

Wirtschaftlichkeitsanalyse Neubau einer Sporthalle im Kernort Friesoythe



Stadt | Friesoythe
Der Bürgermeister

Erstellt von:
Stadtverwaltung Friesoythe

Stand: 6. Februar 2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Prämissen der Analyse	2
Grundprinzip der Bewertungsmatrix	9
Schülerströme	18
Kostenvergleich.....	23
Zusammenfassung des Ergebnisses.....	30
Anhang.....	33



Prämissen der Analyse

A) Grundsätzliche Herangehensweise

Um die Wirtschaftlichkeitsanalyse möglichst objektiv vorzunehmen, waren drei Fachbereiche der Stadtverwaltung beteiligt. Die Standorte wurden aus Sicht der Verwaltung ergebnisoffen, objektiv und neutral bewertet.

B) Finanzierung

Beim Kostenvergleich sind die auch als sicher anzusehenden Drittfinanzierungsmittel vom Landkreis (Zuschuss 1/3 an Baukosten und an Bewirtschaftungskosten) und aus der Kreisschulbaukasse mit eingeflossen.

Aus den weiteren Ausführungen mag man schließen, dass der künftige Nutzungsanteil nach den Hallenzeiten für die Schulen in Kreisträgerschaft deutlich höher ausfallen wird als „nur“ ein Drittel. Hier sind aber die Zeiten mit einzubeziehen, die vom örtlichen Vereinssport genutzt werden. Dies wird an der folgenden Berechnung deutlich:

Schulsport	
Anzahl wöchentliche Doppelstunden in der Halle bei 100% Auslastung	60 Doppelstunden
Das entspricht in Zeitstunden	90 Zeitstunden
Das ergibt in 38 Schulwochen	3.420 Zeitstunden
Vereinssport	
Montags bis freitags 16.00-22.00 Uhr ergeben in Zeitstunden	30 Zeitstunden
Dies erfolgt in 3 Hallenteilen	90 Zeitstunden
Dies erfolgt teilweise auch in den Ferien, deshalb werden 45 Wochen pA angenommen	4.050 Zeitstunden
Einschl. 5 % Wochenendbelegung	4.252 Zeitstunden

Wenn man die Sporthalle in einen Gesamtkontext stellt, der deutlich über eine reine Sporthalle für Schul- und Vereinssport hinausgeht (wie beim Aquaferum an der Thüler Straße), würden sich ggfs. auch weitere Fördermöglichkeiten ergeben. Hier sei auf den Orientierungsantrag der Stadtverwaltung aus 2017 erinnert, mit dem unter dem Motto „Bewegung an der Soeste“ schon einmal versucht wurde Fördermittel für den Standort Aquaferum mit Sporthalle einzuwerben. Der Antrag wurde auf Landesebene nicht behandelt, weil sich das Areal zurzeit leider nicht in ein Stadtquartier einbinden lässt wie das - durch das ISEK rechtlich definierte – Sanierungsgebiet Innenstadt. Inhaltlich wurde der Antrag nicht negativ bewertet!



Dieser Aspekt ist in die Bewertung aber nicht eingeflossen, weil derzeit keine verlässliche Aussage möglich ist zu Förderchancen.

Außen vor gelassen wurde auch die Finanzierung über den Haushalt der Stadt. Die Stadt muss für den Neubau der Sporthalle zwischen 4 und 5 Millionen € aufbringen. Das bedeutet bei einer Umsetzung bis 2021, dass andere Maßnahmen in der Prioritätenliste zeitlich zu verschieben sind. Auf die Genehmigungsverfügung des Landkreises zum Haushalt 2020 wird verwiesen (keine Neuverschuldung!).

C) Entscheidungsreife

Als erstes stellt sich die Frage – wie sie aus Reihen des Rates auch schon gestellt wurde -, ob der Sachverhalt „Standort der neuen Sporthalle für den „Kernort Friesoythe“ überhaupt entscheidungsreif ist.

Leider kann diese Frage nicht mit einem klaren „Ja“ beantwortet werden.

Die größte Unsicherheit für eine abschließende Bewertung ist in der Frage gegeben, wie eine Verwendung des Grundstücks beim Albertus-Magnus-Gymnasium (AMG) als einen möglichen Standort überhaupt geregelt werden könnte. In den Gesprächen hat die Verwaltung des Landkreises Cloppenburg immer wieder auf die dortige Beschlusslage aus dem Kreisausschuss verwiesen, wonach sich der Landkreis Cloppenburg mit einem Drittel an Kosten für den Bau und die Bewirtschaftung einer städtischen Sporthalle im Kernort Friesoythe beteiligen.

Nachdem das Thema Sporthalle in den Ratsgremien der Stadt im letzten Jahr behandelt wurde, ergab sich im erst im Herbst 2019 durch den Erwerb eines Geländes beim Albertus-Magnus-Gymnasium eine weitere Standortoption.

Die Stadtverwaltung ist in die Gespräche mit dem Landkreis mit der Vorstellung hineingegangen, dass bei einer Nutzung des kreiseigenen Grundstücks der Landkreis als Bauherr und Träger auftreten wird. Dies wurde von der Kreisverwaltung abgelehnt. Es wurde immer wieder darauf hingewiesen, dass die Stadt selbst bauen soll und sich die Kreisverwaltung über den Zuschuss in Höhe von 1/3 der Kosten hinaus die Bereitstellung des Grundstücks vorstellen könnte. Über die Gespräche mit der Kreisverwaltung wurden die Ratsgremien der Stadt regelmäßig informiert.

Um hier weiter zu kommen, wurde in dieser Woche nochmals eine Anfrage an die Kreisverwaltung gestellt. Der E-Mail-Verkehr ist als Anlage beigefügt.

