

ANMERKUNGEN ZUM AKTENVERMERK KULTURHALLE IN SCHAIDT

Nr.	Aussagen Aktenvermerk	Anmerkungen
1	Aktenvermerk Aktenzeichen: 4-603 Sch Betreff: Standort Kulturhalle Schaidt <u>Ausgangslage:</u> Bereits im Jahr 2000 wurde eine fertige Baueingabeplanung für die Sanierung und Erweiterung der Kulturhalle im Ortsbezirk Schaidt erstellt, die aufgrund der desolaten Finanzlage in dieser Zeit nicht mehr umgesetzt werden konnte. Dem voraus gegangen waren bereits im Jahr 1997 umfangreiche Planungen für die Erweiterung der Grundschule mit dem Neubau einer Gymnastikhalle und einem Umbau der Kulturhalle Schaidt. Die Gymnastikhalle wurde im Jahr 2002 fertiggestellt; die Grundschule jedoch nicht erweitert. Auch die Kulturhalle ist in ihrem damaligen Zustand geblieben. Was die Kulturhalle angeht, ist die Standortfrage schon seit Jahren umstritten. Nach mehreren Gremienberatungen und einer Einwohnerversammlung im Jahr 1999 wurde jedoch beschlossen, die Erweiterung der ehemaligen Schulturnhalle in eine Kulturhalle am bisherigen Standort zu realisieren.	Es ist nicht verboten, zu neuen Erkenntnissen zu kommen. Was 1999 falsch war, wird 2014 nicht richtiger.
2	Bereits bei der Planung 1999 beliefen sich die geschätzten Baukosten auf rund 3 Mio. EUR. Eine Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Mack aus dem Jahr 2013 beziffert diese Kosten heute – also 15 Jahre später – auf etwa 4,25 Mio. EUR. In diesen Kosten beinhaltet sind nicht nur die eigentliche Sanierung der Halle, sondern auch die Abbruchkosten der alten Halle bzw. die Erstellung der gegenüberliegenden Parkplätze, für die bereits zum damaligen Zeitpunkt rund 125.000,- EUR aufgewendet worden waren, um den entsprechenden Grunderwerb tätigen zu können. Ebenfalls schon bezahlt wurden Architekten- und Fachingenieurshonorare von damals etwa 135.000 EUR. Zwar könnten Grundstücke vielleicht wieder veräußert werden. In Anbetracht der genannten Kosten ist es aber angezeigt, die bereits entschiedene Standortfrage nicht von vorneherein abzulehnen, da hierdurch deutlich wird, dass schon einmal gute Argumente für die Erhaltung der Kultur im Ortskern vorlagen. Vor dem Hintergrund der Entscheidung des Stadtrats, die den Standort der Halle erneut zum Gegenstand hat, wird daher auf folgendes hingewiesen:	Die Kostenrisiken für einen Neubau sind am Standort Sportgelände wesentlich geringer als am Standort Grundschule. Ebenfalls ist eine einfachere Bauweise möglich (keine Unterkellerung; keine Aufzüge erforderlich). Durch Verzicht auf Aufzüge lassen sich dauerhaft Betriebskosten einsparen. Der Betriebsablauf in einer eingeschossigen Halle ist wesentlich besser gegenüber der Organisation auf (mindestens) zwei Ebenen. (Küche und Lager im Keller bedeuten in der Nutzung einen höheren Personalaufwand). Die für die Parkplätze erworbenen Grundstücke lassen sich problemlos als Baugrundstücke verwenden. Dass in der Vergangenheit Geld für eine Fehlplanung ausgegeben wurde ist bedauerlich. Die Planung aus 1999 ist aber in jeder Hinsicht unbrauchbar. Auch am Standort Grundschule muss eine komplett neue Planung aufgelegt werden; eine Honorarreduzierung aufgrund der alten Planung ist nicht zu erwarten.

