



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Beteiligt:

20 Stadtkämmerei
40 Amt für Schulverwaltung und Hochschulwesen
52 Sportamt
61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Gebäudewirtschaft Hagen

Betreff:

Standortentscheidung "Großsporthalle"

Beratungsfolge:

28.11.2006 Betriebsausschuss GWH
29.11.2006 Sport- und Freizeitausschuss
30.11.2006 Haupt- und Finanzausschuss
05.12.2006 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
06.12.2006 Bezirksvertretung Hohenlimburg
12.12.2006 Stadtentwicklungsausschuss
13.12.2006 Bezirksvertretung Hagen-Nord
13.12.2006 Bezirksvertretung Haspe
14.12.2006 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Rat befürwortet die Erweiterung der Ischelandhalle auf ca. 3.300 Zuschauerplätze und beauftragt die Verwaltung
 - a) Varianten der Erweiterung zu entwickeln und hierbei alle Möglichkeiten einer Kostenreduzierung auszuloten,
 - b) Finanzierungsmöglichkeiten darzustellen, wobei der städt. Eigenanteil zwingend unter 5 Mio. € liegen muss (Sanierung einschließlich Erweiterung der Halle),
 - c) mit der Phoenix Hagen GmbH über eine angemessene Kostenbeteiligung zu verhandeln,
 - d) in der Ratssitzung am 22.02.2007 zu berichten.

Die 1966 / 1968 errichtete Ischelandhalle wird von verschiedenen Schulen und Sportvereinen genutzt. Die Ischelandhalle ist Austragungsstätte der Heimspiele verschiedener Hagener Vereine, u. a. des Basketball-Zweitligisten Phoenix Hagen.

Die Statuten der Basketball Bundesliga (BBL) sehen seit der Spielzeit 2003 / 2004 verbindlich eine Hallenkapazität von mindestens 3.000 Zuschauerplätzen für eine Teilnahme am Spielbetrieb der 1. Liga vor. Für die 2. Liga gibt es Bestrebungen der 2. Basketball Bundesliga der Herren (BBH), die Teilnahme am Spielbetrieb ab 2009 von einer Zuschauerkapazität von mindestens 1.800 Plätzen abhängig zu machen.

Mit 1.690 Zuschauerplätzen wird die Ischelandhalle künftig für Erstligaspiele keine Zulassung der BBL erhalten. Eine Teilnahme am Spielbetrieb der 1. Basketball Bundesliga wäre ausgeschlossen, die Teilnahme am Spielbetrieb der 2. Liga Gruppe A – je nach Entscheidung der BBH über eine Hallenkapazität von 1.800 Plätzen – unter Umständen gefährdet.

Die Verwaltung hat daher 13 vorgeschlagene Standorte für eine Großsporthalle mit einer Kapazität von ca. 3.300 Plätzen untersucht. Da zunächst nur die grundsätzliche Eignung der Grundstücke bewertet wurde, erfolgte keine Kontaktaufnahme mit privaten Grundstückseigentümern.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse schlägt die Verwaltung vor, alle Möglichkeiten einer Erweiterung der Ischelandhalle auf 3.300 Zuschauerplätze zu sondieren.

I. Ausgangssituation

Basketball hat in Hagen eine lange Tradition und ist für viele Bürgerinnen und Bürger der Stadt von besonderer Bedeutung. Hagen ist Sitz des Deutschen Basketball Bundes und war 1966 Gründungsmitglied der Basketball-Bundesliga. Obwohl die großen Erfolge (Deutsche Meisterschaft, Pokalsieg) bereits einige Zeit zurückliegen, wurde in Hagen bis 2004 erfolgreich Erstliga-Basketball gespielt. Mit der Insolvenz des Erstligisten Brandt Hagen ging diese Ära zu Ende.

Basketball war und ist unverwechselbares Markenzeichen der Stadt sowie ein bedeutender Imageträger.

Phoenix Hagen spielt derzeit in der 2. Basketball-Bundesliga. Erklärtes Ziel des Vereins ist es, in der Saison 2008 / 2009 in der ersten Liga zu spielen. Erstliga-Basketball setzt nach den Statuten der Basketball Bundesliga (BBL) neben der sportlichen Qualifikation eine Spielstätte mit einer Kapazität von mindestens 3.000 Zuschauerplätzen voraus. Vorstöße der BBL, die Mindestkapazität auf 5.000 Zuschauer zu erhöhen, fanden keine Mehrheit, da viele Erstliga-Vereine erst seit wenigen Jahren über Spielstätten mit 3.000 bis 4.000 Plätzen verfügen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass eine Hallenkapazität von 3.000 Zuschauerplätzen auch künftig den Anforderungen der BBL genügen wird.