Es ist festzustellen:

Die Kreisverwaltung wird den Kreisgremien vorschlagen, das Grundstück am Albertus-Magnus-Gymnasium kostenlos für den Bau der Sporthalle durch die Stadt zur Verfügung



zu stellen. Der Landkreis bleibt aber Besitzer des Grundstücks. Gebaut und betrieben wird die Sporthalle dann durch die Stadt. Voraussetzung ist, dass die Stadt dies beantragt.

Und genau hier tun sich Unwägbarkeiten auf, die es zu klären gilt:

1. Die Stadt kann nicht ohne weiteres ein Invest über mehrere Millionen EURO auf fremden Grund und Boden tätigen, ohne dass diese Investition in irgendeiner Form rechtlich abgesichert ist.

Da sich der Landkreis mit dieser Frage erst befassen wird, wenn sich die Stadt mit einem konkreten Antrag auf Überlassung des Grundstücks an den Kreis wendet, ist der Punkt offen. Für einen solchen Antrag hatte die Stadtverwaltung bislang kein Mandat.

2. Rein praktisch ist auch zu entscheiden, wie der Bau durch die Stadt rechtlich abgesichert werden soll. Die Stadt müsste hier Aufträge vergeben für ein Gebäude, an dem sie keinerlei Rechte hat. Leider ist dieser Punkt derzeit nicht zu klären.
3. Bislang liegt nur die Aussage der Kreisverwaltung vor, dass das Grundstück kostenlos abgegeben werden könnte. Ob der Kreistag dem folgen wird, kann nicht beurteilt werden. Die Kreisverwaltung hatte immer auf das „Cloppenburg Modell“ verwiesen, bei dem die Stadt Cloppenburg eine eigene Sporthalle auf eigenem Grund und Boden gebaut hat und der Landkreis sich hieran mit einem Drittel der Kosten – unabhängig vom Zuschuss aus der Kreisschulbaukasse – beteiligt hat. Die Stadtverwaltung wiederum hat in allem Vorgesprächen immer wieder betont, dass sie nicht bereit ist auf fremden Grund und Boden zu bauen (siehe auch Vermerk über das interfraktionelle Gespräch am 20.05.2019).

Die weiteren Prüfungen sind also unter der Option erfolgt, dass die Stadt das Grundstück am AMG tatsächlich kostenfrei bebauen und nutzen kann, auch wenn derzeit nicht klar ist, wie dies rechtlich und praktisch umgesetzt werden soll.

D) Geprüftes Raumprogramm

Nicht mit eingeflossen ist die Nutzung der Sporthalle als Mehrzweckhalle (Veranstaltungen), weil dies ja in erster Linie vom Bauprogramm abhängig ist. Natürlich haben die unterschiedlichen Standorte auch unterschiedliche Vor- und Nachteile. So wäre eine Mehrzweckhalle auf dem Gelände an der Thüler Straße weniger belastend für den Verkehr in der Innenstadt. Da sich dies aber kaum beurteilen lässt, solange nicht klar ist was genau geplant ist – schließlich sind für eine Mehrzweckhalle andere Standards zu erfüllen als für eine reine Sporthalle – und die Verwaltung auch keinen Auftrag hatte sich mit einer Veranstaltungshalle zu befassen, ist dieser Punkt in der weiteren Prüfung außen vor geblieben. Dies ist aber für eine Erstbeurteilung auch nicht so entscheidend, weil die Mehrkosten an jedem Standort entstehen werden. Nachteilig ist ein Standort in der Innenstadt sicherlich aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bei



Veranstaltungen und durch den Vereinssport in den Abendstunden. Ein gravierend anderes Ergebnis würde aber auch nicht entstehen.

E) Erfordernis einer Wirtschaftlichkeitsanalyse

Im Vorfeld wurde Kritik laut, weshalb eine Wirtschaftlichkeitsanalyse überhaupt erforderlich ist. Deshalb wird an dieser Stelle nochmals auf den rechtlichen Hintergrund verwiesen:

Gem. den Vorschriften des § 110 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (allgemeine Haushaltsgrundsätze, Haushaltsausgleich) ist die Kommune zu einer sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung verpflichtet. Konkretisiert wird dies durch § 12 der Nds. Kommunalen Haushalts- und Kassenverordnung, dieser stellt in Absatz 1 fest:

(1) Bevor Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung oberhalb einer von der Kommune festgelegten Wertgrenze beschlossen werden, soll durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten die für die Kommune wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden. Vor Beginn einer Investition mit unerheblicher finanzieller Bedeutung bis zu der nach Satz 1 festgelegten Wertgrenze muss eine Folgekostenberechnung vorgenommen werden.

§ 7 der Haushaltssatzung der Stadt Friesoythe legt die Wertgrenze nach § 12 Nds. Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung auf 600.000 € fest. Damit hat es sich der Rat selbst zur Regel gemacht, dass vor größeren Investitionen Wirtschaftlichkeitsanalysen zu erstellen sind.

Was eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beinhaltet, ergibt sich aus den Kommentaren zu den jeweiligen Vorschriften. Zusammengefasst und verkürzt kann man festhalten, dass eine solche Analyse Kostenvergleichsberechnungen, Kapitalwertmethoden, Nutzwertanalysen und Kosten-Nutzen-Analysen beinhalten.

Sicherlich wird der Sporthallenneubau – egal für welchen Standort sich die Gremien der Stadt letztlich entscheiden – auch zur Kritik führen, insbesondere bei den Einwohnerinnen und Einwohnern, die in der Nähe der neuen Einrichtung leben werden. Der Vorteil dieser Analyse ist auch darin zu sehen, dass eine Entscheidung nicht allein auf einem Kriterium fußt, sondern viele Aspekte und Konsequenzen zusammen fließen und sich erst in der Gesamtschau ein Ergebnis abzeichnet.



