das Hallenbad inkl. Nebentrakt mit dem dort ansässigen DRK und den Vereinsräumen von TuRa-Schwimmen aufgrund seines schlechten baulichen Zustandes abzubrechen. Anstelle dessen könnte entweder eine neue an den Bedarf ausgerichtete Turnhalle gebaut oder die Wohnnutzung entlang der Präsidenten- und Lessingstraße ergänzt sowie zusätzlich ein neues Gebäude für das DRK und für weitere Nutzungen errichtet werden.

Abbildung 20: Nebentrakt DRK (li.) und TuRa-Schwimmen (r.)



Foto: Peters



Foto: Filip

4.4.3 Neustrukturierung des gesamten Standortes an der Lessingstraße

Eine andere Möglichkeit wäre es, das gesamte Areal an der Lessingstraße, samt Hallenbad inkl. Nebentrakt DRK/TuRa, Sporthalle Lessingstraße, Kindergarten, Streetwork-Anlaufstelle, Beachvolleyballfeld und Parkplätze abzubrechen und neu zu strukturieren. So würde städtebaulich eine geordnete Bebauung der öffentlichen Einrichtungen realisiert werden, die eine höhere Attraktivität aufweisen und somit den gesamten Bereich des Sportes und Soziales aufwerten. Sämtliche auf den heutigen Standort bestehenden Nutzungen bleiben erhalten (Ausnahme TuRa-Schwimmen); alle in neu und energetisch optimierten Gebäuden. Darüber hinaus könnte entlang der Präsidenten- und Lessingstraße eine bedarfsgerechte attraktive Wohnbebauung angesiedelt und so die Wohnnutzung ergänzt werden. Auch die energetisch sinnvolle Südausrichtung der Wohnbebauung wäre dabei möglich.

Dagegen könnten Einnahmen durch den Verkauf von Grundstücksteilen zum Zwecke der Wohnnutzung entstehen. Als Wert ist hier ein Erlös zum innerstädtischen Bodenrichtwert von mind. ca. 120 € pro m² anzusetzen, da die Nutzungsänderung von Gemeinbedarf zu WA- bzw. MI-Gebiet mit einer Wertsteigerung des Grundstücks einhergeht.

Abbildung 21: Wohnnutzung entlang Präsidentenstr.



Foto: Peters

Abbildung 22: Nutzungen an der Lessingstraße



Fotos: Peters

Abbildung 23: Neustrukturierung des Standortes Hallenbad



4.4.4 Finanzielle Aspekte „4.4 Nachfolgenutzungen für das Hallenbad“

Zu 4.4.1 Nachfolgenutzung im Bestand	Euro
Grundhafte Sanierung des Hallenbades (vgl. Kap. 2.5)	ca. 6.200.000 €
Umbau und Modernisierung innen und außen (lt. Gutachten Altenburg)	ca. 10.500.000 €

Zu 4.4.2 Nachfolgenutzung durch Abbruch Hallenbad inkl. Nebentrakt	Euro
Abbruch Hallenbad (inkl. Außenanlagen)	ca. 180.000 € (zzgl. MwSt.)
Abbruch Nebengebäude (TuRa/DRK)	ca. 21.000 € (zzgl. MwSt.)
Ggf. Neubau Turn- Sporthalle/Mehrzweckhalle	Kosten folgen
Ggf. Neubau Gebädetrakt für DRK	Kosten folgen

Zu 4.4.3 Neustrukturierung des gesamten Standortes an der Lessingstraße	Euro
Abbruch Hallenbad (inkl. Außenanlagen)	ca. 180.000 € (zzgl. MwSt.)
Abbruch Nebengebäude (TuRa/DRK)	ca. 21.000 € (zzgl. MwSt.)
Abbruch Sporthalle Lessingstraße	ca. 76.000 € (zzgl. MwSt.)
Abbruch Kindergarten	ca. 14.000 € (zzgl. MwSt.)
Abbruch Streetworker-Anlaufstelle	ca. 10.000 € (zzgl. MwSt.)
Abbruch Garagen DRK	ca. 4.200 € (zzgl. MwSt.)
Abbruch Gebrauchtmöbellager	ca. 10.000 € (zzgl. MwSt.)