ANMERKUNGEN ZUM AKTENVERMERK KULTURHALLE IN SCHAIDT

Nr.	Aussagen Aktenvermerk	Anmerkungen
3	<u>Baurecht:</u> Sämtliche Vertreter der städtischen Gremien und des Kulturrings Schaidt verweisen in ihren Stellungnahmen darauf, dass dringender Handlungsbedarf bestünde. In den Hintergrund getreten ist bislang der Umstand, dass der Standort am Sportzentrum baurechtlich einstweilen nicht realisiert werden kann, weil es noch keinen dafür gültigen Bebauungsplan gibt. Hierbei gilt es insbesondere naturschutzrechtliche Auflagen abzuarbeiten, deren Ausmaß bislang nicht absehbar ist. So lässt sich zwar feststellen, dass erfahrungsgemäß ein Bebauungsplanverfahren innerhalb von einem Jahr durchgeführt werden kann. Während des Verfahrens können jedoch Fallstricke in Form von Naturschutz und anderen Auflagen entstehen, die das Projekt am Sportzentrum weiter verzögern würden. Eine Verzögerung von etwa einem Jahr ist daher als absolutes Mindestmaß zu verstehen.	Angesichts der bisherigen Zeitläufe mutet es kurios an, wenn plötzlich auf vermeintliche Zeitvorteile verwiesen wird. So sind allein zwischen der Empfehlung des Ortsbeirats Schaidt am 26.9.2012, die Kulturhalle im Sportzentrum zu errichten und die Wirtschaftlichkeit zu untersuchen bis zur Vorlage dieser Studie im Bauausschuss am 11.11.2013 knapp 14 Monate vergangen! Bis zum Antrag der SPD-Stadtratsfraktion im Mai 2014 die Standortfrage zu entscheiden, hatte sich wieder nichts bewegt. Für das Sportgelände existiert ein Bebauungsplan, der geändert werden muss. Das Verfahren wird sicher Zeit in Anspruch nehmen. Jedoch lässt sich die Beauftragung des Architekten und der Fachplaner parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplans einleiten. Ebenso kann ab einer gewissen Planreife der Bebauungsplanänderung mit der Hochbauplanung begonnen werden, so dass sich etwaige Zeitvorteile relativieren. Ebenso bleibt festzuhalten, dass im Falle eines Neu-, bzw. Umbaus am Standort Grundschule für ca. zwei Jahre keine Räumlichkeiten in der Kulturhalle zur Verfügung stehen. Im Falle des Neubaus im Sportgelände, kann die alte Kulturhalle bis zur Fertigstellung des Neubaus in Betrieb bleiben.
4	Für die Auflage eines Bebauungsplans entstünden selbstverständlich auch Kosten. Diese würden sich nach überschlägigen Berechnungen der Verwaltung bei normalem Verlauf auf rund 40.000,-- EUR belaufen. Auch sie können sich bei unvorhergesehenen Auflagen weiter erhöhen. Im Gegensatz dazu ist nach Auskunft der Kreisverwaltung am bisherigen Standort sowohl der Umbau als auch ein Neubau in ähnlicher Kubatur möglich und wäre grundsätzlich nach § 34 BauBG zu beurteilen. Auch die Stellplatzzahlen auf dem städtischen Grundstück gegenüber wären bei einem Abriss und Neubau/Sanierung am Standort ausreichend. Lärmschutzmaßnahmen müssten dagegen durchgeführt werden.	Es wird nicht erwähnt, dass im Falle eines Umbaus am Standort Grundschule ein Umbauzuschlag auf das Architektenhonorar fällig wird. Der Umbauzuschlag beträgt nach den Regelungen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure mindestens 20% höchstens 33% des Neubauhonorars. Bei den zu erwartenden Baukosten, bewegt sich dieser Umbauzuschlag mindestens im Bereich der Kosten für die Erstellung eines Bebauungsplanes. Wahrscheinlich müssten nicht nur Lärmschutzmaßnahmen am Standort Grundschule ergriffen werden, die es natürlich nicht kostenlos gibt, sondern es müsste auch noch ein Lärmschutzgutachten erstellt werden, das ebenfalls Kosten verursacht. Ebenfalls ist nicht ausgeschlossen, dass sich ein Bau am Standort Grundschule aus Lärmschutzgründen nur mit Nutzungsbeschränkungen realisieren lassen wird.