F) Relevanz des Vorsteuerabzugs

Für die Stadtverwaltung lag es immer auf der Hand, dass der Standort am Aquaferum einen immensen wirtschaftlichen Vorteil aufweist, weil hier ein Vorsteuerabzug obligat ist, da die Wirtschaftsbetriebe Stadt Friesoythe GmbH Bauherr und Betreiber der Anlage wäre. Für andere Standorte ist dies ungleich schwerer zu begründen, eben weil hier der Aspekt des wirtschaftlichen Handelns schwerlich zu belegen ist.

Ob dies überhaupt denkbar ist, wenn die Wirtschaftsbetriebe auf fremden Grund und Boden bauen, ist mit einem zusätzlichen sehr großen Fragezeichen zu versehen.

Zur Erinnerung:

- Beim Bau des Aquaferums musste dem Finanzamt gegenüber die Vorsteuerabzugsberechtigung belegt werden, was bei einem Schwimmbad recht einfach ist. Hinsichtlich der Sporthalle wird auf die Stellungnahme der Wirtschaftsprüferin Swetlana Sandmann verwiesen, die im Anhang mit aufgeführt ist.
- Beim Bau und der Bewirtschaftung der Rathäuser hat man die Option nach dem Umsatzsteuergesetz bewusst nicht gewählt, obwohl durch den Vorsteuerabzug erhebliche Investitionskosten hätten eingespart werden können.

Trotzdem beinhaltet diese Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auch eine Berechnung wie sich die Kostensituation darstellen würde wenn die WiBeF GmbH auf dem Kreisgrundstück baut und dann einen Vorsteuerabzug geltend machen könnte. **Dies steht aber – wie oben erwähnt - unter einem sehr großen Vorbehalt!**

Auf die Ausweisung der Berechnungen für die Standorte Barßeler Straße (jetzt Ludgerischule) und Dr.-Niermann-Straße mit Vorsteuerabzug wurde verzichtet, um die Analyse nicht zu überfrachten. Beide Varianten wären auch unter dieser Prämisse teurer als der Standort Thüler Straße.

G) Planungsleistungen

Der Fachbereich 3 des Rathauses hat signalisiert, dass der Sporthallenbau durchaus auch durch die hauseigenen Ingenieure betreut werden könnte, womit eine erhebliche Kostenersparnis verbunden wäre. Vor allem würde das teure und zeitaufwändige europaweite Ausschreibungsverfahren für die Architektenleistungen entfallen. Bei den Baukosten wurden die Architektenleistungen aber voll mit einkalkuliert, auch weil die Verwaltung derzeit noch keine Entscheidung hat, dass und unter welchen rechtlichen Bedingungen die Stadt auf fremden Grund und Boden bauen soll.



Beim Bau an der Thüler Straße könnten sich gute Synergieeffekte ergeben, wenn man den Hallenbau zumindest in der Entwurfsphase vom ohnehin zu beauftragenden Fachplaner für Schwimmbäder mit entwickeln lässt.

In die weitere Bewertung ist dies so unmittelbar nicht eingeflossen, wohl aber der Finanzvorteil bei der Beauftragung eines Architekten für Schwimmbadplanung und Sporthallenplanung aus einer Hand.



Entscheidungsmatrix Standort Sporthalle Friesoythe Gesamtbetrachtung

Kriterium	Gesamtbetrachtung					
	Anbindung der Sporthalle an das Allwetterbad Aquaferrum	Kreiseigenes Grundstück Scheefenkamp und Grundstück Straßenmeisterei	Anbindung an Sporthalle Großer Kamp	Nutzung der Fläche Ludgerischule an der Barfelder Straße	Nutzung der Fläche beim Albertus-Magnus-Gymnasium	Nutzung der Fläche beim Albertus-Magnus-Gymnasium wenn Vorsteuerabzug möglich wäre
	Gewicht					
Grundstück-Eigentumsverhältnisse und aktuelle Bebaubarkeit, Eignung der Fläche	30,00%	0,00 Punkte	1,54 Punkte	1,28 Punkte	2,82 Punkte	2,82 Punkte
Erreichbarkeit für die SuS	30,00%	X	2,51 Punkte	3,02 Punkte	2,98 Punkte	2,98 Punkte
Finanzielle Belastung der Stadt	40,00%	X	1,74 Punkte	1,07 Punkte	2,15 Punkte	0,86 Punkte
Finanzielle Belastung der Stadt	40,00%	X	1,40 Punkte	0,86 Punkte	0,34 Punkte	3,69 Punkte
Ergebnis		0,00 Punkte	1,91 Punkte	1,72 Punkte	2,60 Punkte	
Ergebnis II		0,00 Punkte	1,78 Punkte	1,63 Punkte		3,22 Punkte



Grundprinzip der Bewertungsmatrix

A) Auswahl der geprüften Standorte

Es sind alle Standorte eingeflossen, die im Rahmen der Diskussion zur Debatte standen.

Zunächst war dies der Standort Thüler Straße beim Aquaferrum, der seinerzeit von der Verwaltung im Rahmen eines Orientierungsantrages geprüft wurde.

In den Gesprächen in den Gremien wurden weiterhin der Standort Scheefenkamp (Grundstück des Landkreises Cloppenburg), das Schulgelände an der Dr.-Niermann-Straße, das Grundstück der Straßenmeisterei an der Sedelsberger Straße und das Schulgelände der Ludgerischule an der Barßeler Straße genannt. Im Sommer letzten Jahres wurde dann ein neuer Standort in die Diskussion gebracht, da der Landkreis beim Albertus-Magnus-Gymnasium eine größere Fläche erworben hatte.