Zwischenfazit zu 4.3 und 4.4

Zu 4.3 Kombi-Bad am Häupenweg

Der Standort des Wellenbades am Häupenweg ist für ein Kombi-Bad gut geeignet. Die Flächengröße und die gute Erreichbarkeit sowohl mit Auto und 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.

Das Szenario ist grundsätzlich zu empfehlen. Sollte allerdings nur der Bereich des Wellenbades abgebrochen werden, würde das neue Kombi-Bad sowohl in zweiter Reihe stehen als auch neben der veralteten Eis- und Tennishalle platziert werden. Die Chance der städtebaulichen Aufwertung wäre bei Platzierung des neuen Kombi-Bades in „erster Reihe“ deutlich höher.

Um das Standortpotenzial zu nutzen, sollten nach Möglichkeit der städtebaulich belastende Altbestand der maroden Eis- und Tennishalle zeitgleich entfernt werden und so dem Kombi-Bad einen repräsentativen Standort an der Straße gewährleisten (s. Abb. 24).

Neben den geeigneten Standortgegebenheiten besteht ein weiterer Vorteil, wenn das Kombi-Bad am Häupenweg errichtet wird und zwar würden keine „badlosen Zeiten“ für das Schul- und Vereinsschwimmen während der Bauphase des neuen Kombi-Bades entstehen, da das Hallenbad bis zur Fertigstellung in Betrieb bleiben würde. Um während dieser Übergangsphase auch im Sommer das Liegen im Freien zu ermöglichen, könnte das heutige Hallenbad nördlich geöffnet werden, um das Beachvolleyballfeld und die bestehenden Liegewiesen mit dem Hallenbadgelände zu verbinden. Für die Restnutzungszeit sollen nur anfallende Reparaturen am Hallenbadgebäude getätigt sowie ein nördlicher Zugang zum Außenbereich errichtet werden, da nach dem Neubau des Kombi-Bades am Häupenweg, das Hallenbadgebäude abgebrochen werden soll.

→ Der heutige Standort Wellenbad ist uneingeschränkt als Kombi-Bad – Standort zu empfehlen

Zu 4.4 Nachnutzungen für das Hallenbad

Der Standort Hallenbad 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 erweist sich allerdings als schwierig, eine derartige Nutzung im bestehenden Hallenbadgebäude umzusetzen, indem das Gebäude saniert und umgenutzt wird, da es sich um eine ziemlich schlechte Bausubstanz handelt und es mit hohen Sanierungskosten verbunden ist.

Bei einem Abbruch des Hallenbades inkl. des Nebentraktes (DRK/TuRa) könnte zum einen eine neue Turnhalle und zum anderen die Wohnnutzung entlang der Präsidenten- und Lessingstraße ergänzt und ein neues Gebäude für die DRK errichtet werden, sofern DRK an diesem Standort verbleibt.

Eine städtebaulich orientierte Variante eines Neubaus wäre, die angrenzenden Nutzungen, wie Kindergarten, Streetwork-Anlaufstelle und die Sporthalle Lessingstraße in die Planungen miteinzubeziehen, diese abubrechen und den Standort somit komplett neu zu strukturieren und anzuordnen. So könnte ein neuer Standort für Sport, Soziales, Jugend und Gesundheit entstehen. Bei dieser Variante wäre ebenfalls entlang der Präsidentenstraße und Lessingstraße Wohnnutzung denkbar. Einnahmen aus Wohngrundstücken könnten zur Refinanzierung der neuen Sport- und Freizeitflächen einfließen.

