

Sachstandsbericht

Mit Beschluss Nr. 1607 vom 10.10.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung die Rahmenbedingungen für den Bau und Betrieb einer Multifunktionshalle benannt. Danach wird sie sich an den Kosten für Infrastrukturmaßnahmen bis zu einer Höhe von 11,5 Millionen Euro beteiligen. Darüber hinaus stellt die Stadt Kassel die Baufläche als Erbbaugrundstück zur Verfügung. Die HBM Stadien- und Sportstättenbau GmbH als Unternehmen der Royal BAM-Group, Holland und Tochterunternehmen der Wayss & Freytag Schlüsselfertigbau AG (umfirmiert in BAM Deutschland AG) ist aus dem europaweiten Markterkundungsverfahren zu Investition und Betrieb der Multifunktionshalle als der Anbieter hervorgegangen, der die Vorgaben der Stadt erfüllt und den Betrieb nachhaltig wirtschaftlich sicherstellen kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/39 „Giesewiesen, 1. Änderung Multifunktionshalle“ werden die öffentlich rechtlichen Rahmenbedingungen für den Bau der Multifunktionshalle gesetzt. Die Aspekte verkehrliche Erschließung, Schallemissionen sowie Klima und Luftschadstoffe wurden in Gutachten bearbeitet, die Ergebnisse sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen. Zur Umsetzung der Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes bei der Realisierung der Halle ist der Abschluss der im folgenden aufgeführten Verträge erforderlich:

1. Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt Kassel und HBM (u.A. Bereitstellung des Grundstücks, Übernahme Infrastrukturmaßnahmen Stadt Kassel / HBM, Bindungen aus dem Bebauungsplan, Finanzierung und Betriebsicherung, Qualitätssicherung des Hallenbauwerks, Nutzungs- und Betriebskonzept)
2. Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt Kassel und Landkreis Kassel (Ausgleichsmaßnahme nach Hessischem Naturschutz Gesetz)
3. Erbbaurechtsvertrag zwischen Stadt Kassel und HBM (Übergabe Grundstück)
4. Mietvertrag zwischen Stadt Kassel und HBM (Fläche Parkplatz P2)
5. Öffentlich- rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner e.V. sowie dem Kleingartenverein Giesewiesen (Einigung über Folgelasten)
6. Öffentlich- rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner e.V. sowie dem Kleingartenverein Auefeld (Einigung über Folgelasten)
7. 5 Aufhebungsverträge zwischen der Stadt Kassel, dem Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner und dem Kleingartenverein Giesewiesen verpachteten Kleingartenparzellen (Einigung über Folgelasten)

Die Verträge 1 - 3 sind zwischen den Vertragsparteien vorverhandelt. Folgende Punkte sind noch zu klären:

- Nachweis der Finanzierung, Vertragserfüllungsbürgschaft
- Konkurrenzschutz in Beziehung zur bestehenden Eissporthalle

- Funktionale Leistungsbeschreibung
Infrastrukturmaßnahmen/Multifunktionshalle
- Risiko aus Altlasten, Kampfmitteln und Kontaminationen
- Risiko aus Anforderungen der Nachbarn zu Lärmbelastungen

Die Verträge 4 - 7 bedürfen noch einer Beratung, sie werden den städtischen Gremien zeitgleich mit der Vorlage zur Beratung und zum Beschluss zur Satzung des Bebauungsplanes vorgelegt.

Die im städtebaulichen Vertrag mit dem Landkreis Kassel vereinbarten Maßnahmen zum erforderlichen Ausgleich des Eingriffs nach Hessischem Naturschutzgesetz reichen nicht vollständig für den Ausgleich aus, so dass der Bebauungsplan die Festsetzung einer Fläche von ca. 2,5 ha Ackerland (städt. Eigentum) südlich des Grunnelbaches als Ausgleichsfläche vorsieht.

Stand des Bebauungsplanverfahrens:

Der Bebauungsplanentwurf hat bis zum 13.03.2007 öffentlich ausgelegen. Die während dieser Zeit vorgebrachten Einwendungen haben zur Folge, dass eine Genehmigung des Bauvorhabens nach § 33 (1) BauGB (Zulässigkeit während der Planaufstellung) nicht erfolgen kann. Das Bebauungsplanverfahren wird bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt und die Baugenehmigung für die Multifunktionshalle auf der Grundlage der Satzung erteilt.