Offiziell konnte sich die Verwaltung erst ab November 2019 mit dem Standort an der Meeschenstraße befassen. Bis dato war der Übergang des Grundvermögens auf den Landkreis Cloppenburg noch nicht vollzogen.

B) Zusammenspiel Gewichtung und Punkte

In einer Entscheidungsmatrix fließen unterschiedliche Ergebnisse (auch Konsequenzen genannt) zusammen und werden einem Vergleich unterzogen, der so unmittelbar nicht möglich ist. Als Beispiel aus dem täglichen Leben kann man den Kauf eines Autos heranziehen: Würde es nur darum gehen, das preisgünstigste Auto für den reinen Zweck von A nach B zu fahren zu erwerben, würden alle Menschen nur Kleinwagen fahren. Hinzu kommen aber Aspekte wie der Komfort, das Fahrvergnügen etc. Erfolgt die Abwägung im täglichen Leben eher intuitiv, erfordert eine Wirtschaftlichkeitsanalyse ein methodisches Herangehen.

Der Entscheidungskomplex Sporthalle wurde in drei Blöcke unterteilt, die jeweils mit 10 Punkten bewertet werden. (Hier hätte man auch 100 Punkte oder einen beliebigen anderen Wert nehmen können).

Die Einzelbewertungen pro Beurteilungskriterium ergeben sich wiederum aus Einzelberechnungen oder Bewertungen.

Die drei Bewertungsblöcke erhalten dann jeweils einen prozentualen Anteil an der Gesamtbewertung.

Die Punkte, die der jeweilige Standort pro Kriterium (Ereignis oder Konsequenz) bekommen hat, werden mit dem Gewichtungsfaktor multipliziert. Im Ergebnis ergeben sich dann Punktwerte pro Standort, die wiederum die Summe 10 ergeben, addiert man alle Punkte der einzelnen Standorte pro Bewertungsblock zusammen.



C) Festlegung der Gewichtung

Es versteht sich von selbst, dass dem Finanzaspekt dabei das größte Gewicht zukommen muss, denn letztlich handelt es sich immer noch um eine Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Die Verwaltung hat hier 40 % angesetzt, weil das Rechnungsprüfungsamt z.B. bei der Ausschreibung von Architektenleistungen – hier fließen auch nicht-finanzielle Dinge mit ein – diesen Anteil als Mindestsatz fordert. Richtiger wäre es wohl, hier einen Wert von mindestens 50 % anzusetzen. Um sich aber nicht dem Vorwurf ausgesetzt zu sehen, dass die Verwaltung einen Standort offensichtlich präferiert – zu dem Schluss mag man hinsichtlich der Gesamtergebnisse kommen – wurden „nur“ 40 % als Gewichtung gewählt.

Die nichtmonetären Aspekte wie Eignung des Grundstücks etc. wurden mit 30 % gewichtet.

Ein verhältnismäßig großes Gewicht (30 %) erhalten auch die künftigen Schülerströme, die sich je nach Standort unterscheiden. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die Diskussion hierüber in den Vorgesprächen viel Raum eingenommen hat.

D) Bewertungsmatrizen

Die Gesamtbewertung ist in eine Tabelle eingeflossen. Hier spielen die Standorte Scheefenkamp und Sedelsberger Straße naturgemäß keine Rolle mehr, weil diese schon in der Prüfung der Eignung des Grundstücks „herausgefallen“ sind.



Eignung des Grundstücks

Da bei diesem Bewertungsblock Aspekte zu beurteilen sind, die sich nicht in Geld ausdrücken lassen, musste hier anders vorgegangen werden als bei den beiden anderen Kriterien.

Hinweis: Soweit sich aus den einzelnen Aspekten finanzielle Auswirkungen ableiten lassen, sind diese bei den finanziellen Auswirkungen eingeflossen. Bsp.: Das Grundstück der Ludgerischule steht nach dem Umzug auch als potenzielle (veräußerbare) Entwicklungsfläche für Wohnbauland etc. zur Verfügung. Dies wurde dann bei der Kostenanalyse mit eingepreist. Gleiches gilt für das Gelände hinter den Tennisanlagen, deren (wirtschaftliche) Verwertbarkeit durch einen Sporthallenbau stark eingeschränkt wäre.

Beim Punkt Naturschutz kommt es sogar zu einer doppelten Berücksichtigung. Der Ersatz von Bäumen für das Grundstück an der Thüler Straße wurde sowohl monetär als auch inhaltlich negativ für den Standort bewertet. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass sich die Verwaltung nicht dem Vorwurf der Subjektivität aussetzen möchte. Zudem kann man den Naturschutz auch aus zwei Richtungen beurteilen, nämlich einmal über die Zusatzkosten und den nicht finanziell darzustellen Verlust großer Bäume als Sauerstoffspender.

Das Grundprinzip ist die Vergabe von einem Grundstock an Punkten pro Standort (hier 100 Punkte). Erfüllt ein Standort ein Kriterium nicht oder weniger gut, werden dafür Punkte abgezogen.

Zur Verdeutlichung der jeweiligen Standorte sind Übersichtspläne beigefügt, in denen jeweils Sporthallenumrisse eingezeichnet wurden. Gekennzeichnet wurde auch die umliegende Wohnbebauung, um die Bewertung des Nachbarschaftsschutzes besser nachvollziehen zu können.

A) Eignung (Größe, Bebaubarkeit, Eigentum)

Fast alle geprüften Grundstücke bedürfen einer bauleitplanerischen Beordnung, weshalb dieser Aspekt außen vor geblieben ist. Aber selbst wenn dies nicht der Fall ist, ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Zeitverzug verbunden, weil dies parallel zur Bauplanung durch die Ingenieure erfolgen kann.

