

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1007/25

Titel

Festlegung aus der öff. Sitzung des WA ESB am 02.04.2025 zur Drucksache 0813/25 -
Machbarkeitsstudie Multifunktionshalle - hier: Nachfragen Übersicht

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Im Rahmen der Vorberatung der Machbarkeitsstudie einer Multifunktionshalle, ergaben sich u.a. seitens des Werkausschusses Erfurt Sportbetrieb nachstehende Fragen, um deren Beantwortung gebeten wird:

1. Welche Bedingungen müssen seitens der Behörden und Ämter der Stadtverwaltung und des Freistaates Thüringen erfüllt sein, um den Abriss der Thüringenhalle politisch zu verantworten bzw. zu befürworten zu können?

Vor dem Abriss der Thüringenhalle sind umfassende artenschutzrechtliche Fragestellungen zu beantworten. Im Dach der Thüringenhalle befindet sich ein regional sehr bedeutsames Sommerquartier der Fledermausart Kleine Hufeisennase. Diese Art ist streng geschützt. Als sog. FFH-Art genießt sie einen besonders hohen Schutzstatus. Vor Abriss der Thüringenhalle und damit dem Wegfall des Sommerquartiers muss ein Ersatzquartier gefunden und eingerichtet werden und der Nachweis erbracht werden, dass das Ersatzquartier angenommen wird. Es handelt sich hierbei jeweils um kleinere nutzungsfreie Räume unter Dächern. Ein Ersatz muss quasi in Sichtweite gefunden werden, da die Winterquartiere der Hufeisennase sich unmittelbar am Steigerrand befinden. Ohne diese vorgezogene Artenschutzmaßnahme kann einem Abriss nicht zugestimmt werden. Während einer Sanierung wäre es sehr viel einfacher, das Quartier zu erhalten. Darüber hinaus ist vor dem Abriss zu untersuchen, ob noch andere Arten betroffen sind (möglicherweise gebäudebrütende Vogelarten). Hierfür können relativ einfach Ersatznisthilfen an anderen Gebäuden geschaffen werden.

Die Thüringenhalle ist in der Denkmalliste beim Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie als einzelnes Kulturdenkmal verzeichnet. Damit ist sie gemäß des Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) - geschützt. Somit ist der Eigentümer für die Erhaltung und Pflege der Kulturdenkmale verantwortlich und dazu verpflichtet. „Bedingungen“, die eine Befürwortung eines Abrisses ermöglichen, sind somit nicht gegeben.

2. Gab es seitens der Verwaltung mit den oben genannten Behörden und Ämtern Gespräche, wenn ja mit wem und mit welchem Ergebnis?

Ein Gespräch des ESB hat mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) stattgefunden. Die uNB will sich etwaige geeignete Dachräume in örtlicher Nähe anschauen bzw. Kontakt mit den Eigentümern aufnehmen. Eine Begehung des aktuellen Quartiers in der Thüringenhalle durch die uNB und die betreuende Fledermausbeauftragte hat Anfang Mai 2025 stattgefunden.

3. Falls die Thüringenhalle zurückgebaut werden würde, was passiert mit dem Grundstück, wäre dieses wieder bebaubar?

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich der Thüringenhalle dargestellt als Flächen für den Gemeinbedarf, Symbole: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/ Schulsporthallen. Im Erläuterungsbericht des FNP heißt es weiterhin: *„Auf Grund der geringen Größe und der baulichen und funktionalen Integration in die umgebenden Bauflächen ist der überwiegende Teil der kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen im FNP nur als Symbol, Kulturelle Einrichtung‘ dargestellt. Allein für das Gelände der Thüringenhalle wurde die flächenhafte Darstellung gewählt, da es sich von der Umgebung (Gebäude der Landesregierung, Jüdischer Friedhof) deutlich unterscheidet.“*

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans LOV498. Dieser wurde nach Kenntnis der Stadtverwaltung noch nicht zum Abschluss gebracht (Aufstellungsbeschluss).

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

„Auf der Grundlage des 1. Preises des Realisierungswettbewerbes für einen Erweiterungsneubau für das Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Natur und Umwelt (Preisgericht am 08./09.09.1998) soll mit dem Bebauungsplan das erforderliche Planungsrecht für dieses Bauvorhaben geschaffen werden.

Die südliche Baugrenze für das o. g. Bauvorhaben soll sich im Wesentlichen an der südlichen Gebäudekante der Thüringenhalle orientieren. Darüber hinaus hat keine weitere Bebauung zu erfolgen.