Da in Hagen eine Halle mit 3.000 Zuschauerplätzen nicht vorhanden ist - die Ischelandhalle verfügt über 1.690 Plätze, davon 500 Stehplätze -, wurden in der jüngsten Vergangenheit Überlegungen angestellt, durch den Bau einer mediengerechten Mehrzweckhalle u. a. diesen Ausschlussgrund zu beseitigen. Der Bau einer Mehrzweckhalle im Bereich des Sportparks Ischeland konnte jedoch aus planungsrechtlichen Gründen nicht realisiert werden. Aktuell ist ein finanzierbares Konzept für eine Mehrzweckhalle im Stadtgebiet nicht vorhanden. Auch Phoenix Hagen sieht den Bau einer Mehrzweckhalle oder einer Großsporthalle mit 5.000 Plätzen als wirtschaftlich nicht darstellbar an. Die Überlegungen der Verwaltung konzentrieren sich daher darauf, eine Großsporthalle mit einer Zuschauerkapazität von ca. 3.300 Plätzen zu realisieren. Diese Kapazität wird auch von Phoenix Hagen als ausreichend bezeichnet. Für den derzeit noch nicht erkennbaren Fall internationaler Spiele könnte in größere Hallen im Umland ausgewichen werden.

Sollte Phoenix Hagen den Aufstieg 2008 noch nicht schaffen, wäre der Verbleib in der dann voraussichtlich in die Gruppen A und B geteilten 2. Bundesliga von einer Spielstätte mit einer Kapazität von mindestens 1.800 Zuschauerplätzen abhängig. Es gibt aussichtsreiche Bestrebungen der BBH, diese Kapazität ab 2009 zwingend für die Teilnahme am Spielbetrieb der Gruppe A vorzuschreiben. Vereine, die nicht über eine entsprechende Halle verfügen, sollen dann nur noch am Spielbetrieb der Gruppe B teilnehmen können.

Bau und Betrieb einer Großsporthalle und die Entscheidung für einen Standort sind unter verschiedensten Gesichtspunkten zu betrachten. Wesentliche Kriterien bei der Entscheidungsfindung sind:

a) Zukunftsfähigkeit / Nutzungsmöglichkeiten

Der Bau einer Großsporthalle allein für einen Basketball-Bundesligisten mit ca. 15 bis 18 Heimspielen pro Saison muss als wirtschaftlich nicht tragfähig abgelehnt werden. Vor dem Hintergrund, dass sportlicher Erfolg nur bedingt planbar ist, muss eine Großsporthalle für die Stadt auch ohne einen Basketball Erstligisten nutzbringend sein. Der Betrieb einer Halle erfordert daher eine zusätzliche, optimale Auslastung durch Schulsport – insbesondere in den Morgen- und Mittagsstunden – und weiteren Vereinssport.

b) Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Finanzierbarkeit

Bau und Betrieb einer Großsporthalle müssen finanziell darstellbar und wirtschaftlich tragfähig sein. Belastungen des städt. Haushalts müssen minimiert werden, insbesondere im Hinblick auf Betriebskosten (z. B. Energiekosten) sowie Folgekosten (z. B. Bauunterhaltung).

c) Zeitnahe Realisierung

Der Bau einer Großsporthalle sollte zeitlich mit den sportlichen Zielen von Phoenix Hagen in Einklang stehen. Planungs- und Bauzeit müssen optimiert und so kurz wie möglich sein. Die Halle muss zum frühestmöglichen Zeitpunkt in Betrieb gehen. Für eine kurze Zeit dürften Übergangsregelungen mit der BBL bzw. der BBH vereinbar sein. Es ist aber nicht vorstellbar, dass BBL bzw. BBH einen späteren Zeitpunkt als 2009 für die Fertigstellung einer Halle mit der vorgeschriebenen Zuschauerkapazität akzeptieren werden. Eine deutlich spätere Fertigstellung ergäbe zudem keinen Sinn, da Phoenix Hagen vorher die Teilnahme am Betrieb der 2. Liga Gruppe A wegen unzureichender Hallenkapazität verweigert würde.

II. Standorte

Die Verwaltung hat 13 für eine Großsporthalle vorgeschlagene Standorte - in Reihenfolge der Entfernung (Luftlinie) zur Hagener Innenstadt - untersucht. In allen Fällen wurde von einem mittleren Bedarf von 850 Stellplätzen ausgegangen. Da zunächst nur die grundsätzliche Eignung der Grundstücke untersucht wurde, erfolgte keine Kontaktaufnahme mit den privaten Grundstückseigentümern.