Das Grundstück beim Aquaferrum wurde mehrfach als nicht nutzbar bezeichnet, wobei auf die benachbarte B 72 abgestellt wurde. Dieser Punkt ist geklärt, die Bebauung ist dort gegeben wenn der B-Plan angepasst wird. Das Gelände beim Albertus-Magnus-Gymnasium müsste bauleitplanerisch ebenfalls beordnet werden.



Das kreiseigene Grundstück am Scheefenkamp ist für den Bau einer Sporthalle nicht ausreichend groß (siehe beigefügte Planzeichnung). Der Standort fällt damit schon in dieser Stufe aus der Prüfung raus, der Nachteil ist so gravierend, dass die Basispunkte verbraucht sind.

Das Grundstück der Straßenmeisterei an der Sedelsberger Straße ist zwar hinreichend groß, aber nicht im Eigentum der Stadt oder des Landkreises. Ob das Grundstück erworben werden könnte, ist jetzt noch nicht sicher zu sagen, weshalb hier ein Punktabzug (-30) erfolgte. Grundsätzlich hätte auch eine Berücksichtigung der Grunderwerbskosten bei den Baukosten erfolgen können. Da der Standort aber weitere Nachteile hat wurde auf die Weiterverfolgung verzichtet.

Bei der Sporthalle am Großen Kamp passt eine neue Halle nicht wirklich optimal, wie dem beigefügten Plan zu entnehmen ist. Ursprünglich sah das Konzept der vorhandenen Sporthalle eine „Spiegelung“ in Richtung Elisabethschule vor, was aber nicht mehr möglich ist. Da das Grundstück vom Grundsatz her aber mit einer Sporthalle bebaut werden könnte, wurde an dieser Stelle kein Abzug vorgenommen.

Gleiches gilt für den Standort an der Barßeler Straße (jetzt Ludgerischule).

Bei der Fläche am AMG wurde ein leichter Punktabzug vorgenommen (5 Punkte), weil hier die Grundstücksnutzungsbedingungen unklar sind (siehe Zusammenfassung).

B) Zeitfaktor

Bei dem Standort Sedelsberger Straße ist der Zeitfaktor am unsichersten (-30 Punkte). Das Land Niedersachsen hat zwar ein Gelände im C-Port erworben und plant die Umsiedelung der Straßenmeisterei, da diese Maßnahme beim Land aber noch nicht einmal in den konkreten Maßnahmenkatalog der Haushaltsplanung eingeflossen ist, ist mit der Möglichkeit eines Erwerbs – bei der weder feststeht, dass die Stadt hier den Zuschlag erhält, noch zu welchen Konditionen ein Ankauf möglich wäre – nicht vor 2026 zu rechnen.

Bei den Standorten Dr.-Niermann-Straße und Barßeler Straße (Ludgerischule) ist der Start des Sporthallenbaus weniger klar absehbar als bei den Standorten Thüler Straße und Meeschenstraße, deshalb wurden jeweils Punkte abgezogen. Die Ludgerischule müsste erst komplett umgezogen sein, bevor man dort mit einem Bau beginnen könnte. Deshalb wurden hier 10 Punkte zum Abzug gebracht. Dieses Kriterium wird bei der Realschule leicht besser gesehen, trotzdem wird der dort ansässigen Schulen nicht zuzumuten sein, zwei Großbaustellen (Umbau und Neubau Sporthalle) parallel zu bewältigen, deshalb 5 Punkte Abzug.

Beim Grundstück beim AMG wurde mehrfach angemahnt, dass die Stadt hier einen gewissen Handlungsdruck hat, weil der Landkreis das Gelände ansonsten auch anderweitig verwenden könnte.



Dies kann die Stadtverwaltung so nicht bestätigen: Die Kreisverwaltung hat in den Vorgesprächen signalisiert, dass man für das Gelände der früheren Gärtnerei am AMG keine konkreten Verwendungsmöglichkeiten vor Augen habe, sondern sich hier einfach die Weiterentwicklungsmöglichkeit für das Gymnasium sichern möchte. Vorübergehend – während der Phase des Umbaus im AMG-Gebäudeensemble – sollen hier Containerklassen aufgestellt werden. Das wäre beim Bau der Sporthalle nicht mehr möglich, wie die Grundrisszeichnung erkennen lässt. Trotzdem wurde hier kein Punktabzug vorgenommen, weil hierzu keine konkreten Erkenntnisse vorliegen.

C) Anbindung an vorhandene Infrastruktur

Für eine Sporthalle ist es von der „Betreuung“ her sinnvoll, wenn diese an in einen Schulkomplex oder in eine Sportanlage eingebunden wird. Bei einem reinen Solitärstandort fehlt es an der Präsenz verantwortlicher Personen. Aufsicht des Umfeldes, Betreuung durch Hausmeister und Lehrpersonal sind ungünstiger zu organisieren als bei einer „Anschluss-Sporthalle“.

Hier hat der Standort Straßenmeisterei einen großen Nachteil, was wiederum mit 20 Punkten im Minus bewertet wurde und damit aus der Prüfung entfällt (Basispunkte sind verbraucht).

Der Standort Barßeler Straße ist auch nachteilig gegenüber den anderen Platzierungen, weil hier kein Schulgebäude unmittelbar vor Ort ist. Deshalb ein Punktabzug von 10.

Ob sich die Anbindung an vorhandene Infrastruktur tatsächlich auch für das Gelände am AMG positiv bewerten lässt ist unklar. Sollte die Stadt Betreiber sein wäre dies zumindest weniger optimal als bei den Standorten Dr.-Niermann-Straße oder Thüler Straße. Schließlich ist die neue Sporthalle dann in das Gelände des AMG integriert. Trotzdem wurde hier kein Abzug vorgenommen, weil auch hier konkrete Erkenntnisse fehlen.

