

**Fachdienst Finanzen, Steuern und Beteiligungen**

Frau Sabine Weichler, Tel. 17-1290

Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau

Herr Moritz Pohlmann, Tel. 17-1285

TOP: Konzeptionelle Neuplanung des Forum-Areals; hier: Vorstellung der Überlegungen zur Entwicklung eines neuen Hallenbades

Beschlussvorlage Nr. 253/2026

Produkt: 01.08.02 Beteiligungsmanagement

09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

16.01.01 Allgemeine Finanzwirtschaft

BeratungsfolgeGemeinsame Sitzung der Ausschüsse für
Schule sowie SportGemeinsame Sitzung der Ausschüsse für
Stadtplanung sowie Bauen und Verkehr**Behandlung**

öffentlich

öffentlich

Sitzungstermine

29.09.2026

30.09.2026

Finanzielle Auswirkungen? ☒ ja ☐ nein☐ investiv ☒ konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☒ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☐ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: 09/01/01 - 5291620 Neukonzeptionierung Forum

16/01/01 - Verlustabdeckung Bäderbetrieb

Laufend:

/ /

☒ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe☒ freiwillige Aufgabe

Grundlage: Die Stadt Lüdenscheid ist als Schulträger verpflichtet, den lehrplanmäßigen Schwimmunterricht sicherzustellen. Sport- und Erholungseinrichtungen gehören zur öffentlichen Daseinsvorsorge, aber ohne gesetzlichen Pflichtumfang.

Beschlussvorschlag:

Die Überlegungen zur Entwicklung eines neuen Hallenbades auf dem Forum-Areal werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Überlegungen gemeinsam mit dem Bäderbetrieb zu konkretisieren und in die weiteren Planungsüberlegungen zur Neuplanung des Forum-Areals einzubeziehen.

Begründung:

1. Bisheriger Sachstand der konzeptionellen Neuplanung des Forum-Areals

Das Forum am Sternplatz in Lüdenscheid, ein in den frühen 1980er Jahren mit großen Ambitionen errichteter innenstädtischer Gebäudekomplex für Einzelhandel und Freizeitnutzungen, steht seit über 15 Jahren leer und stellt mittlerweile einen deutlichen städtebaulichen Missstand dar. Einst ein Symbol für den wirtschaftlichen Aufschwung der Stadt sollte das Forum als multifunktionales Zentrum die Innenstadt stärken. Trotz seiner zentralen Lage in der Innenstadt und der ursprünglich bedeutenden Rolle als Einkaufs- und Begegnungszentrum, hat das Forum seine Funktion verloren und stellt gegenwärtig den größten innerstädtischen Leerstand der Stadt dar.

Der Stadtverwaltung Lüdenscheid ist es Ende 2023 gelungen, den Komplex zu erwerben, um die weitere Entwicklung selbstständig und in eigener Verantwortung gestalten zu können. Der Gebäudekomplex umfasst neben dem ca. 17.000 m² großen Hauptgebäude auch eine rund 4.600 m² große Tiefgarage. Das Forum grenzt unmittelbar an mehrere Gebäude und liegt direkt über dem in der Zuständigkeit von StraßenNRW liegenden Rathaustunnel, einem wichtigen Verkehrsbauwerk, das selbst sanierungsbedürftig ist und mit asbesthaltigen Baustoffen aus den 1970er Jahren eine besondere technische Herausforderung darstellt. Der Rathaustunnel selbst ist seit etlichen Jahren im Umbau und nicht vollständig nutzbar.

Das Areal bildet einen Schlüsselstandort in der Innenstadt und eröffnet nach dem Rückbau die Möglichkeit, einen zentralen Stadtraum neu zu ordnen und eine zukunftsorientierte Entwicklung einzuleiten.

Nach dem Ankauf des Forums wurde eine Machbarkeitsstudie durch die Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Lüdenscheid (SEG) in Auftrag gegeben, um eine belastbare Grundlage für die Entscheidung zur Zukunft des Gebäudes und Geländes zu schaffen. Ziel war es, nach jahrelangem Stillstand und Eigentümerwechsel einen Neustart in der Innenstadtentwicklung einzuleiten. Am 26.02.2025 erfolgte die Vorstellung der Machbarkeitsstudie zum Forum-Areal des Büros DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH im Stadtplanungsausschuss. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass eine Sanierung des Forums wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Ein Rückbau mit anschließender Entwicklung einer öffentlichen Freifläche stellte zu diesem Zeitpunkt die sinnvollste Perspektive dar.