Die Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange erfolgte im Vorfeld in drei Gesprächsrunden. Die dort vorgetragenen Anregungen wurden in den Bebauungsplanentwurf, der offengelegen hat, eingearbeitet. Die Belange Verkehr und Denkmalpflege / Weltkulturerbe erfordern weitergehende Maßnahmen. Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen weist in seiner Stellungnahme auf die heute schon bestehende kritische Verkehrssituation am Knotenpunkt Südtangente / Credéstraße / Zufahrt DEZ hin und fordert mittelfristig eine Verbesserung der Verkehrssituation der DEZ-Anbindung. Dazu wird eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Kassel und der Hessischen Straßenbauverwaltung getroffen, in der Umfang und Zeitrahmen der erforderlichen Baumaßnahmen geregelt wird. Die Verwaltungsvereinbarung soll vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen werden.

Die vom Hessischen Landesamt für Denkmalpflege vorgetragenen Einwendungen beziehen sich inhaltlich auf die Wirkung des Hallenbauwerkes auf die denkmalgeschützte Parkanlage Karlsaue und auf eine mögliche Einbeziehung der Parkanlage in ein Weltkulturerbeprojekt. Es wird von dort vorgeschlagen, über ein zusätzliches fachlich fundiertes Gutachten eine bessere Einbindung des Baukörpers in das Landschaftsbild gegenüber der Karlsaue zu erreichen. Dieses Gutachten wurde in Auftrag gegeben, die Ergebnisse liegen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vor.

Darüber hinaus wurden von privater Seite folgende Bedenken vorgetragen:

Die Betreiber des Campingplatzes an der Giesenallee tragen vor, dass in den zum Bebauungsplan erstellten Gutachten und durch die daraus folgenden Maßnahmen die Belange des Campingplatzes nicht hinreichend gewürdigt wurden. In Folge der Ansiedlung der Halle und des Parkplatzes sei die Existenz des Campingplatzes

gefährdet. Es wird an die Stadt Kassel der Wunsch herangetragen, eine Entschädigung zu leisten oder die Verlagerung des Campingplatzes vorzunehmen. Eine Entschädigungsverpflichtung auf der Grundlage des § 39 BauGB, Vertrauensschaden, ist aller Voraussicht nach nicht gegeben.

Vom Kleingärtnerverein Auefeld und einer einzelnen Gartenpächterin werden Bedenken gegen den Parkplatz P2 und die durch ihn entstehenden Belästigungen durch Lärm, Staub und Abgase erhoben. Die Gutachten weisen Emissionen aus, die innerhalb der Grenzwerte liegen. Durch eine Heckenpflanzung an der Westseite des Kleingartengeländes soll ein Sicht- und Staubschutz zwischen Parkplatz und Kleingärten hergestellt werden.

Der Kleingartenverein Giesewiesen ist durch den Wegfall einer Gemeinschaftsfläche und von 5 Gartenparzellen durch den Bebauungsplan betroffen. Der durch den Verein angemietete Parkplatz P5 ist als öffentlicher Parkplatz in das Verkehrskonzept einbezogen, so dass der Verein den Pachtvertrag mit der Stadt Kassel kündigt. Der Verein bittet um die kostenlose Benutzung der Parkplätze P5 sowie um die Wiederherstellung der entfallenden Außeneingrenzung und um einen Schall- Sicht- und Staubschutz zum Parkplatz P2. Darüber hinaus wird die Anbindung eines vereinsinternen Weges für Schwerlastfahrzeuge (Entsorgungsfahrzeug) gefordert. Die Wiederherstellung der Außeneinfriedung ist obligatorisch, die Anbindung des Weges an die öffentliche Erschließung wird durch die Ausbauplanung sichergestellt. Durch entsprechende Bepflanzung soll ausreichende Abschirmung zum Parkplatz P2 gewährleistet werden.

Die Eigentümer bzw. Betreiber der Eissporthalle haben vorgetragen, dass aus dem 1966 begründeten Erbbaurecht ein Schutz gegen Konkurrenz abzuleiten sei, der auch im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden muss.