Beim Bau der Sporthalle durch die WiBeF GmbH beim Aquaferum wäre die „Betreuungslage“ geradezu ideal. Hausmeisterdienste und Reinigung würden vom GmbH-eigenen Personal wahrgenommen.

D) Nutzungsvielfalt, Verbindung mit anderen Nutzungen

Durch die Anbindung der Sporthalle an das Aquaferum könnten Synergieeffekte in der Nutzung entstehen. Das deutlichste Beispiel ist im Schreiben der Rheumaliga vom 24.01.2020 wieder gegeben. Die Rheumaliga könnte hier Umkleiden und „Bewegungsräume“ nutzen. Gleiche Effekte wären denkbar für den Polizeisport. Durch den Vereinssport wären wiederum potenzielle Kunden für das Aquaferum vor Ort. Diese Aspekte waren seinerzeit auch wesentlich im Orientierungsantrag der Stadt im Hinblick auf eine Förderung im Rahmen der Quartiersentwicklung. In der Studie der con.pro sind die Synergieeffekte ebenfalls angesprochen worden.



In diese Prüfung nicht mit eingeflossen ist die Überlegung, die neue Sporthalle auch als Veranstaltungshalle zu konzipieren. Ob sich der Landkreis an den Mehrkosten beteiligen würde, kann derzeit nicht gesagt werden (siehe Vermerk Gespräch Landkreis vom 22.01.2020). Hier hätte der Standort Aquaferrum einen Vorteil, weil der zusätzliche Besucherverkehr hier wenig ins Gewicht fallen würde.

Die anderen Standorte haben deshalb jeweils 10 Punkte Abzug erhalten. Weil sich die Nutzungsvielfalt hier per se gar nicht ergeben kann. Die Sporthalle, wenn sie an einem anderen Standort als an der Thüler Straße errichtet wird, wird sich nur als reine Sporthalle betreiben lassen.

E) Naturschutz

Beim Bau der Sporthalle am Aquaferrum müssten einige (nicht festgesetzte!) Bäume gefällt werden. Dies wurde zusammen mit den Kosten für die Modifizierung des Wohnmobilstellplatzes beim Kostenvergleich mit eingepreist.

Für den nichtfinanziellen „Verlust“ für die Natur – der selbstverständlich durch Ersatzpflanzungen kompensiert wird – sind 10 Punkte abgezogen worden.

Gleiches gilt für den Standort bei der Realschule. Auch hier wird man nicht umhin kommen Bäume zu fallen.

Hinsichtlich des Standortes beim AMG wurde vorausgesetzt, dass die schöne große Buche an der Meeschenstraße erhalten bleibt. Diese gehört zum Baumlehrpfad, zudem liegt schon eine Bürgereingabe vor dass dieser Baum nicht gefällt werden darf.

F) Nachbarschaftsschutz

An der Thüler Straße würden die anliegenden Wohnhäuser durch die neue Sporthalle sicherlich einen Lärmschutz erfahren. Andererseits ist mit dem zusätzlichen PKW-Verkehr ggfs. eine leichte Zusatzbelastung feststellbar. Hier halten sich Vor- und Nachteile zumindest die Waage, ggfs. ist sogar ein leicht positiver Effekt feststellbar. Trotzdem wurden hier 10 Punkte zum Abzug gebracht. Dies erfolgte allerdings nicht aus Überzeugung, sondern dass aus der Diskussion um den Standort der Kindertagesstätte zu entnehmen war, dass einige Ratsmitglieder den Standort Thüler Straße insgesamt kritisch sehen. Durch den Punktabzug soll verhindert werden, dass man die Bewertung insgesamt in Frage stellt.

Die Mehrkosten durch die Modifizierung des Wohnmobilstellplatzes sind bei den Baukosten berücksichtigt, womit dieser Aspekt an dieser Stelle nicht mehr zum Tragen kommt.

Wie der Planzeichnung zum Großen Kamp zu entnehmen ist, würde die neue Sporthalle sehr dicht an die vorhandene Wohnbebauung an der Probst-Wehage-Straße heranreichen, was von den Anwohnern sicherlich als Nachteilig empfunden wird. Hinzu



kommt die deutliche Beschneidung des Außengeländes für die Realschule und Ludgerischule. Insgesamt fällt dies stark ins Gewicht, weshalb 20 Punkte abgezogen wurden.

Bei der Fläche Barßeler Straße und Meeschenstraße ist Wohnbebauung in der Nähe vorhanden, teilweise so dicht an der Sporthalle, dass dies von den Anliegern als störend empfunden wird. Hier ist auch das Gewerbeareal an der Meeschenstraße „mitzudenken“, das sich für eine Wohnbaulandentwicklung anbietet. Bei beiden Standorten wurden 10 Punkte zum Abzug gebracht.

G) Synergieeffekte Energie

Nicht zuletzt aufgrund des vorliegenden Antrages der CDU-FDP-Fraktion zu regenerativen Energien wurde dieser Aspekt besonders in den Blick genommen.

Naturgemäß ergeben sich bei der Bewirtschaftung eines (neuen) Gebäudes immer dort Synergieeffekte, wo eine Verknüpfung mit anderen Gebäuden möglich ist.

Zum Aquaferum wird auf den beigefügten Vermerk verwiesen, wonach Synergieeffekte genutzt werden können, wenn das vorhandene BHKW zu ersetzen ist (in ca. 2 Jahren).