ANMERKUNGEN ZUM AKTENVERMERK KULTURHALLE IN SCHAIDT

Nr.	Aussagen Aktenvermerk	Anmerkungen
5	Folglich ist es so, dass der Erhalt des Standorts einen nicht unmaßgeblichen Zeitvorteil mit sich bringt, vor allem wenn man bedenkt, dass die ohnehin angespannte Finanzlage sich wieder verschlechtern könnte und erneut priorisierte Projekte nicht umgesetzt werden könnten. Deshalb besteht selbstverständlich ein Risiko dahingehend, dass der Ortsbezirk in die gleiche Lage gerät wie bereits vor 15 Jahren. Dies gilt umso mehr, weil die Aufsichtsbehörde bereits im Jahr 2013/2014 enge Grenzen für die Realisierung freiwilliger Investitionsmaßnahmen gesetzt hat. Hinzu kommt, dass - bei allem Verständnis für die Bedürfnisse in Schaidt - Pflichtaufgaben zu realisieren sind, die bei einer sich verschlechternden Finanzlage den Vorrang hätten. Hierbei geht es insbesondere um die Errichtung des Dorschbergschulzentrums mit einer IGS sowie die Sanierung der Wörther Bienwaldhalle, die jeweils mit hohen Millionenbeträgen zu Buche schlagen werden.	Der größte Zeitvorteil hätte sich ergeben, wenn das Projekt in der Vergangenheit verwaltungsseitig mit dem nötigen Tempo und zielgerichtet verfolgt worden wäre. Das Risiko einer unsicheren Finanzlage besteht grundsätzlich immer für jedes Projekt. Eine Fehlinvestition ist zu jedem Zeitpunkt falsch!
6	<u>Bauliche Aspekte:</u> Es ist auch vorgetragen worden, dass die Sanierung der Halle baulich um einiges schwieriger sei wie die Neuerrichtung am Sportzentrum. Dies mag zwar in Teilen zutreffend sein, allerdings würde sich dies auch lohnen, denn es bleibt bislang unberücksichtigt, dass die bestehende Kulturhalle ausreichend Wirtschaftsräume vorhält, die im Falle einer Sanierung am Standort erhalten blieben. Eine neue Halle würde derartige Kellerräume erst gar nicht erhalten. Hinzu kommt, dass auch der Standort am Sportzentrum baulich nicht von heute auf morgen wird umgesetzt werden können, da sämtliche Versorgungsleitungen erst hingeführt und die vorhandene Stromleitung voraussichtlich verlegt werden muss. Auch die Bauphase als solche würde sich wegen der möglicherweise aufwändigen Wasserhaltung und der bereits angesprochenen Problemstellungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan verzögern. Deshalb ist auch ein Standort im Sportzentrum mit einigen baulichen „Tücken“ behaftet. Bautechnisch wird eine Realisierung am Standort sowohl durch die Projektstudie des Architekturbüros Mack als auch durch einen erneuten Vororttermin mit dem Architekturbüro Mohr-Neumeister als machbar erachtet. Insbesondere die Studie des Architekturbüros Mack kommt zu dem Ergebnis, dass ein Neubau am Sportzentrum auch nur unwesentlich günstiger wäre. Werden jedoch die genannten Verfahrenskosten eingespart und darüber hinaus ein nicht unerheblicher Zeitvorteil erzielt und des Weiteren Flächen erhalten, neutralisiert sich dieser leichte Kostenvorteil.	Bislang war es Linie der Stadt, nur die Räumlichkeiten vorzuhalten, die wirklich erforderlich sind und nicht Räume für einen gar nicht vorhandenen Bedarf zu schaffen. Die Errichtung dieser zusätzlichen Räume erfordert natürlich zusätzliche Investitionskosten. Außerdem ziehen zusätzliche Flächen dauerhaft Kosten für Bauunterhalt und Betrieb nach sich. Es sind aber gerade die dauerhaften Bewirtschaftungskosten, die Risiken für den Haushalt darstellen. Einmalige Investitionen sind kalkulierbar. Hinsichtlich der Versorgungsleitungen am Standort Sportgelände wird der Eindruck erweckt, als befände sich keinerlei Erschließung in unmittelbarer Umgebung. Das ist falsch! Im Gutachten Mack sind hierfür 30.000 € veranschlagt. In Sachen Wasserhaltung wird ein Popanz aufgebaut. Ob überhaupt eine Wasserhaltung erforderlich wird, hängt vom Grundwasserstand zum Zeitpunkt des Baus ab. Da die Halle nicht unterkellert sein wird, beschränken sich die Erdarbeiten auf Fundamente und etwaige Versorgungsschächte, so dass selbst im Falle einer Wasserhaltung der Aufwand hierfür nur marginal sein dürfte.