Mit dem gewählten Geltungsbereich soll über Planrechtsschaffung für o. g. Planvorhaben hinaus eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Als Entscheidungsgrundlage für grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen insbesondere im Bereich des Steigernordrandes soll ein Grünordnungsplan erarbeitet werden.“

Das Bebauungsplanverfahren LOV498 ist durch die Landeshauptstadt Erfurt bereits bis zum Beschluss der öffentlichen Auslegung am 05.07.2000 geführt worden. Aufgrund der Zurückstellung des Bauvorhabens seitens des Freistaates Thüringen sowie der Hundestaffel der Polizeiinspektion ist das Bebauungsplanverfahren gestoppt worden. Auf die Absicht der Stadt, im Sinne einer vorrauschauenden Angebotsplanung Optionen planungsrechtlich zu sichern und das Areal einer Neuordnung zuzuführen, hat der Freistaat Thüringen ablehnend reagiert.

Nachdem sich die tatsächlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, aber möglicherweise auch der Planungsumgriff und die Planungsziele zwischenzeitlich erheblich geändert haben, käme eine Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens heute einer Neuaufstellung gleich.

Eine planungsrechtliche Beurteilung für eine Bebauung am Standort wäre zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach § 34 BauGB vorzunehmen.

Danach ist auch nach einem Abriss, eine erkennbare Neubebauungsabsicht vorausgesetzt, grundsätzlich von einer fortwirkenden Prägung der heute vorhandenen Bebauung auszugehen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von konkreten baulichen Maßnahmen kann verbindlich allerdings nur im Rahmen einer Bauvoranfrage beurteilt werden. Aufgrund der Lage ist jedoch von diversen umweltrechtlichen Betroffenheiten auszugehen, welche sich durchaus maßgeblich auf die Bebaubarkeit auswirken können.

4. Hat die Nähe des Jüdischen Friedhofs zur Thüringenhalle eine politische, bauliche oder sonstige Präsenz, wenn ja, welche und warum?

Diese Fragestellung kann aus Sicht der Stadtverwaltung nicht hinreichend beantwortet werden. Gegebenenfalls sind u.a. bestattungsrechtliche, denkmalrechtliche oder sicherheitstechnische Aspekte zu untersuchen/erörtern.

Aufgrund der Entstehungsgeschichte der Thüringenhalle in Kombination mit ihrem konkret gewählten Standort, aber auch ihrer heutigen Bedeutung für die Erfurter Kultur-, Freizeit- und Sportlandschaft sowie ihrer verkehrstechnischen Anbindung ist bei jedweder Konzeption zu ihrem Fortbestand ein sehr breiter Diskurs mit der Stadtgesellschaft zu führen. Neben den Ämtern der Stadtverwaltung und dem Denkmalschutz sind hierbei ebenso die Jüdische Landesgemeinde Thüringen sowie weitere betroffene Institutionen, Interessenverbände und Vereine mit thematischem Bezug einzubinden.

Im Hinblick auf eine mögliche Neubebauung der Fläche neben dem Jüdischen Friedhof sind die Anforderungen an die Gestaltung des Gebäudes und des öffentlichen Raumes sowie Abstandsregelungen, Sichtachsen und Lärmschutz zu berücksichtigen um eine würdige Umgebung des Friedhofs zu gewährleisten. Wie bereits oben ausgeführt, liegt die Thüringenhalle im Geltungsbereich des nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes LOV498 "Erweiterungsneubau Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt", der allerdings seinerzeit vom Land Thüringen gestoppt wurde.

Eine politische und bauliche Brisanz vor dem Hintergrund des benachbarten Jüdischen Friedhofs ergibt sich aus unserer Sicht schon allein aus der Entstehungsgeschichte der Thüringenhalle (Teile der Thüringenhalle liegen auf dem ursprünglich größeren jüdischen Friedhof, Richtfest im Jahr 1941, Zwischennutzung als Wehrmachtsdepot).