Wichtiger ist aber die Aussage von zwei Energieberatern, mit denen es noch keinen konkreten Beratungstermin gegeben hat: Wenn das Aquaferum die Chance hätte über Photovoltaik weiteren Strom selbst zu produzieren, wäre ein wirklicher Nutzen gegeben. Denkbar ist auch eine Vorerwärmung des Beckenwassers oder Brauchwassers über Pufferspeicher u.ä. . Das ist bei dem vorhandenen Gebäude leider nicht möglich (Aussage Baugruppe Depenbrock). Für das Aquaferum hätte die Sporthalle also einen **Zusatz**nutzen für die Wirtschaftsbetriebe bzw. für die Stadt.

Es versteht sich von selbst, dass neueste Technik und damit sinnvolle Energiekonzepte bei der Sporthalle bei allen Standorten genutzt wird. Ein Zusatznutzen für die Stadt ist damit aber nicht verbunden. Deshalb erhalten hier die anderen Standorte jeweils einen Punktabzug von 15. Gerade beim Standort am AMG wird die Stadt hier nicht zusätzlich profitieren können, weil Eigentümer und Bewirtschafter der Nachbarimmobilie der Landkreis ist.

H) Entgangener Nutzen durch andere Verwendung des Grundstücks

Hier hat der Standort Thüler Straße den Vorteil, dass das Grundstück für andere Zwecke kaum in Betracht kommt. Hätte man den Saunatrakt einer anderen Nutzung zugeführt, wäre vielleicht zu überlegen gewesen, ob die Außenfläche dann noch ausreichend groß ist für eine Weiterentwicklung (das sieht die Verwaltung nicht so!). Da der Saunatrakt nach Willen des Rates aber dem Allwetterbad erhalten bleibt, ist mit dem Saunagarten ausreichend Außenfläche vorhanden. Aber auch ohne Saunagarten hatte das Areal des Allwetterbades Entwicklungschancen.



Durch den Bau der neuen Sporthalle am Großen Kamp wären die Schulen vor Ort stark in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Die Überlegungen zur Schullandschaft der letzten Jahre zeigen, dass sich Bedarfe ergeben können, die heute noch gar nicht absehbar sind.

Gleiches gilt für den Standort am AMG, wobei dies ja eher eine Überlegung des Landkreises sein müsste. Die Stadt Friesoythe hat aber schon Kontakt zum Landkreis aufgenommen bezüglich der Planung eines „Ausweich-ZOB“ während der Bauphase beim Bushalteareal Hansaplatz (siehe Vermerk Gespräch Landkreis vom 22.01.2020). Bekannt ist auch, dass der Landkreis plant, auf dem Gelände der früheren Gärtnerei Ausweich-Container unterzubringen, um die Bauphase beim AMG überbrücken zu können, was hier aber keine Rolle spielt, da es kein Aspekt für die Stadt ist.

Die Standorte Meeschenstraße und Dr.-Niermann-Straße haben deshalb jeweils einen Punktabzug von 10 erhalten.

Am deutlichsten ist der entgangene Nutzen für den Standort Barßeler Straße. Hier werden nach Auszug der Ludgerischule Gebäude zur Verfügung stehen, die zumindest zum Teil einer öffentlichen Nutzung zugänglich gemacht oder vermietet werden könnten. Neben dem finanziellen Aspekt, der bei den Baukosten mit eingeflossen ist, ist zu sehen, dass die Stadt hier ein Areal für die Sporthalle abgibt, für das es zweifellos auch Alternativnutzungen gibt. Hier fällt der Abzug mit 20 Punkten deshalb auch deutlicher aus als bei den anderen Standorten.



Bewertungsmatrix Eignung des jeweiligen Grundstücks

Kriterium	Anbindung der Sporthalle an das Allwetterbad Aquaferrum	Kreiseigenes Grundstück am Scheefenkamp	Grundstück Straßensmeisterei Sedelsberger Straße	Anbindung an Sporthalle Großer Kamp	Nutzung der Fläche Ludgerischule an der Barßeler Straße	Nutzung der Fläche beim Albertus-Magnus-Gymnasium
Basispunkte	100,00 Punkte	100,00 Punkte	100,00 Punkte	100,00 Punkte	100,00 Punkte	100,00 Punkte
Eignung - Größe, Bebaubarkeit, Eigentum -	0,00 Punkte	-100,00 Punkte	-30,00 Punkte	0,00 Punkte	0,00 Punkte	-5,00 Punkte
Zeitfaktor	0,00 Punkte		-50,00 Punkte	-5,00 Punkte	-10,00 Punkte	0,00 Punkte
Unmittelbare Anbindung an vorhandene Schul- oder Sportinfrastruktur	0,00 Punkte		-20,00 Punkte	0,00 Punkte	-10,00 Punkte	0,00 Punkte
Nutzungsvielfalt - Verbindung mit anderen Nutzungen	0,00 Punkte		0,00 Punkte	-10,00 Punkte	-10,00 Punkte	-10,00 Punkte
Naturschutz	-10,00 Punkte			-10,00 Punkte	0,00 Punkte	0,00 Punkte
Nachbarschaftsschutz	-5,00 Punkte			-20,00 Punkte	-10,00 Punkte	-10,00 Punkte
Synergieeffekte Energieversorgung				-15,00 Punkte	-15,00 Punkte	-10,00 Punkte
Entgangener Nutzung durch andere Verwendung des Standortes				-10,00 Punkte	-20,00 Punkte	-10,00 Punkte
Ergebnis	85,00 Punkte	0,00 Punkte	0,00 Punkte	30,00 Punkte	25,00 Punkte	55,00 Punkte
Umrechnung auf 10 Punkte	4,36 Punkte	0,00 Punkte	0,00 Punkte	1,54 Punkte	1,28 Punkte	2,82 Punkte



Schülerströme

Dieses Bewertungskriterium ist mit 30 % in die Gesamtbetrachtung eingezogen, obwohl die tatsächlichen Auswirkungen nicht so gravierend sind wie dies in den Vorgesprächen immer betont wurde.

