

AZ: 40.1/Herr Hein

Drucksache Nr.: 0947/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Schul-, Kultur- und Sportaus- schuss	25.11.2021	Ö	Vorberatung
Bau- und Vergabeausschuss	02.12.2021	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	07.12.2021	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	14.12.2021	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

Oberbürgermeister Bergmann/Erster
Stadtrat Hillgruber

Verhandlungsgegenstand:

**Sportentwicklungsplanung (SPEP);
Perspektivischer Ersatzneubau des
Umkleidegebäudes am Volkshausplatz;
hier: Grundsatzbeschluss zum
Raumprogramm**

A n t r a g :

Dem **anliegenden** Raumprogramm wird als
weitere Planungsgrundlage zugestimmt.

ISEK:

Bewegungsfreundliche Stadt sein, in der
sportliche Interessen und Bewegungswün-
sche gezielt gefördert werden

Finanzielle Auswirkungen:

zunächst keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
- Ja - negativ
- Nein

Begründung:

Hintergrund

Bereits seit dem Jahr 1989 wird die allgemein als „Volkshausplatz“ bekannte Sportanlage am Oberjörn durch den Sportverein Tungendorf v. 1911 e.V. (im weiteren Verlauf: SVT) genutzt.

Der SVT mit seinen insgesamt rund 3.800 Mitgliedern stellt den größten Mehrfachspartenverein im Neumünsteraner Stadtgebiet. Eine der größten Sparten ist die der Fußballabteilung, von der ausschließlich der Jugendbereich insbesondere am Volkshausplatz mit dem Fußballtrainings- und spielbetrieb ansässig ist.

Die Sportstätte besteht aus insgesamt 2 Rasengroßspielfeldern inkl. eines Umkleide- und Unterstellgebäudes

Die Gesamtfläche der Sportstätte beträgt rund 16.000 m² und ist umgeben von einem denkmalgeschützten Gartendenkmal (die die Sportfläche eingrenzenden Baumreihen). Es handelt sich um ein sog. denkmalgeschütztes „Ensemble“, welches in Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten Volkshaus, das sich westlich an die Sportstättenfläche anschließt, besteht.

Die Sportstätte wurde dem SVT im Jahre 1989 durch Schließung eines Pachtvertrages in saniertem Zustand bis dato zur Nutzung überlassen worden.

Bedarfssituation

Im Verlauf der Nutzungsdauer der Sportstätte musste im Jahre 2008 durch Vertreter der Stadt und des SVT festgestellt werden, dass sich das Umkleide- und Unterstellgebäude in einem nachweislich sanierungsbedürftigen Zustand befindet.

In den Folgejahren wurde aufgrund dieser Bedarfslage mit Nachdruck versucht, eine für alle Beteiligten tragfähige und finanzierbare Lösung zur Sanierung des Gebäudes zu finden. Eine solche Lösung konnte jedoch aufgrund verschiedenster Aspekte - insbesondere hinsichtlich eines für beide Seiten darstellbaren Finanzierungsmodells - nicht gefunden werden. Im Ergebnis mussten daher auf Basis dieser Lage die laufenden Gespräche im Jahr 2011 ohne Einigung bzw. Lösungsansatz eingestellt werden.

In den Jahren von 2012 bis 2019 wurden lediglich kleinere Instandhaltungsmaßnahmen durch die Verwaltung durchgeführt. Zusätzlich wurden im Rahmen der Sportentwicklungsplanung alternative Möglichkeiten zur Aufrechterhaltung des Sportbetriebes an anderem Orte geprüft, welche jedoch aufgrund verschiedener Aspekte verworfen werden mussten.

Ende 2019 fand dann als neuer Auftakt ein Vor-Ort-Termin zwischen SVT und Verwaltung statt, bei dem der sanierungsbedürftige Zustand des Gebäudes erneut fachtechnisch festgestellt worden ist.

Seither ruht die Umsetzung einer möglichen Sanierungsmaßnahme am Umkleidegebäude des Volkshausplatzes, entsprechende Maßnahmen wurden bis dato nicht eingeleitet.

Beschlusslage und Umsetzung

Auf Basis eines Antrages durch den Stadtteilbeirat Tungendorf (Vorlage 0212/2018/An) in der Ratsversammlung, welcher in ihrer Sitzung vom 10.11.2020 in den Schul-, Kultur- und Sportausschuss verwiesen worden ist, hat der Schul-, Kultur- und Sportausschuss in seiner Sitzung am 26.11.2020 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Schul-, Kultur- und Sportausschuss begrüßt die Bereitschaft der Verwaltung, zügig mit dem SVT Gespräche zur Verbesserung der Raumsituation des Umkleidegebäudes am Volkshausplatz aufzunehmen mit dem Ziel, schnellstmöglich der Selbstverwaltung – zunächst aber dem Schul-, Kultur und Sportausschuss – ein tragfähiges Ergebnis zur Beratung vorzulegen. Der Stadtteilbeirat Tungendorf ist zu beteiligen.“

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.12.2020 abschließend eine Zurückstellung der Angelegenheit beschlossen, bis die im Schul-, Kultur- und Sportausschuss vereinbarten Gespräche abgeschlossen seien und das Ergebnis vorliege.

In Ausführung dieser Beschlusslage hat sich die Verwaltung Anfang 2021 mit dem SVT in einen anschließend engen und konstruktiven Abstimmungsprozess begeben, um insbesondere die Möglichkeiten und Grenzen der Durchführung von baulichen Maßnahmen zu beleuchten und das weitere Vorgehen abzustimmen.