Im Anschluss daran hat der Rat der Stadt Lüdenscheid am 07.07.2025 als Grundsatzbeschluss den Abriss des Forums am Sternplatz beschlossen und die Verwaltung beauftragt, ein Nachnutzungskonzept für das Areal zu erarbeiten. Damit wurde die Grundlage für eine konzeptionelle Neuordnung dieses zentralen Innenstadtstandortes geschaffen.

Der Fachdienst 61 „Bauleitplanung und Städtebau“ hat dem Stadtplanungsausschuss am 04.12.2025 die Durchführung eines Vergabeverfahrens für die Leistungsphasen 1 bis 3 der konzeptionellen Neuplanung des Forum-Areals vorgestellt. Diese wurde vom Ausschuss empfohlen und am 15.12.2025 vom Rat beschlossen. Vorgesehen war ein interdisziplinärer Planungsprozess, eine Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Entwicklung verschiedener Nutzungsperspektiven. Die Vergabe

sollte als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß § 17 VgV erfolgen.

Im Laufe des Jahres 2026 hat der Fachdienst 61 die erforderlichen Vergabeunterlagen vorbereitet. Diese wurden anschließend gemeinsam mit dem Fördermanagement und der Zentralen Vergabestelle auf die förderrechtlichen und vergaberechtlichen Anforderungen abgestimmt und weiterentwickelt. Nach Beschluss des Haushaltes durch den Rat der Stadt Lüdenscheid sollte die Ausschreibung erfolgen.

2. Weitere Überlegungen zur Entwicklung eines neuen Hallenbades auf dem Forum-Areal

Angesichts des baulichen Zustands und des zukünftigen Investitions- und Sanierungsbedarfs am Familienbad Nattenberg besteht umfassender Handlungsbedarf (siehe hierzu u.a. die Vorlage 010/2026), und zwar unabhängig von der aktuellen Problemlage im Hinblick auf das Hallendach des Altbaus. Im Rahmen der Aufstellung des Doppelhaushaltes 2026/2027 wurden – auf Basis der zum Zeitpunkt der Aufstellung vorliegenden Erkenntnisse zum Investitions- und Sanierungsbedarf – beginnend ab 2027 Mittel im Haushalt für eine erhöhte Verlustabdeckung zugunsten des Bäderbetriebs eingeplant.

Wie die aktuelle Situation mit der Sperrung deutlich zeigt, ist die Aufrechterhaltung des Angebots für Schulen, Vereine und Öffentlichkeit während einer Bauphase nur unter erheblichen Einschränkungen für alle Nutzer möglich. Eine komplette Sanierung oder ein Teil – Neubau des Familienbades, welcher sich über mehrere Jahre ziehen würde, ist vor dem jetzigen Hintergrund der Nutzungseinschränkungen aus Sicht der Stadtverwaltung und des Bäderbetriebs nicht umzusetzen. Vorplanend entstand im Herbst letzten Jahres deshalb die Idee eines Ersatzneubaus an einem anderen Standort (in der Sitzung werden weitere Erläuterungen hierzu durch den Bäderbetrieb erfolgen). Im Rahmen der Klärung der potentiellen Standortfrage für einen Neubau kam auch das Forum-Areal in den Fokus. Diese Idee wurde im weiteren Verlauf gemeinsam von der Stadtverwaltung und dem Bäderbetrieb geprüft und in erste konzeptionelle Planungsskizzen überführt. Den Sachstand der Überlegungen hierzu wird der Bäderbetrieb in der Sitzung darstellen.

Nach den ersten Überlegungen könnten ein wettkampftaugliches 25-Meter-Becken mit sechs Bahnen sowie zwei Lehrschwimmbecken mit variablen Hubböden entstehen. Damit sollen insbesondere das Schul- und Vereinsschwimmen sowie weitere öffentliche Angebote langfristig gesichert werden.

Vor dem Hintergrund dieser weiteren Überlegungen wurde das bereits beschlossene Vergabeverfahren für die konzeptionelle Neuplanung des Forum-Areals zunächst nicht veröffentlicht und nicht durchgeführt. Die Verwaltung beabsichtigt, bei den nun folgenden weiteren Schritten, die Überlegungen zur Entwicklung eines Hallenbades auf dem Forum-Areal in die konzeptionellen Neuplanungen einzubeziehen.

Lüdenscheid, den 16.09.2026

In Vertretung:

gez. Haarhaus

Sven Haarhaus
Beigeordneter und Stadtkämmerer

Im Auftrag:

gez. Hammer

Stephan Theo Hammer
Fachbereichsleitung Planen und Bauen