→ Ein Angebot an multifunktionalen Nutzungen ist als Neubau mit Neustrukturierung des Gesamtstandortes zu empfehlen

Entwicklung der Eishalle

4.5 Nutzungsvorschläge für die Eishalle

Ein Eissportangebot in Bergkamen ist grundsätzlich wünschenswert. Eissport ist ein Image-träger für die Stadt sowohl im Breiten- (Stadt des Sports) als auch im Leistungssport (Bundesliga). Darüber hinaus können in Kombination mit einem Kombi-Bad und/oder weiteren sportlichen Nutzungen Synergieeffekte erzielt werden. Allerdings gibt es keinen entsprechenden Bildungsauftrag für Schulen. Andere Sportarten sind ebenfalls zur Entwicklungsförderung durch Bewegung, Spiel und Sport und zur Erschließung der Bewegungs-, Spiel- und Sportkultur geeignet. Auch der Vereinssport ist nicht maßgeblich für die Bereitstellung eines entsprechenden Angebots, da nur 150 Mitglieder im Bereich Eiskunstlaufen und Eishockey in Bergkamen aktiv sind. Diese „blockieren“ allerdings heute die meisten Nutzungsstunden der Eishalle. Zur Tragfähigkeit einer Eishalle werden die Vergleichswerte („Benchmarks“) aus dem Altenburg-Gutachten zugrunde gelegt (siehe Kapitel 2.4). Danach ist eine Frequenzsteigerung um 100% erforderlich, wobei insbesondere im Bereich der zahlenden Besucher eine Steigerung notwendig ist.

Zusätzliche Vereinsmitglieder bzw. Vereinsstunden führen nicht zu einer Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Eishalle, da die Vereine keine nutzerabhängigen Gebühren/Eintritte bezahlen. D.h.: ein besseres Ergebnis für die Eishalle ist nur durch eine höhere Besucherzahl bei öffentlichen Eislaufzeiten o.ä. Aktionen im Winter und ggf. Sommer möglich! Eine bessere Auslastung durch Sommernutzungen ist wegen der baulichen Hülle (dunkel, kühl, fehlender Schallschutz) jedoch nur schwer oder mit großem Investitionsaufwand zu erzielen.

Die Eishalle präsentiert sich zudem heute insgesamt in schlechtem baulichem Zustand (siehe Kapitel 2.5 und Gutachten Constrata 2014). Zum Bestand der Eishalle werden nach dem Constrata-Gutachten 1,1 Mio. € für Sanierungs- und Unterhaltungskosten angesetzt. Fraglich ist, ob das Ziel der besseren Auslastung mit einer Sanierung im Bestand bewirkt werden kann. Im negativen Fall wird eine Verlustabdeckung unausweichlich sein.

In Abwägung der Belange des Bildungswesens, der Belange von Sport, Freizeit und Erholung und des Stadtmarketings mit der tatsächlichen Situation vor Ort und dem Sanierungs- und Unterhaltungsaufwand wird zu einem Abbruch der Eishalle tendiert. Dies hängt allerdings von der Gesamtkonzeption eines privaten Investors ab. Neben dem Bau des neuen Kombi-Bades bietet der Standort vielerlei optimale Rahmenbedingungen, um den Erhalt des Eissportes anzustreben. Die bisherigen privaten Interessensbekundungen sind derzeit noch zu wage, um hier detailliert bewertet werden zu können.

4.5.1 Ganzjährige Gesamtnutzung bei Abbruch und Neubau einer Eishalle

Ein Festhalten an einem Eissportangebot in Bergkamen ist nur mit dem Neubau einer Eishalle, vorzugsweise in privater Betreiberschaft, und mit ganzjährigem Nutzungsangebot sinnvoll. In diesem Fall ist der heutige Makrostandort aufgrund der guten Erreichbarkeit in Kombination mit weiteren Sport- und Freizeitangeboten geeignet.

Der Neubau einer Eishalle in Kombination mit dem Kombi-Bad und weiteren Sport- und Freizeiteinrichtungen würde ein attraktives, zeitgemäßes Angebot einer Eishalle mit Privatbetreiber bzw. PPP-Projekt schaffen. Möglich ist es auch ein gastronomisches Angebot anzubieten, um die Besucher an den Standort zu binden. Wichtig dabei ist, dass die Eishalle sowohl

im Winter als auch im Sommer bestmöglich genutzt werden kann, z.B. im Winter als Eishalle und im Sommer als Rollschuh-/Inlinerbahn.