Standortvorschlag 1: Bahnhofshinterfahung (Bauabschnitt Nord)

Das städt. Grundstück an der Plessenstraße liegt im Bereich der geplanten Bahnhofshinterfahung. Die Erschließung ist nicht gesichert. Derzeit erfolgt die Zufahrt über eine im Eigentum der Deutschen Bahn AG stehende, stark sanierungsbedürftige Privatstraße. Voraussetzung für den Bau einer Großsporthalle wären die öffentliche Erschließung mittels Anschluss an die Bahnhofshinterfahung (Bauabschnitt Nord) und Schaffung des notwendigen Park-

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0970/2006

Teil 3 Seite 3

Datum:

17.11.2006

raumes. Die Fertigstellung der Bahnhofshinterfahung in diesem Bereich kann zeitlich nicht eingeordnet werden. Eine kurzfristige Realisierung ist ausgeschlossen. Eine Schulsportnutzung wäre aufgrund der im Umfeld nicht vorhandenen Schulen nicht möglich. Aus diesen Gründen wird das Grundstück als nicht geeignet betrachtet.

Standortvorschlag 2: Elbersgelände

Die Grundstücke stehen in Privateigentum. Die Stellplätze im ehemaligen Busdepot (ca. 300 Plätze für die Einrichtungen auf dem Elbersgelände) müssten der Großsporthalle weichen. Die neue Halle müsste mit einer Tiefgarage mit gleicher Kapazität ausgestattet werden, als Ersatz für den entfallenden Parkraum. Um den Parkraumbedarf der Großsporthalle zu decken, wäre ein lärmtechnisch abgeschirmtes Parkhaus an der Frankfurter Straße zu errichten, ggf. ergänzt um die Stellplätze auf dem ehemaligen mark E-Parkplatz an der Eilper Straße. Der Bebauungsplan weist den Standort als Sondergebiet für Freizeit und Kultur aus, jedoch sind über die bereits bestehenden Probleme mit dem Besucherverkehr der Diskothek "Fun Park" hinausgehende Konflikte mit den Anwohnern zu erwarten. Aufgrund der hohen Baukosten, der innerstädtische Lage und der nicht auszuschließenden Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauungen ist das Grundstück für den Bau einer Großsporthalle nicht geeignet.

Standortvorschlag 3: Sportpark Ischeland - Erweiterung der Ischelandhalle

Die Ischelandhalle liegt im Sportpark Ischeland und ist umgeben von Grün- und Sportflächen, Schulen sowie Wohngebieten. Die Planungen zur Errichtung einer Mehrzweckhalle mussten aufgegeben werden, da u. a. Lärm- und Verkehrsbelästigungen der benachbarten Wohnbebauung nach 22 Uhr nicht hinreichend ausgeschlossen werden konnten.

Die aktuellen Überlegungen gehen dahin, die sanierungsbedürftige Ischelandhalle auf 3.300 Plätze zu erweitern. Die von der Gebäudewirtschaft der Stadt Hagen eingeschalteten Architekten Schmahl + Gerigk haben eine erste Entwurfsstudie zur Erweiterung der Halle erarbeitet. Die zusätzlichen Kosten der Realisierung dieses Erweiterungsvorschlages werden auf ca. 4,4 Mio. € geschätzt (s. Anlage).

Unabhängig von einer Erweiterung muss die Ischelandhalle saniert werden. Die Kosten der unumgänglichen Sanierung werden von der Gebäudewirtschaft der Stadt Hagen (GWH) auf ca. 3 Mio. €, bei reduzierten Standards und Maßnahmen auf ca. 2,75 Mio. € geschätzt. Dieser Betrag ist zur Erhaltung der Ischelandhalle als Stätte des Schul- und Vereinssport unabweisbar aufzubringen, auch dann, wenn an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Großsporthalle errichtet wird. Die Ischelandhalle ist voll ausgelastet und für den Schul- und Vereinssport unverzichtbar. Werktäglich zwischen 08.00 und 17.00 Uhr nutzen Schulen die Halle, in der Zeit von 17.00 bis 21.45 Uhr steht die Halle Vereinen zur Verfügung.

Die Bausubstanz der Ischelandhalle ist trotz des Sanierungsbedarfes insgesamt solide, ein Abbruch und Neubau an gleicher Stelle daher wirtschaftlich nicht vertretbar.