Zunächst sei daran erinnert, dass die Schulleitungen des Albertus-Magnus-Gymnasiums und der Berufsbildenden Schulen Friesoythe betont haben, dass sie jeden Standort für die neue Sporthalle akzeptieren würden.

Weiterhin ist festzustellen, dass das AMG keinen zusätzlichen Bedarf an Hallenzeiten hat, wenn ihr die Halle am Hansaplatz vollständig zur Verfügung steht. Bleiben noch die Marienschüler, die in diesem Fall einen längeren Weg zur Sporthalle hätten. Die Marienschule wiederum ist die Schule mit dem geringsten Bedarf an Hallenzeiten. Ggfs. kann aber auch ein Teil der Grundschüler der Marienschule weiterhin in der Sporthalle am Hansaplatz, wenn die Stundenplangestaltungen beider Schulen dies zulassen.

Kein Standort ist mehr als 2 km von den Schulstandorten entfernt, womit es eigentlich um relativ kurze Strecken geht. Beim Standort Aquaferrum – der in der Bewertung am schlechtesten abschneidet – würde sogar der geringste innerörtliche Fuß- und Radverkehr durch Schülerinnen und Schüler entstehen, weil hier ein Bustransfer besteht bzw. ausgeweitet werden kann. Dies wird derzeit schon auch für die Realschüler praktiziert, die im Aquaferrum Schwimmsportunterricht haben, ebenso für alle Grundschüler aus der Stadtgemeinde.

Kostenmäßig wurde dies nicht bewertet, weil die neue Sporthalle auf jeden Fall zusätzliche Buskosten auslösen wird, egal an welchem Standort sie stehen wird.

Auch das Argument, dass dann zusätzlich Busse durch die sanierte Innenstadt fahren werden, steht die Sporthalle an der Thüler Straße, greift nicht, weil diese von der Dr.-Niermann-Straße über die Straße am Alten Hafen zum Aquaferrum gelangen.

Wichtiger ist aus Sicht der Verwaltung die Entwicklung der Verkehrsströme durch den Vereins- und Freizeitsport. Hier handelt es sich um Individualverkehr, der großteils per PKW zurückgelegt wird. Dadurch ist die Innenstadt beim Standort am AMG am stärksten belastet. Da sich dies aber nur schwer berechnen lässt, wurde auf die Einbeziehung dieser Komponente in die Bewertung verzichtet.

Dieser Punkt würde auch massiv ins Gewicht fallen, würde man die Standorte entsprechend ihrer jeweiligen Eignung als Veranstaltungsort prüfen.

Im ersten Schritt hat der Bildungsbereich bei allen Schulleitungen im Kernort Friesoythe den jeweiligen Bedarf an Hallenzeiten erfragt. Dabei wurden immer Doppelstunden zugrunde gelegt, was für die weiterführenden Schulen auch obligatorisch ist. Bei den Grundschulen wird Sportunterricht teilweise auch in Einzelstunden gegeben, was aber eher zu vernachlässigen ist.



Wenn den weiterführenden Schulen der Wunsch nach Schulsport in zwei Hallendritteln ermöglicht werden soll, würde dies sogar eine vierte Sporthalle erfordern. Damit wird der Bedarf an der zusätzlichen Sporthalle nochmals belegt.

Im zweiten Schritt wurde eine **fiktive Verteilung der Hallenzeiten** vorgenommen, die aber nicht die tatsächliche künftige Verteilung wieder spiegelt. Sicherlich wäre es denkbar, dass die Realschule Kapazitäten in der neuen Halle nutzt, damit die Elisabethschule vor Ort bleiben kann. Da es an dieser Stelle aber keinen wirklichen Unterschied macht, ob z.B. die Realschüler oder die Elisabethschüler fahren müssen, wurde die Hallenverteilung sehr vereinfacht dargestellt. Auf den Gesprächsvermerk vom 22.01.2020 wird verwiesen.

Kritiker der Bewertung mögen anführen, dass die Ermittlung damit nicht realistisch ist. Die Verwaltung hat deshalb sehr unterschiedliche Modelle durchgerechnet. Ein Beispiel ist angeführt, wo für die Nutzung des Aquaferums fast nur Schülerinnen und Schüler der Schulen an der Dr.-Niermann-Straße (weiteste Entfernung) zugrunde gelegt wurde. Das Ergebnis ist in der Gesamtschau nicht wesentlich anders, von der Annahme der Hallenverteilung her aber unrealistischer.

Weiter mag man damit argumentieren, dass das Albertus-Magnus-Gymnasium und die Marienschule in der Betrachtung nicht erscheinen. Hintergrund ist, dass die Schulleitung des AMG mehrfach bestätigt hat, dass die keine zusätzlichen Hallenzeiten benötigt, wenn die eigene Sporthalle vor Ort weitgehend für die eigenen Bedarfe genutzt werden kann. Die Marienschüler wiederum hätten eingerechnet werden können, womit sich das Ergebnis beim Standort Aquaferum sogar leicht verbessert hätte.

Aus der **fiktiven Verteilung der Hallenzeiten** lassen sich Fahrtstrecken ableiten, die dann mit der Zahl der Sporteinheiten pro Schule multipliziert wurden. Die Ergebnisse aus Vormittags- und Nachmittagsbereich ergeben für den Standort Aquaferum den höchsten km-Wert, beim Standort am Albertus-Magnus-Gymnasium ist der Wert für die Streckensumme am zweit-geringsten.

Bei dem Bewertungskriterium Schülerströme ist der Standort an der Barßeler Straße der günstigste, auch wenn die Unterschiede nur marginal sind.