4.5.2 Finanzielle Aspekte „4.5 Nutzungsvorschläge Eishalle“

Beim Neubau einer Eishalle fallen insbesondere die nachfolgenden Kosten an. Da jedoch vorgeschlagen wird, den Neubau einer Eishalle nur als private Investition zu forcieren, liegen diese Kosten nicht bei der Stadt:

Zu 4.5.1 Abbruch und Neubau Eishalle	Euro
Abbruch Eissporthalle	ca. 280.000 € (zzgl. MwSt.)
Neubau inkl. Außenanlage (Stellplätze, etc.)	k. A.
Grunderwerb/Übernahme des Erbbaurechts bei Privatinvestition	k. A.

4.6 Nachnutzungen ohne Erhalt Eishalle

Sollte sich innerhalb von einem festzulegenden Zeitraum kein privater Investor finden, dann sollte ein Abbruch in Erwägung gezogen werden, wodurch der gesamte Standort am Häupenweg eine Umstrukturierung und eine Aufwertung erfahren würde.

4.6.1 Nachfolgenutzungen bei Abbruch der Eishalle/Neustrukturierung

Der Abbruch der Eishalle bietet die Chance zur Neuorganisation des gesamten Standortes als attraktive Sport- und Freizeitstätte. Die Errichtung eines Kombi-Bades (Hallen- und Freibad) mit weiteren Sport- und Freizeitangeboten unmittelbar am Häupenweg wäre demnach möglich. Der vorhandene Sportplatz kann in seiner heutigen Lage bestehen bleiben. Der Standort des Feuerwehrgerätehauses wird gesichert.

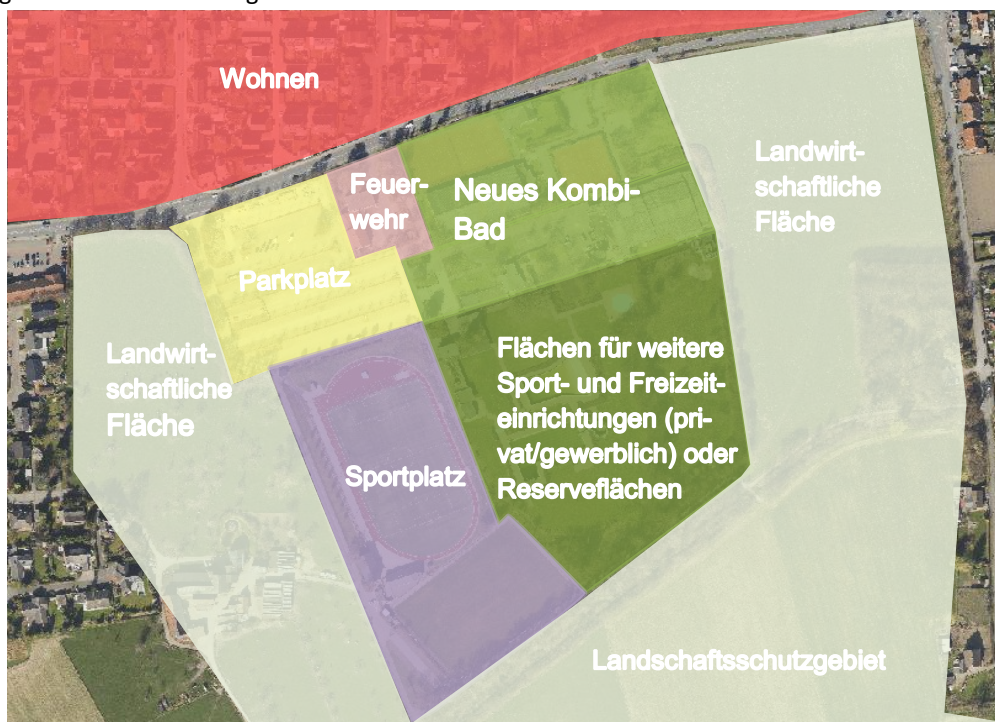
Die rückwärtigen Flächen, d.h. die heutige Liegewiese und die Schwimmbecken können für spätere Nutzungen (Gewerbe, Freizeit, Wohnen) in Reserve gehalten werden. Hier sind zwei Szenarien denkbar:

