

kplan AG

Aktiengesellschaft für Projektentwicklung
und Gesamtplanung
Bahnhofstraße 13
93326 Abensberg

Telefon: (0 94 43) 9 21-0
Telefax: (0 94 43) 9 21-1 80

Anlage 3:

Erläuterung zum Verfahren und Vorgehen

**Verfasser
kplan AG**

Christian Lanzinger, Dipl.-Kfm. Vorstand
Inga Moritz, Dipl.-Kffr. MBA
Cordula Offak, Dipl.-Kffr. Dipl.-Ing. arch.

Mit Zuarbeiten von der
Stadtverwaltung Hennigsdorf

Oktober 2010

© by kplan AG
Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt.
Die Weitergabe ist nur mit Zustimmung von
kplan gestattet.

Inhalt Bericht

1	Vorbemerkung	3
2	Die Lage der potenziellen Grundstücke	4
3	Definition der Bewertungskriterien	5
3.1	Erweiterungsmöglichkeiten	5
3.2	Synergieeffekte	6
3.3	Restriktionen (Grundstücksgegebenheiten)	6
3.4	Planrechtliche Beurteilung Planerfordernis/ Grunderwerb	6
3.5	Erschließung/ Straßenanbindung	7
3.6	Erschließung Medien	7
3.7	Erschließung/ ÖPNV	7
3.8	Erreichbarkeit mit Rad und Fuß	7
3.9	Umweltbelastung	8
3.10	Zusatzkosten	8
3.11	Stellplatzangebot	9
3.12	Städtebauliche Gesichtspunkte/ Nachbarschaftsnutzungskonflikt	9
3.13	Qualität für Schulen und Vereine	9
3.14	Freizeit- und Erholungswert des Grundstückes	10
4	Das Bewertungssystem	11
5	Analyse der Standorte	13
6	Ergebnis der Standortanalyse	14

1 Vorbemerkung

Unabhängig vom konkreten Entwurf, spielt die Wahl des richtigen Standortes und Grundstückes bei ergebnisorientierten Projekten eine entscheidende Rolle. Nicht nur Supermärkte oder Einkaufszentren, auch Freizeitbäder gehören zu dem Kreis der Einrichtungen, bei denen Standort und Grundstück von außerordentlicher Wichtigkeit sind.

Ob ein Standort bzw. ein Grundstück für eine derartige Einrichtung geeignet ist, lässt sich aber nicht auf den ersten Blick beurteilen, sondern muss unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Einflussfaktoren analysiert werden.

Bevor eine objektive und aussagekräftige Bewertung durchgeführt werden kann, müssen deshalb sämtliche Einflussfaktoren bestimmt und genau definiert werden.