Der Sportpark Ischeland ist geeignet, eine Großsporthalle mit 3.300 Zuschauerplätzen aufzunehmen. Verkehrs-, Lärm- und planungsrechtliche Fragen sind lösbar. Eine Verbindung mit Einzelhandelsnutzungen ist aufgrund des Gebietscharakters und der Schädlichkeit für den Einzelhandel im Stadtzentrum allerdings nicht denkbar.

Während der Bauzeit wären Ersatzlösungen für Schul- und Vereinssport sicherzustellen.

Standortvorschlag 4: Varta / Hawker (Bahnhofshinterfahung Bauabschnitt Süd)

Das mit Fabrikhallen bebaute Grundstück steht in Privateigentum. Die öffentliche Erschließung wäre über die geplante Bahnhofshinterfahung mit einem aufwändigen Brückenbauwerk über die Ennepe zu sichern. Das laufende Bebauungsplanverfahren erweist sich als schwierig. Eine zeitnahe Realisierung ist nicht möglich. Eine ergänzende Nutzung durch Schulsport wäre nicht gegeben. Der Standort wird daher als ungeeignet angesehen.

Standortvorschlag 5: Haßleyer Straße - Emst

Das städt. Grundstück ist in einem Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sport" festgesetzt. Wegen der angrenzenden Wohnbebauung müssten beim Bau einer Großsporthalle Schallschutzmaßnahmen geprüft werden. Die Grundstücksgröße erfordert den Bau eines Parkhauses. Eine Bebauungsplanänderung wäre erforderlich.

Neben den Baukosten der Großsporthalle und denen des Parkhauses wären voraussichtlich Kosten für Schallschutzmaßnahmen (evtl. Lärmschutzwall südlich der Haßleyer Straße) zu berücksichtigen. Der Bedarf für den Schulsport wird mit der im Bau befindlichen neuen Sporthalle Emst gedeckt. Der Standort wird insgesamt als nicht geeignet angesehen.

Standortvorschlag 6: Ophauser Straße - Vorhalle

Die bebauten Privatgrundstücke liegen im Bereich des eingeleiteten Bebauungsplanes Nr. 7/98. Aufgrund der nur geringen Grundstücksgrößen - ein mindestens 6-geschossiges Parkhaus wäre erforderlich - ist der Standort für den Bau einer Großsporthalle nicht geeignet.

Standortvorschlag 7: Gewerbegebiet Herbeck

Eine Großsporthalle wäre auf dem städtischen Grundstück grundsätzlich realisierbar. Das Bebauungsplanverfahren 11/01, welches Gewerbegebiete vorsieht, ist bereits fortgeschritten. Der Standort ist jedoch als ungünstig zu bewerten, da er an die Wohnbebauung Herbeck angrenzt und Immissionskonflikte zu erwarten wären. Auch ist der Standort mit dem ÖPNV rela-

tiv schlecht zu erreichen. Eine zusätzliche Schulsportsportnutzung wäre nicht gegeben. Weiter würden in Hagen dringend benötigte Gewerbeflächen verloren gehen. Der Standort wird als nicht geeignet angesehen.

Standortvorschlag 8: Weststraße

Es handelt sich um eine private Brachfläche in einem Gewerbegebiet. Das relativ kleine Grundstück erfordert den Bau eines Parkhauses. Zu den Baukosten der Halle kämen Baukosten des Parkhauses und voraussichtlich Kosten für die Altlastenentsorgung (Schlackenhalde). Aufgrund der Randlage ist eine Nutzung durch Schul- und Vereinssport nicht möglich. Der Standort wird als nicht geeignet angesehen.

Standortvorschlag 9: Böhfeld – Dortmunder Straße

Grundsätzlich ist der Bau einer Großsporthalle auf dem in Privateigentum stehenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstück denkbar. Ein Bebauungsplanverfahren wäre erforderlich. Eine Schulsportsportnutzung wäre nicht gegeben. Die städtischen Planungen zum Evolutionspark stehen dem Bau entgegen. Der Standort wird daher als nicht geeignet angesehen.

Standortvorschlag 10: Verbandsstraße

Der Standort an der Verbandsstraße steht teils in städtischem, teils in privatem Eigentum und wäre grundsätzlich für den Bau einer Großsporthalle geeignet. Der Bebauungsplan 5/95 Teil 2 weist ein Gewerbegebiet aus. Die Erschließung von der Verbandsstraße ist vorhanden.

Ein Investor ist grundsätzlich am Erwerb der Grundstücke interessiert, um dort einen Baumarkt mit Gartencenter zu errichten. Der Investor wäre bereit, auf Wunsch der Stadt den Bau einer Großsporthalle in seine Planungen einzubeziehen. Ein schriftliches Angebot zur Errichtung einer bundesligatauglichen Halle liegt vor. Dieses geht von einer unentgeltlichen Bereitstellung des Grundstücks und einer Anmietung durch die Stadt für die Dauer von 20 Jahren aus. Der Mietzins soll mehrere Hunderttausend Euro pro Jahr zuzüglich Betriebskosten betragen.