- Die Stadt könnte die Flächen von der GSW zurückerwerben und zu gegebenem Zeitpunkt Grundstückserlöse erzielen.
- Alternativ bietet sich auch der Verbleib der Flächen im Eigentum der GSW bis zum Zeitpunkt einer Nachfolgenutzung an

Die freiwerdenden Flächen können als Reserveflächen für zukünftige Nutzungen (Trendsportarten, Leistungszentren, Gewerbegebiet, ...) dienen. In der Zwischenzeit sind temporäre Freizeitnutzungen möglich, wie z.B. Outdoor-Abenteuer-Events, Open-Air-Bühne, Bikepark und/oder diverse Angebote für Jugend und Senioren.

Ausgenommen des Sport- und Parkplatzes sowie der Feuerwehr, müsste bei einer Neustrukturierung der gesamten Freizeitstätte einbezogen werden, um das Kombi-Bad repräsentativ an der Straße zu platzieren. Auch die Tennisplätze lassen sich dauerhaft einbinden bzw. eignen sich für eine sportliche Nachfolgenutzung. Die Größe der neu zu strukturierenden Fläche würde demnach ca. 69.500 m² betragen.

Abbildung 24: Neustrukturierung des Standortes Wellenbad



4.6.2 Finanzielle Aspekte

„4.6 Nachnutzung ohne Erhalt der Eishalle“

Zu 4.6.1 Nachnutzung bei Abbruch der Eishalle/Neustrukturierung	Euro
Instandhaltung Hallenbad (Im Schadensfall) (vgl. Kap. 2.5):	Keine Kostenangaben möglich
Grunderwerb/Übernahme des Erbbaurechts	k. A.
Abbruch Wellenbad Eingangs-/Kassenbereich, Umkleide, Lagerräume	ca. 90.000 € (zzgl. MwSt.)
Abbruch Schwimmbecken (drei)	ca. 175.000 € (zzgl. MwSt.)
Abbruch Eissporthalle	ca. 280.000 € (zzgl. MwSt.)
Abbruch Tennisanlage mit Clubheim	ca. 160.000 € (zzgl. MwSt.)
Neubau Kombi-Bad (lt. Gutachten Altenburg)	ca. 11.000.000 €
Neubau diverser Sport- und Freizeiteinrichtungen (Skateanlage, Everyplay-Platz, Veranstaltungsräume, etc.)	k. A. (je nach Einrichtungen)

Zwischenfazit zu 4.5 und 4.6

Zu 4.5 Nutzungsvorschläge für die Eishalle

Ein Weiterbetrieb oder ein Neubau einer Eishalle ist nur durch eine private Investition anzustreben. Allerdings ist aufgrund der hohen Kosten für die Baureifmachung (Rückbau und Entkoppelung BHKW) davon auszugehen, dass kein Investor bereit sein wird den Restbuchwert zu erstatten. Wird dennoch ein Investor gefunden, wäre eine neue Eishalle am Standort Wellenbad zu begrüßen.

→ Neubau/Weiterbetrieb der Eishalle nur durch eigenwirtschaftlichen privaten Betreiber mit Ganzjahresangeboten zu empfehlen

Zu 4.6 Nachnutzungen ohne Erhalt Eishalle

Ohne privaten Betreiber wird vorgeschlagen die Eishalle abzubrechen und in Verbindung mit 4.3 „Kombi-Bad am Häupenweg“ die Fläche komplett neu zu strukturieren, so dass das Kombi-Bad direkt am Häupenweg angesiedelt wird und im rückwärtigen Bereich weitere sportliche oder freizeitorientierte Nutzungen ermöglicht werden können. Dafür ist auch der Abbruch der Tennisanlage in die Planungen miteinzubeziehen und das Kombi-Bad an dessen Stelle zu errichten.