Planungs- und Verhandlungsstand mit dem Unternehmen HBM:

Es ist vorgesehen, dem Unternehmen die Herstellung des Teils der Infrastrukturmaßnahmen zu übertragen, der sinnvollerweise durch das Unternehmen selbst hergestellt werden kann. Dies sind Leistungen, die sich auf die Herstellung der Grundstücksfreiflächen des Erbbaugrundstücks und des Parkplatzes P2 zwischen den Kleingartenanlagen beziehen. Dazu soll das Unternehmen eine Beihilfe in Höhe von 7,3 Millionen Euro erhalten, die Teil der durch die Stadt zu erbringenden Leistungen in Höhe von insgesamt 11,5 Millionen Euro ist. Die dafür zu erbringenden Leistungen sind in der Funktionalen Leistungsbeschreibung über Infrastrukturmaßnahmen, die Anlage 5 des Städtebaulichen Vertrages wird, beschrieben.

Die Auszahlung von 7,3 Mio. € aus städtischen Haushaltsmitteln an das Unternehmen zur Herstellung eines Teils der Infrastrukturmaßnahmen der Halle wurde sowohl unter kommunalaufsichtlichen Aspekten als auch rechtlich mit dem Regierungspräsidium Kassel geklärt. Die europarechtlichen Aspekte vergaberechtlicher Art wurden von einer Fachanwaltskanzlei abschließend geprüft. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Summe von 7,3 Mio. € dem Unternehmen als Beihilfe übertragen werden kann, da das Unternehmen eine entsprechende Gegenleistung in Form gebauter Infrastrukturmaßnahmen erbringt. Haushaltsrechtlich und vergaberechtlich liegt dazu die Zustimmung des Regierungspräsidiums Kassel vor. Die Frage einer evtl. notwendigen Notifizierung

(Anzeige) der Beihilfe bei der Europäischen Union wurde durch die Fachanwaltskanzlei verneint. Die Beihilfe kann daher an das Unternehmen abgegeben werden als Gegenleistung für die herzustellenden Infrastrukturmaßnahmen.

Als verbleibende Infrastrukturmaßnahmen, die in der Kostenschätzung der Stadt Kassel mit 4,2 Millionen Euro veranschlagt wurden, sind der Umbau der Kreuzung Am Auestadion / Am Sportzentrum, Umbau der Damaschkestraße und der Bau eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Auedamm / Damaschkebrücke / Am Sportzentrum sowie die Anpassung der Lichtsignalanlagen und die Herstellung eines Parkleitsystems durch die Stadt Kassel zu erbringen. Die verwaltungsinterne Abstimmung und die Einholung von Angeboten zu den Leistungspaketen wird derzeit betrieben.

Das Unternehmen HBM wird das Erbbaugrundstück nur ohne das Altlastenrisiko übernehmen. Dazu wird im Vorfeld eine Gefährdungsabschätzung durch Bodenuntersuchungen vorgenommen. Ergebnisse dazu liegen noch nicht vor. Allerdings sind bei Bohrungen zur Baugrunduntersuchung an einer Stelle Zinkkonzentrationen festgestellt worden. Im Fall von Kontaminationen, sind die Mehrkosten einer Sonderdeponierung der zu entsorgenden Erdmassen durch die Stadt Kassel zu tragen.

Die durch die Baugrundverhältnisse entstehenden Mehraufwendungen gegenüber dem ursprünglichen Angebot von HBM übernimmt das Unternehmen selbst.

Die im Lärmschutzgutachten aufgezeigten Maßnahmen zur Vermeidung übermäßiger Lärmbelastung der bestehenden Nutzungen bedingen die Verpflichtung des Unternehmens, den Gebrauch von pyrotechnischen Gegenständen und Schalldrucksignalen nicht zu gestatten. Das Unternehmen möchte diese Verpflichtung nicht übernehmen und von allen Risiken die durch ggf. erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen entstehen, freigestellt werden.

Die im Vertrag mit der HBM Gruppe verlangte Finanzierungsbestätigung durch Kreditinstitute ist derzeit noch nicht möglich, da die Vertragsverhandlungen noch nicht zu allen Eckpunkten zu Ende geführt werden konnten. Bzgl. der Absicherung der Stadt durch Bürgschaften und Patronatserklärungen haben wir mit Schreiben vom 12.03.07 unsere Anforderungen beziffert und präzisiert.