Ein Bedarf für eine Schulsportnutzung besteht an dieser Stelle nicht.

Standortvorschlag 11: Grundstücke der Firma Brandt

Die Grundstücke der ehemaligen Zwiebackfabrik Brandt bilden den Kernbereich eines Gewerbegebietes, das von Wohnhäusern umgeben ist. Die Grundstücke sind grundsätzlich für den Bau einer Großsporthalle geeignet.

Der vom Eigentümer beauftragte Projektentwickler hielt in einem am 25.09.2006 geführten Gespräch die Realisierung einer Großsporthalle auf den Grundstücken der Firma Brandt grundsätzlich für möglich. Er ging hierbei davon aus, dass die Errichtung einer Großsporthalle nur in Verbindung mit noch näher zu bestimmenden Einzelhandelsnutzungen wirtschaftlich tragfähig dazustellen wäre. Als weitere Voraussetzung wurde der Abschluss eines Mietvertrages mit der Stadt über 20 – 25 Jahre genannt. Der Projektentwickler geht davon aus, dass ein möglicher Mietzins "zumindest den Kapitaldienst" abdecken müsste. Konkretere Angaben werden derzeit nicht gemacht. Der Projektentwickler hat am 26.10.2006 schriftlich mitgeteilt, dass er weitere Planüberlegungen und Kostenermittlungen erst dann anstellen wird, wenn er seitens der Stadt Hagen ein klares Signal zum Bau einer Großsporthalle auf den Brandt-Grundstücken erhält.

Die Beschlüsse der BV Haspe, keinen zentrumsschädlichen Einzelhandel zuzulassen, stehen dem Bau einer Großsporthalle mit zusätzlichen Einzelhandelsflächen auf den Grundstücken der Firma Brandt entgegen. Ferner ist eine Auslastung der Halle mit Schulsport nicht möglich. Die erforderlichen Kapazitäten sind in Haspe anderweitig gedeckt. Immissionskonflikte sind vorhersehbar.

Standortvorschlag 12: Kirchenberg / Freibad

Das Gelände des Freibades Kirchenberg ist Eigentum der HVG und gehört zu den Sportanlagen (Eigentümerin Stadt Hagen) an der Autobahn nahe der Stadtgrenze zu Iserlohn. Die Erschließung erfolgt zur Zeit von der Berliner Allee. Die vorhandenen ca. 400 Stellplätze sind nicht ausreichend, daher müsste ein Parkhaus errichtet werden. Der Bebauungsplan lässt einerseits den Bau von Sportanlagen zu, andererseits sind in unmittelbarer Nähe reine Wohngebiete ausgewiesen. Zu den Baukosten für die Sporthalle kämen Baukosten für ein Parkhaus und Kosten für den Abriss des bestehenden Freibades. Der Standort wird, auch wegen der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung, als ungeeignet angesehen.

Standortvorschlag 13: Ostfeld - Stadtgrenze zu Iserlohn

Das Gelände im Ostfeld an der Iserlohner Straße wird landwirtschaftlich genutzt. Der gültige Bebauungsplan setzt auf dem städtischen Gelände eine Sporthalle und den vorhandenen Sportplatz fest. Die privaten Flächen werden als Kleingartenanlage ausgewiesen. In der Nähe sind reine Wohngebiete (Saatland) ausgewiesen. Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/86 wäre erforderlich, da die Baugrenzen und die Gebietsausweisung für eine Großsporthalle nicht ausreichen. Allerdings wäre eine Ausweitung der im Plan vorgesehenen kleinen Sporthalle hin zu einer Großsporthalle nicht ohne Abwägungsmangel durchführbar. Eine Großsporthalle würde eine starke Lärmbelastung für die nahe Wohnbebauung am Steltenberg verursachen. Insbesondere würde der zu errichtende Parkplatz Immissionskonflikte auslösen. Der Standort wird als ungeeignet angesehen.

III. Standortauswahl

Von den vorgenannten Standortvorschlägen können nach Abschluss der Vorprüfung nur der Sportpark Ischeland, die Grundstücke an der Verbandsstraße und die Grundstücke der Firma Brandt in Haspe in die engere Wahl kommen. Die anderen Standorte scheitern an unzureichenden Flächengrößen oder –zuschnitten, mangelhafter verkehrlicher Anbindung, fehlender Auslastung durch Schul-/Vereinssport oder städtebaulicher Unverträglichkeit.