ANMERKUNGEN ZUM AKTENVERMERK KULTURHALLE IN SCHAIDT

Nr.	Aussagen Aktenvermerk	Anmerkungen
7	Durch die vielfach negativ erwähnten Flächen im Untergeschoss bestünde auch die Möglichkeit, die Vereine diese Flächen nutzen zu lassen, z. B. in Form von Lagerräumen oder ähnlichem, wie dies auch in anderen Einrichtungen der Stadt üblich ist. Die Umsetzung der Maßnahme im Ortskern wäre auch ressourcenschonender, da keine neuen Flächen versiegelt werden müssten. Darüber hinaus bestünde die Möglichkeit, den tagesbelichteten Saal und weitere Räume im UG unabhängig von der Nutzung im eigentlichen Saal zu verwenden.	In Sachen Honorarkosten wurde der am Standort Grundschule fällige Umbauzuschlag nicht berücksichtigt. Da die Baukosten am Standort Grundschule auch nach den Ermittlungen des Büros Mack höher liegen, werden auch die Honorare für diesen Standort höher liegen. Die Anlieferung dieser Räume, die in diesem Vorschlag als Lagerraum in Betracht kommen (nachdem sie weiter vorne als Veranstaltungsräume verwendet werden sollten) ist auf Grund der engen Platzverhältnisse äußerst ungünstig. Weiterhin funktioniert der Transport nur über den Aufzug, so dass die Nutzbarkeit als Lagerräume für Vereine höchst zweifelhaft ist. Wenn der Standort Sportgelände realisiert wird, wird dort zwar Fläche versiegelt, gleichzeitig wird durch Rückbau der alten Kulturhalle aber Fläche entsiegelt.