5. Mit welchen Abrisskosten wäre im Falle des Abrisses der Thüringen Halle zu rechnen?

Auf Grund der Komplexität des Gebäudebestandes aus verschiedensten Errichtungszeiten von vor 1945, bis 1990 und anschließende Umbau-, Erweiterungs- und Änderungsarbeiten in den darauf folgenden Jahren ist eine detaillierte Berechnung der Abbruch- und Entsorgungskosten äußerst schwierig. Zudem sind in den letzten Jahren die Anforderungen an eine fach- und sachgerechte Entsorgung der anfallenden Abbruchmassen mit Trennung nach Sorten und Schadstoffgehalt je Abbruchmaterial (Steine, Putz, Holz, Beton, Wärmedämmstoffe, Dacheindeckung und Dachabdichtungsmaterialien aus den verschiedensten Baustoffen, haustechnische Installationen aller Art, Lüftungsanlagen, usw.) immens gewachsen und dürfen je nach Art und Belastung nur wenigen, sehr bestimmten Deponien zugeführt werden. Diese liegen teilweise weit entfernt vom Ausbauort, teilweise außerhalb Deutschlands und nehmen nur geprüftes, zertifiziertes und den einzelnen Schadstoffklassifikationen entsprechend den einzelnen Deponievorschriften Abbruchmaterial entgegen. Teilweise müssen belastete Baustoffe zuvor aufgearbeitet werden, um die Anforderungen der möglichen Deponie zu genügen. Aus diesem Grund kann die Schätzung nur eine sehr grobe Schätzung sein und wird stark von den noch ausstehenden Baustoffuntersuchungen entsprechend der gültigen Gesetze abhängen. Auch die Abbruchtechnologie und die zur Zwischenlagerung notwendigen Lagerplätze in der Umgebung werden die Abbruch- und Rückbaukosten stark beeinflussen. Lagerplätze zur Zwischenlagerung und Sortierung der Abbruchmaterialien müssen ggf. angemietet und falls Schadstoffbelastungen festgestellt werden entsprechend hergerichtet werden (Schutzmaßnahmen).

Leistungsbeschreibung	Menge	Einheit	EP	GP
Umzug Sportstätte / Veranstaltungsmaterial	1	psch	25.000,00 €	25.000,00 €
Erstellen Baustoffuntersuchungen	1	psch	17.500,00 €	17.500,00 €
Erstellen Entsorgungskonzept	1	psch	8.000,00 €	8.000,00 €
Erstellen Abbruchartrag	1	psch	20.000,00 €	20.000,00 €
Beräumung / Entrümpelung	1	psch	50.000,00 €	50.000,00 €
Besondere Schutzmaßnahmen	1	psch	250.000,00 €	250.000,00 €
Besondere Baustelleneinrichtungen (Lagerplätze mit temp. Geb. Versiegelung)	1	psch	175.000,00 €	175.000,00 €
Abbruch und Entsorgung (unbelastete Baustoffe)	125.000	m³umbauterR	14,00 €	1.750.000,00 €
Entsorgung mit Schadstoffbelastung (gesichert)	125.000	m³umbauterR	3,50 €	437.500,00 €
Mögliche Mehrkosten aus Schadstoffbelastung	125.000	m³umbauterR	6,50 €	812.500,00 €
			Zwischensumme Rückbau- und Entsorgungskosten	3.545.500,00 €
			Mehrkosten für Unvorhersehbares	15%
			Rückbau- und Entsorgungskosten	4.077.325,00 €

Insgesamt ist mit Abriss- (und Entsorgungs) kosten in Höhe von ca. 4 Mio. EUR zu rechnen.

6. Weshalb ist die Sanierung der Thüringenhalle und deren Bewirtschaftung möglicher Weise unwirtschaftlich, bezuschusst doch die Stadt zugleich den Kaisersaal und die MFA seit Jahren jährlich in Summe mit 3 Mio. € + Investitionszuweisungen?

Die Thüringenhalle war bereits in der Vergangenheit unwirtschaftlich. Ausgaben in Höhe ca. 360 TEUR (ohne Personal) standen Einnahmen in Höhe von ca. 200 TEUR gegenüber. Bei einer Investition in Höhe von 18 Mio. EUR müsste sich bei betriebswirtschaftlicher Darstellung die Abschreibung noch mitrefinanzieren. Dies würde zum 5-fachen der Miete für Veranstalter führen. Da diese nicht bezahlt werden kann / wird, bedeutet dies, dass der Zuschussbedarf aus dem Haushalt weiter steigt. Und dies vor dem Hintergrund einer stärker werdenden Konkurrenzsituation (vgl. Antworten weitere DS zu dieser Thematik).

Anlagen

gez. Batschkus
 Unterschrift Werkleitung

23.05.2025
 Datum