Hallenneubauten auf den Grundstücken an der Verbandsstraße oder den Grundstücken der Firma Brandt werden von den potentiellen Investoren an die Genehmigung und Errichtung zusätzlicher Einzelhandelsflächen gekoppelt. Dem stehen Beschlüsse der politischen Gremien zur Vermeidung von zentrumsschädlichen Einzelhandelsansiedlungen entgegen. Auch würden an diesen Standorten Hallen für die alleinige Nutzung durch einen Basketball-Bundesligisten geschaffen, da die erforderliche zusätzliche Auslastung durch Schul- / Vereinssport lagebedingt nicht gegeben wäre. Beide Standorte würden laufende jährliche Mietzahlungen in Höhe von mehreren Hunderttausend Euro sowie zusätzliche Betriebskosten verursachen. Die Vorschläge der potentiellen Investoren sind nach Auffassung der Verwaltung nicht geeignet, mit einem für die Stadt finanziell vertretbaren Aufwand eine Großsporthalle zu betreiben.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Standort Sportpark Ischeland zu stärken, die Erweiterung der Ischelandhalle auf 3.300 Plätze zu verfolgen und vom Neubau einer Halle an anderer Stelle im Stadtgebiet abzusehen. Hierfür sprechen folgende Gründe:

a) Verfügbarkeit des Grundstücks / Realisierung

Die Stadt ist Eigentümerin der Ischelandhalle und des umliegenden Sportparks. Die Stadt kann über diese Liegenschaften – im Gegensatz zu Privatgrundstücken – sofort verfügen, u. U. langwierige Grunderwerbsverhandlungen entfallen. Die Erweiterung der Ischelandhalle setzt allerdings einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan voraus. Eine Genehmigung der Hallenerweiterung nach den §§ 30, 34 BauGB ist nach Prüfung durch die Verwaltung und eine beauftragte Rechtsanwaltskanzlei nicht möglich. Es muss eine Verfahrensdauer von 1 bis 1 1/2 Jahren angenommen werden.

b) Baukosten

Die Ischelandhalle ist sanierungsbedürftig. Die Kosten der Sanierung werden von der GWH auf rd. 3 Mio. € geschätzt. Die Sanierung beinhaltet u. a. die Durchführung sicherheitsrelevanter Maßnahmen (z. B. Sanierung der Glasfassade), die Schaffung / Erneuerung sicherheitstechnischer Einrichtungen (z. B. Erneuerung der Brandmeldeanlage, Einbau diverser T-30-Türen), die Errichtung zusätzlicher Fluchttreppentürme und Notausgänge, die Erneuerung der Dachfläche, die Überarbeitung der Lüftungsanlage und die erforderliche Innensanierung. Im Rahmen der Sanierung könnten in der Halle 1.800 Zuschauerplätze und somit die Voraussetzungen zur Teilnahme am Spielbetrieb der 2. Bundesliga Gruppe A geschaffen werden.

Die Ischelandhalle ist als Stätte des Schul- und Vereinssports unverzichtbar. Die Mittel von rd. 3 Mio. € müssten daher auch aufgebracht werden, wenn eine zusätzliche Großsporthalle an anderer Stelle im Stadtgebiet gebaut würde.

Die Erweiterung der Ischelandhalle auf ca. 3.300 Zuschauerplätze auf Basis der Entwurfstudie der Architekten Schmahl + Gerigk würde nach einer ersten Kostenschätzung zusätzlich etwa 4,4 Mio. € kosten. Die Gebäudewirtschaft der Stadt Hagen ist gebeten worden, zusammen mit anderen Architekten Alternativen sowie alle Möglichkeiten einer deutlichen Reduzierung der Kosten zu suchen.

Dabei ist zu beachten, dass nach Auffassung der Verwaltung lediglich ein Betrag von unter 5 Mio. € als städt. Anteil an den Gesamtkosten (Sanierung und Erweiterung der Halle) gegenüber der Aufsichtsbehörde darstellbar sein wird.

Ggf. im Falle einer Erweiterung entstehende Infrastrukturkosten (z. B. Signalisierung, Parkplätze) müssen noch detailliert ermittelt werden.