ANMERKUNGEN ZUM AKTENVERMERK KULTURHALLE IN SCHAIDT

Nr.	Aussagen Aktenvermerk	Anmerkungen
8	<u>Grundschule Schaidt:</u> In der ursprünglichen Konzeption war die Grundschule immer Bestandteil der Überlegungen, weshalb deren Bedürfnisse ebenfalls nicht aus dem Blick geraten sollten. Unabhängig von der Nutzung für Schulveranstaltungen zeigen die letzten Jahre eine ebenfalls zu berücksichtigende Entwicklung im „Tagesgeschäft“ der Grundschulen auf: Während Schülerzahlen als solche zurückgehen, steigen die Zahlen der nach Schulschluss zu betreuenden Kinder, welche in unterschiedlichen Formen gewährleistet wird. In aller Regel handelt es sich hierbei um die Gruppen der so genannten „Betreuenden Grundschule“. Diese Schüler müssen auch verköstigt werden. Dies geschieht in unterschiedlichster Art und Weise, teilweise auch durch Nutzung einer Schulküche. Es ist zwar so, dass die Schulleitung der Grundschule Schaidt bislang nicht offensiv für den Erhalt der Kulturhalle eintritt. Sie wird durch die Schule aufgrund ihres Zustands nur selten benutzt. Allerdings muss aus Sicht des Schulträgers festgestellt werden, dass durch den Wegfall der Kulturhalle (in saniertem Zustand) der Schule eine wesentliche Handlungsoption für die Zukunft genommen würde, weil keinerlei Räumlichkeiten aus der angrenzenden Halle mehr zur Verfügung stünden. Bei einem Erhalt der Halle am Standort könnten die vorhandenen Küchen- und Wirtschaftsräume jedoch saniert werden, so dass diese auch durch die Schule (wieder) genutzt werden könnten. Die Notwendigkeit bzw. der Wunsch nach derartigen Möglichkeiten ist gerade in Schaidt im Zusammenhang mit der Verkleinerung des Schülerhorts vor etwa zwei Jahren deutlich zu Tage getreten. Deshalb sollte auch dieser Aspekt bei der Standortwahl berücksichtigt werden, zumal eine Zusammenarbeit mit der Hortgruppe forciert werden könnte.	Wenn die Schülerzahlen zurückgehen, konnte durchaus sein, dass damit auch Klassenräume frei werden, die für die betreuende Grundschule benutzt werden könnten. Der Raum über der Gymnastikhalle könnte bei Bedarf ebenfalls für schulische Zwecke herangezogen werden.
9	<u>Anwohnerbeschwerden/Verkehr:</u> Von den Befürwortern favorisiert wird der Standort am Sportzentrum auch mit Blick auf Lärmbelästigungen. Hierbei ist folgendes zu berücksichtigen: Die Verwaltung sieht insbesondere beim Thema Verkehr nur eine Verlagerung der befürchteten Problembereiche. Schließlich würden sich sämtliche Verkehrsströme, die zur Halle hin stattfinden, auf eine einzige Abzweigung konzentrieren. Dabei muss davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsströme am neuen Standort zunehmen, weil eine Kulturhalle am Standort Sportzentrum außerhalb des Ortes läge und häufiger mit dem Auto angefahren würde. Durch die zentrale Lage im Ortskern ist die Halle für viele fußläufig und damit leichter erreichbar.	Die Speckstraße (K 15) ist auf Grund ihrer Breite wesentlich leistungsfähiger als die Speyerer Straße. Die Waldstraße als Zufahrtsstraße zum Sportgelände ist darüber hinaus nur einseitig und auf verhältnismäßig kurzer Strecke bebaut, so dass hier wesentlich weniger Anlieger belästigt werden. Die Erfahrung zeigt, dass viele Einwohner trotz theoretisch möglicher fußläufiger Erreichbarkeit, das Auto benutzen. Hier gehen Theorie und Praxis auseinander.