Die Möglichkeit einer Neustrukturierung der gesamten Flächen als Sport- und Freizeitstätte bzw. einer Kombination des Kombi-Bades mit weiteren Sport- und Freizeiteinrichtungen erhöht die Attraktivität des Standortes und wertet die Freizeitstätte „Am Häupen“ auf. Je nach Ausnutzung der Flächen, können die freiwerdenden Flächen für zukünftige Nutzung in Reserve gehalten werden.

→ Abbruch der Eishalle und Tennisanlage und Neustrukturierung sowie Integration der Flächen im Gesamtstandort ist zu empfehlen

5. Städtebauliches Fazit

Die Verwaltung liefert, mit einem Konzept zur denkbaren Nachfolgenutzung der heutigen GSW-Freizeiteinrichtungen einen wesentlichen Baustein für ein u. a. darauf aufzubauendes abschließendes Bäderkonzept. Dabei sollte ein geeigneter Standort für ein Kombi-Bad in und für Bergkamen empfohlen werden. Das Ergebnis der umfangreichen Analyse lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1. Für das neue Kombibad ist der Neubau am Standort Häupenweg die beste Variante.

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 kann das Naturfreibad Heil während der Bauphase des neuen Kombibades als Bedarfspuffer dienen.

2. Für den Standort Hallenbad sind drei Varianten der denkbaren Nachfolgenutzung zu unterscheiden:

- A. Umbau des heutigen Gebäudes zur „Kleinsporthalle“ (3 Übungsräume)**
- B. Abbruch des Hallenbades inkl. DRK-/TuRa-Nebentrakt mit Nachfolgenutzung Wohnen und Neubau DRK**
- C. Abbruch Hallenbad, Sporthalle Lessingstraße, AWO-Gebrauchtmöbellager, Streetwork-Pavillon, Kindergarten und Umsetzung DRK-Garagen für große städtebauliche Lösung**

Zu Szenario A:

Erheblicher Kostenaufwand mit am Ende nur geringfügigem Nutzungsmehrwert; Gebäude weiterhin energietechnisch nicht auf dem aktuellen Stand der Technik; Defiziteinrichtung Hallenbad wird durch neue völlig unrentierliche städt. Nutzungseinheit ersetzt. Gebäude bleibt damit kaum zu vermarktende Spezialimmobilie. Keine Chance zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände am Standort selbst bzw. in dessen Umfeld.

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 DRK-Nutzungen würde ein neues Gebäude wesentlicher Bestandteil der aufgewerteten städtebaulichen Situation werden. Wenn möglich, soll Rücksicht auf besondere Solitärbäume genommen werden (s. Abb. 25).

Abbildung 25: Bestandsbaum



Foto: Peters

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 eine einmalige Chance für eine umfassende dringend notwendige städtebauliche Neuordnung. Die Einnahmen aus der Veräußerung größerer Wohnbaugrundstücke können dazu dienen, einen modernen neuen zukunftsorientierten Gebäudetrakt mit erheblicher Qualitätssteigerung für folgende Nutzungen zu errichten:

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

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 zeitlich 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 und Gelassenheit 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.