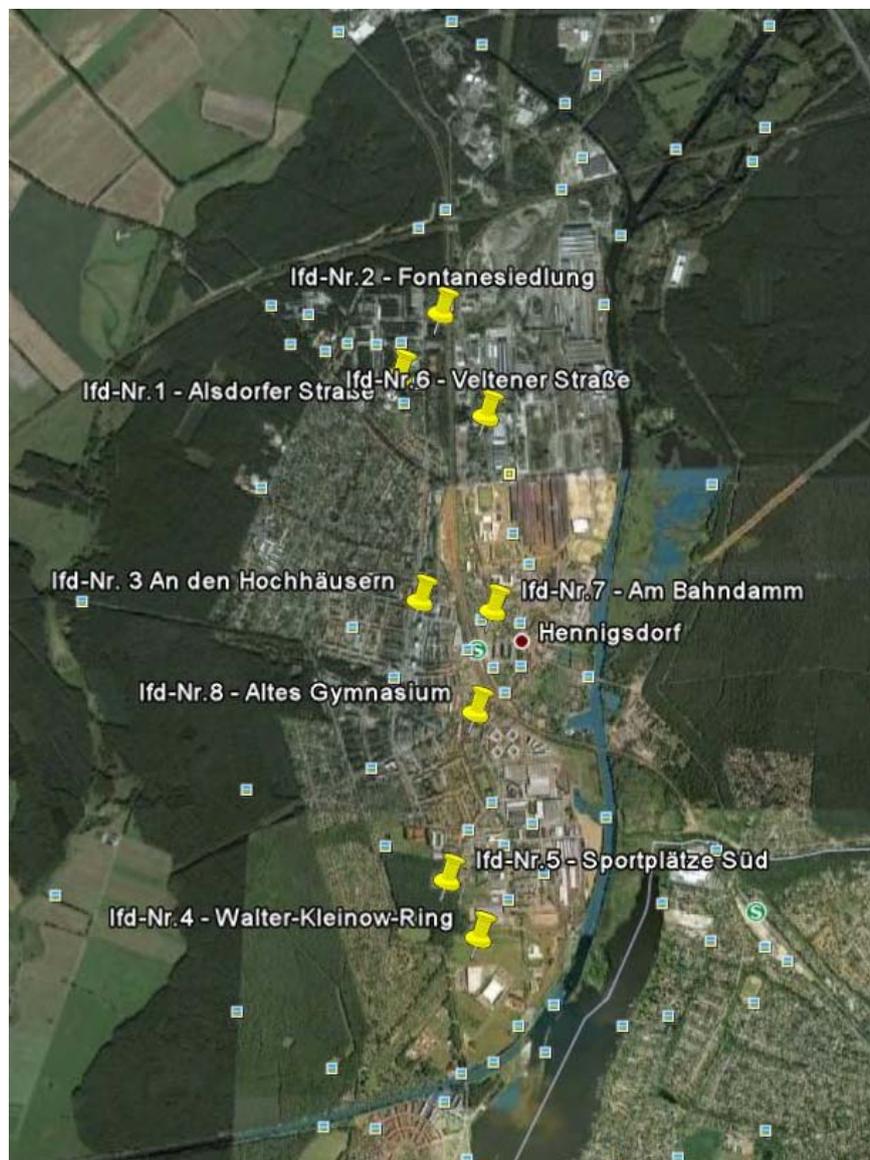
Als Basis für die Standortbewertung für den möglichen Neubau eines Bades in Hennigsdorf lagen den Berichterstatern bereits Zuarbeiten in Form einer Matrix mit Kriterien und Bewertungen der Stadtverwaltung Hennigsdorf, Fachbereich Stadtentwicklung, vor. Es wurde versucht die Kriterien weitestgehend beizubehalten und lediglich um weitere, noch nicht berücksichtigte Aspekte zu ergänzen. Die Bewertungsstruktur wurde ebenfalls beibehalten, lediglich die Gewichtungen und zum Teil Bepunktung wurde, sofern erforderlich, angepasst.

2 Die Lage der potenziellen Grundstücke

...sind auf dem nachfolgenden Stadtplan zu sehen (siehe hierzu auch Anlage 1 „Potenzielle Standorte“).

Das Grundstück des bestehenden Stadtbades befindet sich im nördlichen Randbereich (Ifd-Nr. 1 – Alsdorfer Straße).

Die Grundstücke 2 bis 8 für einen möglichen Neubau sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt, wobei sich die Standorte „Am Bahndamm“ und „Altes Gymnasium“ durch eine besonders zentrale Lage auszeichnen. Die Nummerierung der Standorte wurde entsprechend der späteren Benotung aufsteigend von schlecht bis am besten gewählt.



Grafik 1: Lage der potenziellen Grundstücke

3 Definition der Bewertungskriterien

Die Eignung der einzelnen Standorte für ein mögliches neues Bad in Hennigsdorf wird nach folgenden Kriterien bewertet:

- Erweiterungsmöglichkeiten
- Synergieeffekte
- Restriktionen (Grundstücksgegebenheiten)
- Planrechtliche Beurteilung
Planerfordernis/ Grunderwerb
- Erschließung/ Straßenanbindung
- Erschließung/ Medien
- Erschließung/ ÖPNV
- Erreichbarkeit mit Rad und Fuß
- Umweltbelastung
- Zusatzkosten (Abriss, Kaufpreis, Nebenkosten)
- Stellplatzangebot
- Städtebauliche Gesichtspunkte
(Nachbarschaftsnutzungskonflikt)
- Qualität für Schulen und Vereine
- Freizeit- und Erholungswert des Grundstückes

3.1 Erweiterungsmöglichkeiten

Da eine Freizeitimmobilie je nachdem, ob sie „trendig“ ist oder mehr im Fluss des allgemeinen Geschmacks schwimmt, bereits nach vier bis sieben Jahren an Attraktivität verlieren kann, müssen bei der Beurteilung eines Standortes auch Erweiterungspotenziale berücksichtigt werden. Das Kriterium ist somit für den langfristigen Erfolg einer Anlage ein entscheidender Faktor.