ANMERKUNGEN ZUM AKTENVERMERK KULTURHALLE IN SCHAIDT

Nr.	Aussagen Aktenvermerk	Anmerkungen
10	<u>Städtebauliche Entwicklung:</u> Die Ortskernentwicklung durch die Sanierung am Standort erführe außerdem eine erhebliche Aufwertung. Hinzu kommt, dass die städtebauliche Abrundung des Areals erhalten bleibe, weil keine ungenutzte Lücke entstünde. So bestünden das gesamte Ensemble aus Gymnastikhalle, Grundschule und Kulturhalle und damit wesentliche Elemente des Ortskerns fort. In der Nähe schließen sich weitere Bauwerke wie das Bürgerhaus und die ehemalige Tabakwiegehalle an. Ebenfalls zur Ortskernentwicklung beigetragen hat die Sanierung der Lunz in den vergangenen Jahren. Mit Wechsel des Standorts würde der Ortskern eines wesentlichen Elementes beraubt. Kultur als solche gehört aber in den Ort und nicht vor das Ortseingangsschild.	Es ist abzuwägen zwischen möglichst guter Nutzbarkeit einer Halle und (vermeintlicher) städtebaulicher Abrundung. Mit theoretischen städtebaulichen Ordnungsprinzipien lässt sich keine Halle betreiben. Den Nutzern der Halle muss der Betrieb so einfach wie möglich gemacht werden. Nur eine Halle die auch benutzt wird, bringt tatsächliche Vorteile für die Dorfgemeinschaft. Städtebauliche Prinzipien sind kein Selbstzweck.
11	<u>Vergabe des Architektenauftrags:</u> Die Auswahl eines Architekten würde bei beiden Standorten den gleichen Aufwand mit sich bringen. Zu beachten ist ein Schwellenwert für die europaweite Ausschreibung von etwa 2,5 Millionen EUR Baukosten. <u>Kosten:</u> Abschließend wird auf die bereits stattgefundene Tätigkeit des Bundes der Steuerzahler verwiesen. Die dort aufgeworfenen Fragen sind aus rein finanzwirtschaftlicher Sicht auch nicht unberechtigt. Hinzu kommt, dass bei einer weiteren Verzögerung des Projekts mit einer Investitionskreditaufnahme zu rechnen ist. Deren Genehmigung beurteilt sich nach VV 4.1.3 zu § 103 GemO, auf deren Einhaltung die Aufsichtsbehörde bereits heute strikt achtet. Danach muss das Vorhaben unabweisbar sein, was für eine Kulturhalle als freiwilliger Leistung nicht zutreffen würde oder eine Förderung von mindestens 60 % von Dritten erfahren. Eine Förderung ist - wenn überhaupt - nur möglich zur Stärkung des Ortskerns. Hierzu hat die Verwaltung bereits eine entsprechende Anfrage gestartet. Die weiteren Voraussetzungen der VV Nr. 4.1.3 zu § 103 GemO sind abwegig. Insgesamt sollten für die Bestimmung der Kosten die Größenverhältnisse genau betrachtet werden. Vom Einbau von Emporen u. dgl. ist aus Kostengründen abzuraten.	Wie zuvor schon dargestellt, fällt beim Umbau auf Grund des Honorarzuschlags ein höheres Honorar an, als beim Neubau im Sportgelände. Es ist durchaus möglich, dass für den Neubau kein europaweites Verfahren für die Architektenleistungen erforderlich ist; beim Umbau dürfte die Schwelle ziemlich sicher überschritten werden, mit der Folge, dass das Auswahlverfahren aufwendiger und langwieriger wird. Relevant sind ausschließlich Stellungnahmen des Rechnungshofes. Die Meinung eines privaten Lobbyverbandes wie es der Bund der Steuerzahler darstellt, kann man zur Kenntnis nehmen, muss es, wie die Äußerungen sämtlicher Lobbyisten aber immer unter dem Gesichtspunkt des Lobbyismus werten. Seitens des Ortsbeirates Schaidt gab es niemals die Forderung nach einer Empore. Im Gegenteil, der Ortsbeirat Schaidt hat zuletzt im Januar 2014 deutlich gemacht, dass eine Empore nicht gewünscht ist.

ANMERKUNGEN ZUM AKTENVERMERK KULTURHALLE IN SCHAIDT

Nr.	Aussagen Aktenvermerk	Anmerkungen
	Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei einem Neubau am Sportzentrum 1. eine weitere Verzögerung des Projekts mit ungewissem Ausgang entsteht, 2. der Ortskern seines wesentlichen Elements beraubt würde und 3. sämtliche Handlungsoptionen für die Kinderbetreuung in Schaidt am Standort der Grundschule bzw. des Hortes verloren gehen. Demgegenüber stehen Anwohnerbeschwerden am bisherigen Standort. Darüber hinaus werden Parkplatzprobleme behauptet. Zumindest diese ließen sich durch die Sanierung am Standort lösen.	Zusammenfassend ist festzustellen, dass die größten Verzögerungen bislang wegen Engagements verwaltungsseitig entstanden sind. Die Risiken einer Bebauungsplanänderung werden hochgespielt, die Risiken am Standort Grundschule aufgrund der Lärmemissionen hingegen heruntergespielt. Städtebauliche Prinzipien werden überbetont, die Frage einer optimalen Benutzbarkeit der Halle werden nicht thematisiert, weil hier der Standort Grundschule deutliche Defizite aufweist (Küche, Lager WCs im Keller; Saal im Erdgeschoss; ständiges treppauf, treppab; Notwendigkeit von Aufzügen für Behinderte, Transport von Speisen und Getränken, Anlieferung der Küche und Lagerräume).