Ein Neubau einer Großsporthalle mit ca. 3.300 Zuschauerplätzen würde Kosten in Höhe von ca. 6 bis 9 Mio. € verursachen (ohne evtl. anfallende Infrastrukturkosten, Abbruchkosten, Grunderwerbskosten usw.). Diesen Zahlen liegen Erfahrungswerte anderer in den letzten Jahren im Bundesgebiet errichteter Hallen zugrunde. Eine Hallenerweiterung wäre somit günstiger als ein Hallenneubau.

c) Betriebskosten

Nach Aussage der Gebäudewirtschaft der Stadt Hagen ist nach der Sanierung und Erweiterung nicht mit erhöhten Betriebskosten zu rechnen (z. B. durch verbesserte Wärmedämmung).

Kosten (neben Betriebskosten z. B. Bauunterhaltung) entstehen auf jeden Fall nur für eine Halle, und nicht für eine zusätzliche neue Großsporthalle im Hagener Stadtgebiet neben der Ischelandhalle als Schulsporthalle.

d) Identifikation / Positiver Impuls für den Sportpark Ischeland / Synergieeffekte

Der Bereich "Ischeland" wurde einst als "Sport- und Schulpark" konzipiert. Das Freibad stammt aus den 50er Jahren, der Bau des Stadions wurde 1960 vollendet und die Ischelandhalle 1968 eingeweiht. Zuletzt wurde 1976 dem THG eine Sporthalle hinzugefügt. Zusammen mit dem geplanten Bau des Freizeitbades Ischeland würde eine Sanierung / Erweiterung der Ischelandhalle den Sportpark Ischeland aufwerten und erkennbaren Abnutzungserscheinungen entgegenwirken.

Die Ischelandhalle hat als Austragungsort der Heimspiele zahlreicher Sportvereine für viele Bürger einen hohen Identifikationswert.

Notwendige Parkplätze des geplanten Sport- und Freizeitbades Ischeland und einer erweiterten Ischelandhalle könnten gemeinsam genutzt und im Rahmen eines zu entwickelnden Parkraummanagements bewirtschaftet werden.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 9

Drucksachennummer:

0970/2006

Datum:

17.11.2006

Bereits heute besteht beim Sportamt ein Sportstätten- und Veranstaltungsmanagement. Dieses kann zur Koordinierung der Aktivitäten im Sportpark Ischeland genutzt werden.

Die Erweiterung der Ischelandhalle auf eine Zuschauerkapazität von 3.300 Personen muss im Kontext mit den umgebenden Sport- und Schuleinrichtungen gesehen werden. Insbesondere die Umsetzung des vom Rat der Stadt am 02.03.2006 beschlossenen Konzeptes zum Bau des zentralen Sport- und Freizeitbades Ischeland ist aus verkehrstechnischer Sicht mit zu berücksichtigen ((Bebauungsplanverfahren 5/06 (582) – Sport- und Freizeitpark Ischeland)). Die zu erwartenden Besucherzahlen beider Einrichtungen sind mit einer Zunahme des Verkehrs und des Parkplatzbedarfes verbunden. Hinzu kommen bestehende Sportanlagen wie z. B. das Stadion. Aus diesem Grund hat die Verwaltung eine "Gutachterliche Stellungnahme (Projektskizze) für einen Sportpark Ischeland" in Auftrag gegeben. Auftragnehmer ist die IMPULSE Agentur für Projektentwicklung und -management GmbH aus Dortmund. Weiter wurde die "Verkehrsuntersuchung Erweiterung Ischelandhalle / Sportpark" von der Planungsgruppe MWM, Aachen, durchgeführt. Das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, Hagen, wurde gebeten, ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zur Beurteilung des Plankonzeptes zur Erweiterung der Ischelandhalle zu erstellen.

Die IMPULSE Agentur für Projektentwicklung und -management GmbH regt in ihrer Stellungnahme an, aus städtebaulicher und sportfachlicher Sicht ein Gesamtkonzept für den Sportpark Ischeland zu erarbeiten. Das Areal biete aufgrund seiner Lage und seiner derzeitigen Gestaltung hervorragende Voraussetzungen für einen multifunktionalen Sport-, Erholungs- und Freizeitpark. Um diese Voraussetzungen nutzen zu können, seien die Freiflächen und Hochbauten zum Teil erheblich zu modernisieren. Mit einem entsprechenden Gesamtkonzept und mit baulichen und organisatorischen Teilveränderungen könnten die Nutzergruppen erweitert und der Standort einer modernen und zukunftsfähigen Nutzung zugeführt werden.