Bei der Beurteilung der Erweiterungsmöglichkeiten kommt es dabei nicht nur auf mögliche „Zusatzflächen“ an, sondern vielmehr auch darauf, wie man mit vorhandenen Flächen umgehen kann bzw. welche Nutzungsmöglichkeiten sich im Bezug auf eine Attraktivierung ergeben können.

3.2 Synergieeffekte

Unter Synergien wird verstanden, dass eine Freizeitimmobilie von anderen in der Nähe liegenden Einrichtungen profitiert und umgekehrt.

Im Bereich der Hallenfreizeitbäder kann es dann der Fall sein, wenn durch eine komplementäre Einrichtung zusätzliche Besucherpotenziale für das Bad erschlossen werden (z.B. Einkaufszentrum, Hotel, Freibad, Fitness- oder Sportpark etc.). In diesem Zusammenhang sind innerstädtische Bereiche und Gebiete mit Sport- und Freizeitnutzungen auf Grund der entsprechenden Funktionsbündelung höher zu bewerten als Randlagen von Stadtgebieten oder exponierte Standorte.

3.3 Restriktionen (Grundstücksgegebenheiten)

Ausschlaggebendes Kriterium für die Beurteilung der Standorte ist neben der Grundstücksgröße auch Form, Lage/ Ausrichtung und sonstige beschränkende Merkmale oder Besonderheiten der Grundstücke, die sich negativ auf das Projekt, dessen Konzeption oder Wirtschaftlichkeit auswirken können. Beispiele sind erforderliche Abrissarbeiten, Baumbestand, gestalterische Vorgaben, angrenzende Wohnbebauung und Sichtschutzproblematik, etc.

3.4 Planrechtliche Beurteilung Planerfordernis/ Grunderwerb

Unter diesem Kriterium wird geprüft, in wie weit der Bebauungsplan lediglich geändert werden muss oder das Aufstellen eines B-Plans erforderlich ist. Hier geht es vor allem um den Zeitfaktor, d.h. wie aufwändig sich die Bauleitplanung im Einzelfall darstellen wird und wie zeitnah sich das Projekt somit verwirklichen lässt. Die Bedeutung dieses Kriteriums kann mit der Dringlichkeit des Vorhabens steigen.

3.5 Erschließung/ Straßenanbindung

Ausgehend von der Tatsache, dass ein Großteil der Besucher eines Hallenfreizeitbades aus der Umgebung kommt, ist die ungehinderte Verkehrsanbindung an das Bad eine der wesentlichen Voraussetzungen für den wirtschaftlichen Erfolg. Deswegen ist die Verkehrsanbindung für den Standort ein wichtiges Element.

3.6 Erschließung Medien

Ein weiteres Qualitätsmerkmal eines Standortes ist die Frage, ob und welche Medienanschlüsse bereits vorhanden sind und wie aufwändig sich die Erschließung des Standortes darstellen würde.

3.7 Erschließung/ ÖPNV

Obwohl die Erfahrungen zeigen, dass im Vergleich zur Nutzung des privaten PKW die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel geringer ist, gibt es Bevölkerungsgruppen, die auf dieses Verkehrsmittel zurückgreifen. Vor allem, wenn ein Standort in der Nähe einer Großstadt liegt, wird dieser Aspekt noch verstärkt.

Um einen „Ausschluss“ der ÖPNV-Nutzer zu vermeiden, muss die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrssystem bei der Beurteilung eines Standortes berücksichtigt werden. Entscheidend sind hier vor allem das Vorhandensein und die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle, Bahnhof, S-Bahnhof, etc.

3.8 Erreichbarkeit mit Rad und Fuß

Insbesondere für die Bewohner der Kernzone ist eine gute Anbindung an Fußgänger- und Radwege wichtig. Ein besonderer Aspekt stellen hier auch die Schüler und Jugendlichen dar, die eine wichtige Zielgruppe des Bades sind.

3.9 Umweltbelastung

Jeder Standort, der eine Belastung für die nähere Umgebung darstellt, ist unter ökologischen Gesichtspunkten nicht empfehlenswert. Belastungen bedeuten in diesem Zusammenhang vor allem Eingriffe in die Natur, wie beispielsweise erforderliche Baumrodungen, Verlust an Grün- und Erholungsflächen, etc.

Sekundäre Faktoren oder Nebenwirkungen, die sich aus dem späteren Betrieb des Bades ergeben, wie Straßenverkehrsbelastung bzw. Lärmbelästigung, werden unter dem Kriterium Städtebauliche Aspekte als Nachbarschaftsnutzungskonflikte bewertet.