Hinsichtlich des Nachweises der wirtschaftlichen Grundlagen des Betriebs der Multifunktionshalle, hat uns die HBM- Gruppe ebenso erklärt, dass sie erst erstellt werden kann, wenn die Zinskosten feststehen. Wir gehen allerdings davon aus, dass die wesentlichen Eckdaten, insb. eine angemessene Eigenkapitalausstattung der Projektgesellschaft durch Liquidität oder durch entsprechende Bürgschaften zur Liquiditätsabsicherung in der Anfangsphase nachgewiesen wird.

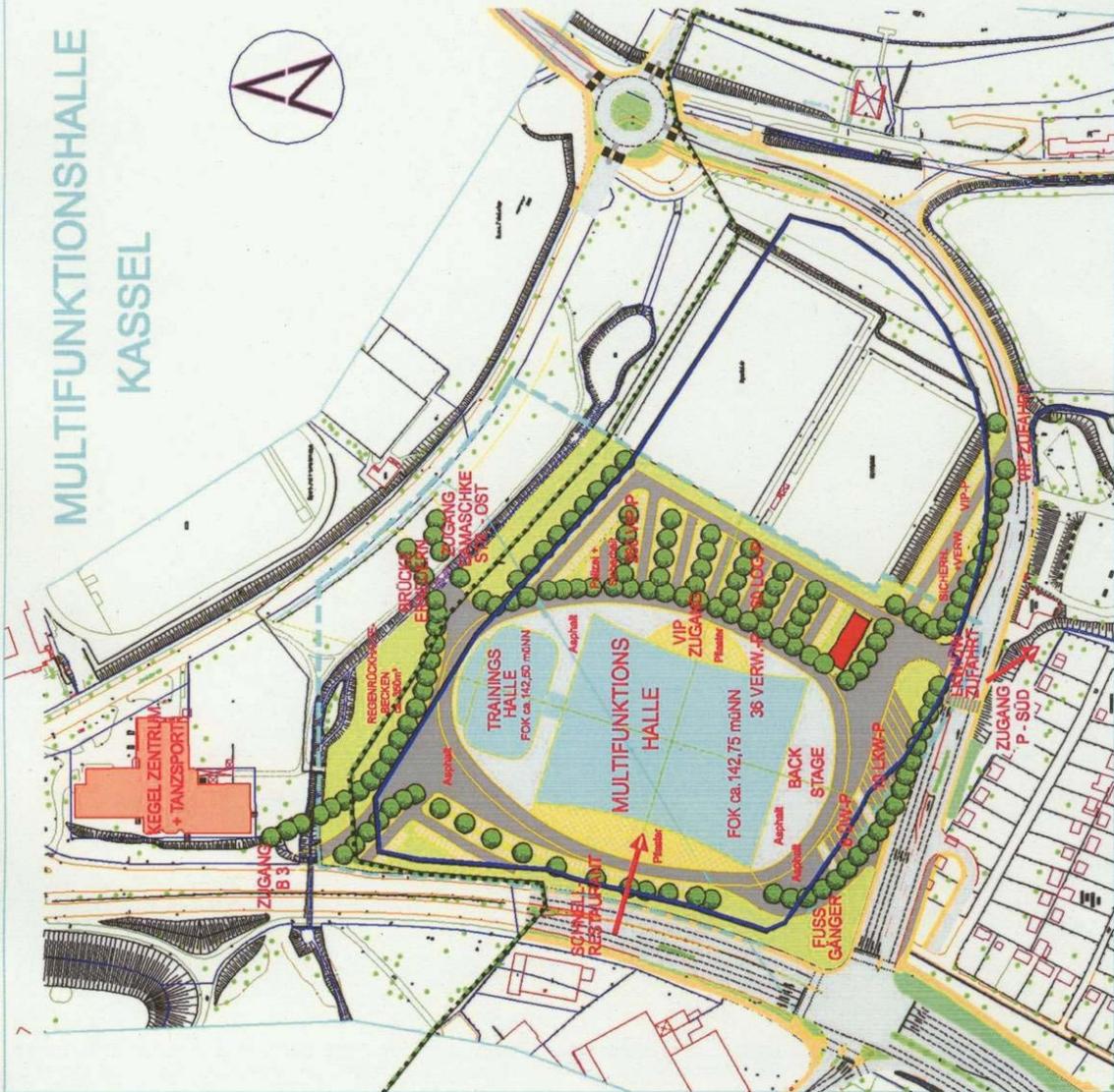
gez.
Spangenberg

MULTIFUNKTIONSHALLE KASSEL

HPP  **hbm**

Stadien- und Sportstättenbau

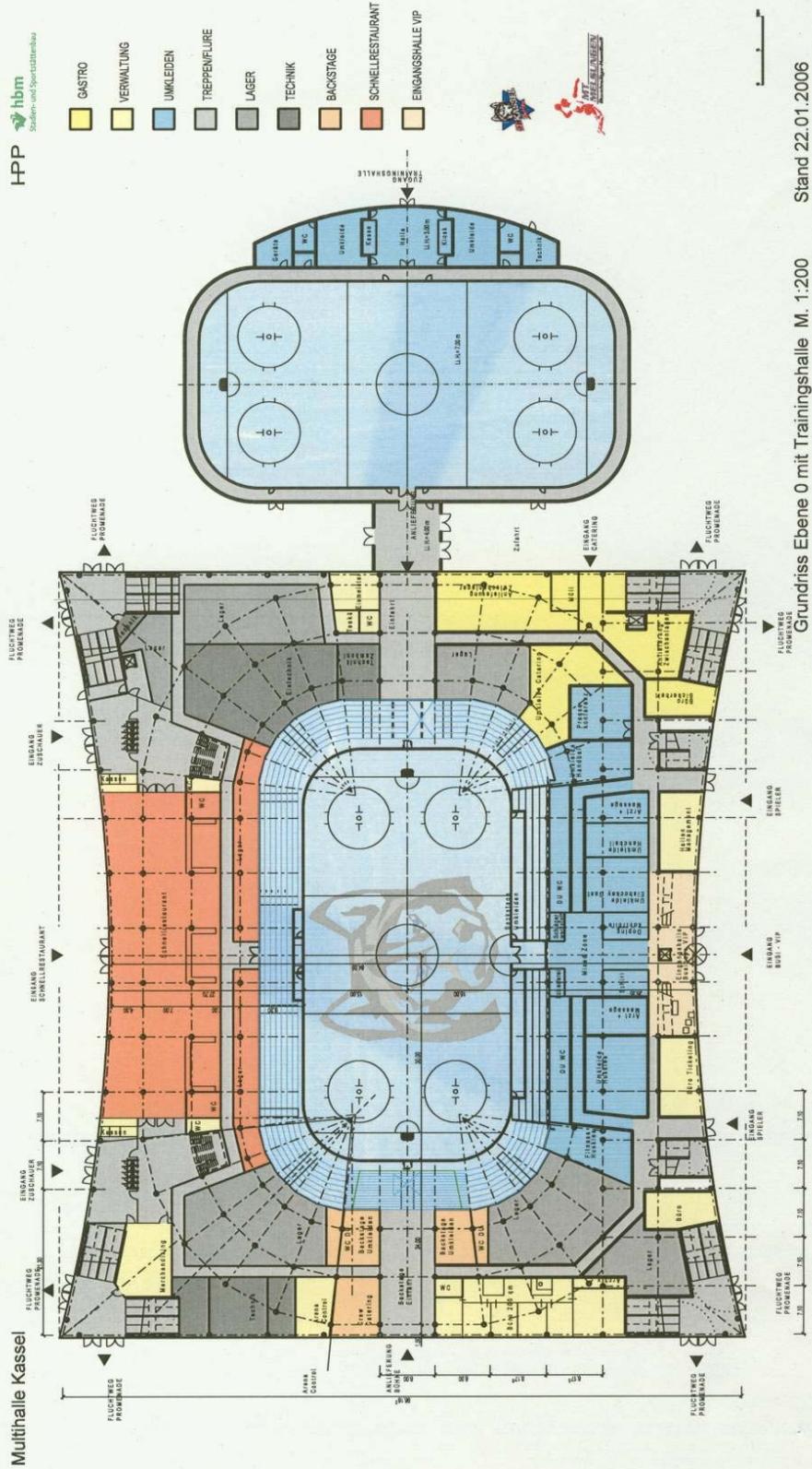
GOEP Landschaftsarchitekten Ltd.



LAGEPLAN
1:2000

HPP hbm
Stadt- und Sportstättenbau

- GASTRO
- VERWALTUNG
- UMKLEIDEN
- TREPPENFLURE
- LAGER
- TECHNIK
- BACKSTAGE
- SCHNELLRESTAURANT
- EINGANGSHALLE VIP



Stand 22.01.2006

Grundriss Ebene 0 mit Trainingshalle M. 1:200

8