Die Planungsgruppe MWM geht in der Verkehrsuntersuchung davon aus, dass neues Freizeitbad, erweiterte Ischelandhalle und vorhandenes Stadion einen Stellplatzbedarf von insgesamt ca. 1.200 Plätzen auslösen. Derzeit vorhanden sind 510 Stellplätze. MWM macht verschiedene Vorschläge, den Stellplatzbedarf zu decken (z. B. Errichtung von Parkdecks, Nutzung des Sportplatzes "Käfig", Nutzung des Höings) und geht von einer "synergetischen" Nutzung aus. Ein Veranstaltungsmanagement für den gesamten Sportpark wird angeregt, um eine Überlagerung von Veranstaltungen im Zentralen Sport- und Freizeitbad und in der Ischelandhalle mit Veranstaltungen im Stadion zu vermeiden. Der Einmündungsbereich Stadionstraße / Am Sportpark und die Parkplatzeinfahrt Am Sportpark wären ggf. mit einer Lichtsignalanlage auszustatten.

Das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass aus geräuschimmissionsmäßiger Sicht die geplante Erweiterung der Sporthalle Ischeland von 1.690 auf ca. 3.300 Zuschauerplätze möglich sei, weil das damit verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den neu zu schaffenden Stellplatzanlagen keine wesentlichen oder unlösbaren Geräuschprobleme mit sich bringe. Voraussetzung sei allerdings, dass auch bei Veranstaltungen mit 3.300

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 10

Drucksachennummer:

0970/2006

Datum:

17.11.2006

Zuschauern der Verkehrsabfluss bis 22.00 Uhr (= Beginn der Nachtzeit) beendet ist, was sich durch ein entsprechendes Sportanlagen-Management realisieren lasse. Nach Aussagen von Phoenix Hagen ist dieser Punkt unproblematisch, da der Verein die Spielzeiten eigenverantwortlich terminieren kann.

Lärm-Immissionsschutz, verkehrliche und sonstige Belange sind detailliert im Rahmen eines durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens zu prüfen und abzuarbeiten. Unlösbare Konflikte sind nicht erkennbar. An dieser Stelle wird auf die Vorlage "Bebauungsplan Nr. 10/06 (587) Sporthalle Ischeland – Einleitung des Verfahrens", Drucksachen-Nr. 0915/2006, verwiesen.

IV. Fazit

Nach Auffassung der Verwaltung lässt sich eine Großsporthalle in Hagen nur durch Erweiterung der Ischelandhalle realisieren. Ein Hallenneubau oder die Anmietung einer von einem privaten Investor zu errichtenden Halle lässt sich finanziell nicht darstellen. Die Verwaltung empfiehlt, den Bereich "Ischeland" als Standort einer Großsporthalle zu beschließen und die notwendigen planungsrechtlichen Schritte einzuleiten.

Die Mittel für die unabweisbar erforderliche Sanierung der Ischelandhalle in Höhe von ca. 3 Mio. € könnten im Rahmen des vom Rat der Stadt Hagen am 09.11.2006 beschlossenen Programms zur Sanierung der städtischen Gebäude (Vorlage der Verwaltung Drucksachen-Nr. 0854/2006) zur Verfügung gestellt werden.

Die zusätzlichen Kosten der Erweiterung der Ischelandhalle gemäß Entwurfsstudie der Architekten Schmahl + Gerigk würden ca. 4,4 Mio. € incl. Baunebenkosten betragen. Bestandteil dieser Studie ist der Verzicht auf sichtbehindernde Stützen, welcher eine statisch anspruchsvolle, kostenintensive Konstruktion erfordert. Die Gebäudewirtschaft der Stadt Hagen ist gebeten worden, zusammen mit anderen Architekten Alternativen sowie alle Möglichkeiten einer deutlichen Reduzierung der Kosten zu suchen.

Dabei ist zu beachten, dass nach Auffassung der Verwaltung lediglich ein Betrag von unter 5 Mio. € als städt. Anteil an den Gesamtkosten (Sanierung und Erweiterung der Halle) gegenüber der Aufsichtsbehörde darstellbar sein wird.

Die Verwaltung beabsichtigt, dem Rat der Stadt Hagen in der Sitzung am 22.02.2007 Alternativen vorzustellen und Möglichkeiten zur Kostenreduzierung aufzuzeigen. Auch sollen die Kosten der ggf. notwendigen Infrastruktur (Parkplätze, Signalisierung) bis zur Sitzung detailliert beziffert werden.

Phoenix Hagen hat die Bereitschaft erklärt, sich angemessen an den Baukosten zu beteiligen. Hierüber ist mit Phoenix Hagen zu verhandeln.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0970/2006

Datum:

17.11.2006

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

Veröffentlichung:

Ja
Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

- 23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte
- 20 Stadtkämmerei
- 40 Amt für Schulverwaltung und Hochschulwesen
- 52 Sportamt
- 61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
- Gebäudewirtschaft Hagen

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