3.10 Zusatzkosten

Unter den Zusatzkosten sind verschiedene Aspekte zu verstehen, die in die Bewertung einfließen.

Die Standorte für ein mögliches neues Bad unterscheiden sich z.B. durch die Eigentumsverhältnisse. Während einige Grundstücke sich bereits im Eigentum der Stadt bzw. Stadtwerke befinden, müssten andere erst entgeltlich erworben werden, was zu deutlichen Unterschieden im Gesamtinvestitionsvolumen führen kann.

Weitere Aspekte sind z.B.:

- Abrisskosten bestehender Gebäude
- Kosten für Baumrodung und Schaffung von Ausgleichsflächen
- Kosten für besondere Baumaßnahmen, die auf Grund der Standortgegebenheiten notwendig sind (z.B. Sichtschutz Sauna/ Wellnessbereich)

3.11 Stellplatzangebot

Kein wirtschaftlich gut funktionierender Supermarkt ohne ausreichende Stellplätze. Das gleiche gilt für ein Hallenfreizeitbad. Die Standortanalyse betrachtet die vorhandene Stellplatzsituation und/ oder die Fläche, die für die Schaffung von neuen Parkplätzen zur Verfügung steht.

Der Stellplatzbedarf wurde auf Basis der Besucherprognose ermittelt und stellt das Kriterium für die Beurteilung des Angebots dar.

3.12 Städtebauliche Gesichtspunkte/ Nachbarschaftsnutzungskonflikt

Hier wird die Einbindung des möglichen neuen Bades in den städtebaulichen Kontext beurteilt. Das heißt, wie fügt sich das Bad in vorhandene Strukturen ein und welche Effekte gehen von der Integration dieser Nutzung aus. Durch die Ansiedlung einer Freizeiteinrichtung kann beispielsweise ein positiver Effekt generiert werden, in dem die Vitalisierung eines Stadtkerns bzw. die Stärkung von Innenstadtbereichen unterstützt wird.

Im Einzelfall kann es aber auch bedeuten, dass ein Konflikt zwischen einer Wohnbebauung und einem Freizeitbad entsteht, der entsprechend bewertet werden muss. Beispiele für Konfliktpotentiale sind erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärm- oder Geruchsbelästigung, etc.

3.13 Qualität für Schulen und Vereine

Wichtig für die Schüler und Vereinsmitglieder ist, dass sie ihr Bad auch erreichen können. So ist es für den Schulsport ausgesprochen wichtig, dass der erforderliche Anfahrtsweg nicht zu weit ist, weil ansonsten keine Zeit mehr für Schulschwimmen bleibt.

Da in Hennigsdorf die meisten Schulen in der Mitte liegen bzw. es jeweils eine Schule im Norden und Süden gibt, hat ein zentraler Standort gegenüber einem dezentralen unter dem genannten Kriterium Vorteile.

**3.14 Freizeit- und Erholungswert
des Grundstückes**

Gerade bei hochwertigen Einrichtungen, die beispielsweise auch Sauna- und Wellnessbereiche anbieten, spielt der Freizeit- und Erholungswert des Grundstückes eine entscheidende Rolle. Neben dem Faktor Ruhe sind auch Aspekte wie Naturlandschaft, Grünbereiche, Baumbestände, Abstandsflächen zu benachbarten Gebäuden entscheidend für die Beurteilung des jeweiligen Standortes.

4 Das Bewertungssystem

Die Analyse der Qualitäten der Standorte wird über eine Scoringtabelle durchgeführt.

Unter Scoring versteht man, dass den verschiedenen Analyseelementen Gewichtungen (3,5% = weniger wichtig, 7,5% = wichtig, 10,5% = sehr wichtig) gegeben werden. Die Summe der Gewichtungen über alle Kriterien ergibt dabei 100%.

Auf der Basis dieser Gewichtungen werden dann die Qualitäten der Standorte bezüglich der einzelnen Kriterien durch die Vergabe von Punkten bewertet.