In den folgenden, diversen Abstimmungsgesprächen im Laufe des Jahres 2021 wurde sowohl vom SVT als auch von Seiten der Verwaltung die Wichtigkeit des Erhalts dieser Sportstätte festgestellt. Um den Sportbetrieb jedoch an diesem Orte aufrechtzuerhalten, ist eine Sanierung bzw. ein Ersatzneubau des Umkleidegebäudes zwingend erforderlich.

In enger Abstimmung zwischen den beteiligten Fachdiensten und dem SVT zeichnet sich daher – insbesondere aufgrund bauplanungs-, bauordnungs- und denkmalschutzrechtlicher Aspekte - als durchstehende Option die Realisierung eines Ersatzneubaus an demselben Ort und mit demselben Flächenmaß ab.

Leitend für diese Planung waren insbesondere folgende Aspekte:

- Wunsch des SVT nach Erhalt des Umkleidegebäudes direkt am Volkshausplatz;
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: Vorzug eines Ersatzneubaus im Gegensatz zu einer Sanierungsmaßnahme;
- denkmalschutzrechtliche Aspekte in Bezug auf das um die Sportstätte befindliche und geschützte Gartendenkmal (im Ensemble mit dem Volkshaus);
- damit insgesamt bauordnungsrechtliche Aspekte in Bezug auf die fehlende Genehmigungsfähigkeit eines vergrößerten Ersatzneubaus am Standort.

Abstimmungsprozess und Beteiligung

In enger Abstimmung mit

- dem SVT,
- dem Kreissportverband Neumünster e.V.,
- sowie dem Fachdienst Gebäudemanagement

wurde nun einvernehmlich ein Raumprogramm für einen perspektivischen Ersatzneubau des Umkleidegebäudes am Volkshausplatz erarbeitet, welches als **Anlage** dieser Drucksache beigefügt ist.

Die Einbindung des Stadtteilbeirates Tungendorf, des Kinder- und Jugendbeirates sowie des Beauftragten für Menschen mit einer Behinderung und des Seniorenbeirates der Stadt Neumünster wird im Rahmen eines erweiterten Abstimmungsprozesses zum im Anschluss folgenden Planungsbeschluss erfolgen.

Wesentliche Aspekte des Raumprogrammes

Als Grundlage für die Erstellung dieses Raumprogramms dienen einerseits Raumstandards für allgemeine Sporthallen sowie die Erfahrungen/Bedarfe/Architektenplanungen aus derzeit parallel laufenden Sporthallenplanungen in der Stadt. Diese wurden modifiziert und an den bestehenden individuellen Bedarf des SVT und an die Situation des Bestandsgebäudes angepasst und sind daher als Planungsgrundlage herangezogen worden.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Größe des Ersatzneubaus durch die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben begrenzt ist. Im Einvernehmen mit dem SVT wurden daher die im Raumprogramm enthaltenen Flächenmaße so bemessen, dass eine Nutzung der

Räumlichkeiten für den beabsichtigten Hauptzweck (d.h. Jugendfußball) möglich ist und sich alle für den Trainings- und Sportbetrieb notwendigen Räumlichkeiten wiederfinden.

Auf Basis des vorliegenden Raumprogramms soll ein Ersatzneubau in Gestalt eines reinen Umkleidegebäudes mit einer reinen, nutzbaren Fläche von rund 130 qm inklusive relevanter Funktionsräume, eines Umkleidebereiches und auch einer WC-Anlage für Menschen mit einer Beeinträchtigung entstehen.

Das dieser Drucksache beiliegende Raumprogramm enthält zusätzlich eine optionale Umsetzungsvariante, auf die besonders hingewiesen werden muss:

Um die dringend benötigten Lagermöglichkeiten für Materialien, die für den Trainings- und Spielbetrieb notwendig sind, vorhalten zu können, wird vorgeschlagen diese in einem Dachgeschoss unterzubringen.

Dieses ist jedoch nur möglich, wenn die Firsthöhe (und damit die Dachneigung) des neuen Gebäudes verändert wird. Diese Variante ist allerdings von der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde abhängig, sodass zur konkreten Umsetzung erst im Rahmen des Planungsprozesses eine Aussage getroffen werden kann.

Es wird daher vorgeschlagen, diese Variante als Option im Beschluss des Raumprogramms vorzusehen, um – nach ggf. Genehmigung der Variante – das beschlossene Raumprogramm nicht erneut aktualisieren zu müssen.

Insgesamt berücksichtigt die vorliegende Raumplanung insbesondere Aspekte einer zukunftsorientierten und modernen Sportgestaltung im Bereich des Vereinssports, bspw. für die Umkleidebereiche (jeweils getrennte Umkleidebereiche für Sportler/innen und Schiedsrichter/innen inkl. entsprechender Sanitäreinrichtungen).

Das nun vorliegende Raumprogramm berücksichtigt somit sämtliche Nutzerbedarfe und orientiert sich an einer zukunftsgerichteten Raumplanung.

Weiteres Vorgehen

Um für die weitere, kurzfristige Umsetzung eine entsprechende Planungsgrundlage zur Errichtung eines Ersatzneubaus vorliegen zu haben und die zu erwartenden Kosten ermitteln zu können, soll dem anliegenden Raumprogramm zugestimmt werden.

In einem nächsten Schritt soll zunächst zwischen SVT und Verwaltung ein Finanzierungsmodell für die anfallenden Planungskosten gefunden werden. Parallel arbeiten die Beteiligten bereits an der vertraglichen Neugestaltung der Grundstücksüberlassung und befinden sich in einem fortgeschrittenen Abstimmungsstadium.

Abschließend ist beabsichtigt, den politischen Gremien dann seitens der Verwaltung ein Planungsbeschluss zur Befassung vorzulegen.

Im Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Carsten Hillgruber
Erster Stadtrat

Anlage