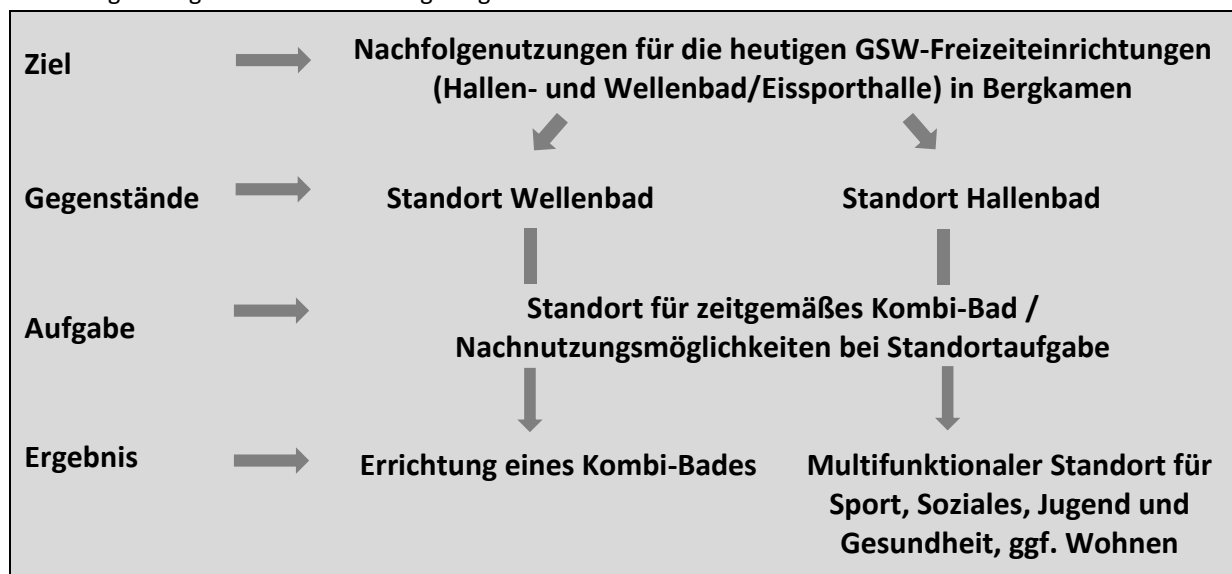
3. Eissporthalle Nachfolgenutzung

Eine Ganzjahresnutzung scheidet für viele Nutzungsideen aus, da das Gebäude weder wärmedämmend 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 bei der völlig desolaten und abgewirtschafteten gastronomischen Vorzone, betreffen völlig unzumutbare Umkleeeinrichtungen und die mangelhafte Gestaltung des Innenraums (Decken etc.). Bisherige Interessenbekundungen führen eher zu der Annahme, dass Nachfolgenutzungen lediglich auf einem

ähnlich niedrigen 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 Gesamtkonzeption eines „echten“ privaten Investors ab, ob die Halle zu erhalten oder besser abzubauen 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 Kombibad aufgewerteten Standort. Moderne und zeitgemäße gastronomische Angebote könnten ein sinnvolles Bindeglied zwischen der neuen GSW-Einrichtung und dem privaten Freizeitangebot bilden. Über den Abbruch der Halle sollte erst abschließend entschieden werden, wenn die Gesamtkonzeption insbesondere der privaten Nachfolgenutzung feststeht. Eine Miteinbeziehung des heutigen Tennisareals ist dabei zu empfehlen.

Abbildung 26: Ergebnis der Verwaltungsaufgabe



Fotodokumentation

Städtebauliche

Situation Standort

Hallenbad/Sporthalle

Lessingstraße

Hallenbadgebäude



Hallenbadgebäude



Hallenbadgebäude



Hallenbadgebäude



Hallenbadgebäude bzw. Deutsches Rotes Kreuz und TuRa-Schwimmen Nebentrakt



Deutsches Rotes Kreuz



TuRa-Schwimmen



Kindergarten



Streetwork-Anlaufstelle



DRK-Garagen



AWO-Gebrauchtmöbellager



Bereich neben AWO-Gebrauchtmöbellager



Sporthalle Lessingstraße



Sporthalle Lessingstraße



Sporthalle Lessingstraße



Sporthalle Lessingstraße



Sporthalle Lessingstraße



Sporthalle Lessingstraße



Umkleidetrakt



Beachvolleyballfeld



Beachvolleyballfeld



Liegewiese



Beachvolleyballfeld



Beachvolleyballfeld



Beachvolleyballfeld



Baumbestand