Kriterien für Punktevergabe	0 Punkte	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte
Erweiterungsmöglichkeiten	keine Bewertung auf Grund K.O.-Kriterium	keine		begrenzt oder nur durch weitere Maßnahmen möglich		vorhanden
Synergieeffekte		keine		wenige		viele
Restriktionen		bedeutend		gering		keine
Planerfordernis/Grunderwerb		neuer B-Plan		B-Planänderung		keine, sofort bebaubar
Straßenanbindung		ungenügend	genügend	befriedigend	gut	sehr gut
Medienanschlüsse		nicht vorhanden				vorhanden
ÖPNV		ungenügend	genügend	befriedigend	gut	sehr gut
Erreichbarkeit mit Rad und zu Fuß		ungenügend	genügend	befriedigend	gut	sehr gut
Umweltbelastung		hoch		mittel		ohne
Zusatzkosten (Abriss, Kaufpreis, Nebenkosten)		hoch		mittel		ohne
Stellplatzangebot		nicht vorhanden und wenig Fläche		nicht vorhanden ausreichend Fläche		vorhanden
Städtebauliche Gesichtspunkte (Nachbarschaftsnutzungskonflikte)		Hohes Konfliktpotential		städtebaulich neutral keine Konflikte zu erwarten		städtebaulich gut positive Effekte zu erwarten
Qualität für Schulen und Vereine		ungenügend zu erreichen	genügend zu erreichen	befriedigend zu erreichen	gut zu erreichen	sehr gut zu erreichen
Freizeit- und Erholungswert des Grundstückes		sehr gering	gering	eher gering	hoch	sehr hoch

Grafik 2: Tabelle Mögliche Punkte je Kriterium

5 Analyse der Standorte

In der Anlage 2 „Ergebnisse der Standortbewertung sind die acht möglichen Standorte anhand der Bewertungskriterien analysiert.

Die Reihenfolge der Standorte wurde dabei aufsteigend von schlecht bis am besten nummeriert.

**6 Ergebnis der
Standortanalyse**Bestehender Standort Alsdorfer Straße (AQUA-Stadtbad)

Ausschlaggebendes K.O.-Kriterium für die Beurteilung des Standortes ist die Grundstücksgröße. Der Grund hierfür ist naheliegend: Die Fläche des Grundstücks bedingt die Rahmenbedingungen für das Ausmaß an Wasserflächen, Trockenflächen, Attraktionen und die Besucherkapazitäten und begrenzt zudem potentielle Erweiterungsmöglichkeiten in der Zukunft.

Das AQUA-Stadtbad-Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Hennigsdorf. Es erstreckt sich auf einer relativ beengten Fläche von 4.954 m². Das zu realisierende Vollkonzept benötigt allerdings einen Grundflächenbedarf von ca. 7.000 m² bis 8.000 m², vor allem weil neben den bebauten Flächen auch weitere unversiegelte Flächen für Grün und Versickerung erforderlich sind.

BENÖTIGTE GRUNDFLÄCHE (Minimum)	
Grundstück Bad	
Bebaute Grundfläche Bad	ca. 2.600 m ²
Saunagarten	ca. 1.000 m ²
Umgriff (exl. Saunagarten und Stellplätze) ¹⁾	ca. 1.300 m ²
Summe Grundstück Bad	ca. 4.900 m²
Flächenbedarf Stellplätze	
Stellplätze inkl. Fahrgasse	ca. 2.000 m ²
Summe Flächenbedarf Stellplätze	ca. 2.000 m²

¹⁾ flexible Größe, abhängig vom jeweiligen Standort, städtebaulichen Kontext und der Einrichtung der Außenanlagen

Im Ergebnis lässt sich somit festhalten, dass die Grundstücksgröße am bestehenden Standort weder ausreicht, um das reduzierte noch um das Vollkonzept zu verwirklichen. Somit stellt die zu geringe Grundstücksgröße ein sogenanntes K.O.-Kriterium für den Standort Alsdorfer Straße (AQUA-Stadtbad) dar. Auf eine Bewertung des Standortes anhand der Kriterien wurde daher verzichtet.

Standorte 2 bis 6

Die Standorte zwei bis sechs (Fontanesiedlung, An den Hochhäusern (Fontanestraße), Walter-Kleinow-Ring, Sportplätze Süd (Spandauer Allee), Veltener Straße (Festplatz am Klubhaus)) liegen in ihrer Bewertung alle zwischen ausreichend bis befriedigend, wobei der Standort 2 Fontanesiedlung mit einer Gesamtbewertung von 1,87 am schlechtesten und der Standort 6 Veltener Straße mit einer Note von 3,03 am drittbesten abschneidet. Die einzelnen Vor- und Nachteile der Standorte sind der Anlage 2 „Ergebnisse der Standortbewertung“ zu entnehmen.

Standort 7 Am Bahndamm

Mit einer Gesamtnote von 3,58 wird der Standort „Am Bahndamm“ für die Schaffung eines modernen Hallenfreizeitbades als so genannter „second best“ Standort bewertet.

Negativ sind die Aspekte, dass der Standort von der Stadt dazugekauft werden müsste und dass im Falle der Wahl dieses Standortes die hochwertigen und wertvollen Flächen nicht mehr für eine alternative Nutzung zur Verfügung stehen. Auch die Straßenanbindung ist als suboptimal zu bewerten. Der Standort liegt zwar sehr zentral, ist nur über die Kirchstraße und die Straße „Am Bahndamm“ zu erreichen. Der Freizeit- und Erholungswert des Grundstückes ist auf Grund des angrenzenden Blockwohnungsbaus als eher gering einzustufen.

Positiv zu bewerten sind dagegen die Kriterien „Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel“ und „Fußgänger- und Radewege“, da das Grundstück im Innenstadtbereich liegt, sowie das Kriterium „Qualität für Schulen und Vereine“. Da der Standort zentral gelegen ist, kann er von allen Schulen und Ortsteilen relativ gut erreicht werden. Synergieeffekte können durch die Innenstadtlage und die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (Havelpassage, Einkaufszentrum) entstehen. Medienanschlüsse sind bei diesem Standort vorhanden und Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten.

Standort 8 Altes Gymnasium (Rathenaustraße)

Mit einer Gesamtbewertung von 4,00 (gut) schneidet der Standort „Altes Gymnasium“ im Vergleich zu den anderen, untersuchten Standorten für ein Hallenfreizeitbad als am besten geeignet ab.

Positiv zu bewerten sind hier vor allem die Kriterien „Straßenanbindung“, „Anbindung an ÖPNV“ und „Erreichbarkeit mit Rad und Fuß“. Die S-Bahnhaltestelle, der Busbahnhof und der Bahnhof sind jeweils nur ca. 400 m entfernt. Über die L 172, Rathenaustraße, Bötzowstraße und Parkstraße lässt sich der Standort auch mit dem Pkw gut erreichen, was auch für die Schulen und Vereine positiv gewertet werden kann.

Durch die Innenstadtnähe sind Synergien mit der vorhandenen Infrastruktur zu erwarten. Außerdem könnten zukünftig Synergien durch die Wiederbelebung des alten Gymnasiums, das zur Zeit leer steht, entstehen. So könnten hier komplementäre Nutzungen untergebracht werden wie beispielsweise Fitnesscenter, Gesundheitszentren, etc.

Umweltbelastungen sind bei dem Standort nicht zu erwarten, der Freizeit und Erholungswert kann auf Grund des alten, gewachsenen Baumbestandes bzw. des Alleencharakters als hoch eingestuft werden und ein Stadtbad lässt sich an diesem Standort städtebaulich gut integrieren. Zwar sind auch hier wegen der angrenzenden Wohnbebauung Nachbarschaftsnutzungskonflikte möglich, diese werden aber auf Grund der Abstandsflächen als relativ gering eingestuft. Eine Vitalisierung des Stadtkernes bzw. eine Stärkung der Innenstadt sind bei der Ansiedlung eines Bades an diesem Standort zu erwarten. Als Zusatzkosten kommen lediglich mögliche Abrissarbeiten in Frage. Auf dem Grundstück sind die Medienanschlüsse für Trink- und Abwasser bzw. Fernwärme bereits vorhanden.

Etwas weniger gut sind bei diesem Standort die Kriterien „Restriktionen“, „Stellplatzangebot“ und „Erweiterungsmöglichkeiten“ zu bewerten.

Mit ca. 8.200 m² ist das Grundstück zwar relativ begrenzt, bietet aber ausreichend Fläche zur Schaffung der erforderlichen Stellplätze und zumindest noch ca. 1.000 m² Erweiterungsmöglichkeiten. Neben Baumschutz und Abrissarbeiten, müssen Denkmalschutzauflagen berücksichtigt werden, sofern das Alte Gymnasium zukünftig genutzt werden soll. Außerdem wäre im Falle der Wahl dieses Standortes der Bebauungsplan entsprechend zu ändern, was bei der Terminierung des Projektes zu berücksichtigen ist.

Ergebnis: Nach Meinung der Berichtersteller wird der Standort „Altes Gymnasium“ für den möglichen Neubau des Stadtbades in Hennigsdorf empfohlen.