

Abteilung 5.1 - Hochbau
Sachbearbeiter(in): Birkel, Christof
24.02.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	16.03.2022
Gemeinderat (öffentlich)	23.03.2022

Ersatzbau ABG-Sporthalle - Standort

Beschlussvorschlag:

Der Ersatzbau für die ABG-Sporthalle soll auf der Fläche zwischen jetziger Halle und dem Hauptgebäude der Konrad-Witz-Schule gemäß Standort 1 der Vorlage errichtet werden. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, weitere Untersuchungen anzustellen und die Planung voranzutreiben.

Vorgang:

15.09.2021 [ohne Vorlage]

Gemeinderat: Besichtigung Standort im Rahmen der Baustellentour.

Beschluss: ohne

Begründung:

Die bestehende ABG-Halle wurde im Jahr 1964 fertiggestellt. Sie befindet sich im Eigentum des Landes, wird jedoch stark von den städtischen Schulen (rd.70% tagsüber) und den Vereinen (rd. 97% in der Zeit von 17.30 Uhr bis 22.00 Uhr) genutzt. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand, die Mängel sind baulicher, haustechnischer, energetischer, bauphysikalischer und brandschutztechnischer Art. Der Zustand des Gebäudes wurde bereits 2017 durch das Büro KTL untersucht und dokumentiert.

Eine Sanierung der Halle ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll und wird vom Land auch nicht angestrebt. Eine drohende Stilllegung konnte bis jetzt auch mit Hilfe städtischem Engagements abgewendet werden.

Im HH 2018 wurden erstmals Mittel in die mittelfristige Finanzplanung für einen Ersatzbau aufgenommen. Ab 2019 wurden in Abstimmung mit den Vereinen der Bedarf und das Raumprogramm definiert, angelehnt an die aus einer 1-Feld-Halle und einem Gymnastikraum (mit dauerhaft aufgebauten Turngeräten) bestehende ABG-Halle. Das Ergebnis dieser Abstimmung war eine wettkampffähige 2-Feld-Halle, auf einen zusätzlichen Gymnastikraum wurde verzichtet. Dieses Raumprogramm bildet den bisherigen Bedarf der Vereine ab, auf deren Basis wurde dann die Machbarkeitsstudie (Anlage 1) durch das Büro KTL im 2. Quartal 2021 erarbeitet.

Anschließend wurden weitere möglich Standorte untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung stellt sich wie folgt dar:

Standort 1: Neubau westlich der ABG-Halle auf der Grünfläche zwischen Konrad-Witz-Schule und bestehender Halle (Anlage 2):

Die planungsrechtliche Beurteilung fällt positiv aus: Für diesen Standort gilt der Bebauungsplan Rw 151/75 „Schulzentrum Bruderschaftshöhe“. Das Gebäude liegt zwar teilweise außerhalb des Baufensters, die Genehmigungsfähigkeit kann jedoch voraussichtlich durch Nachjustieren erreicht werden. Der vorhandene Fußweg ist planungsrechtlich nicht gesichert und kann verschoben werden. Eine Änderung des Bebauungsplans ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Lage ist günstig für die Erreichbarkeit der verschiedenen Schulen. Parkierungsmöglichkeiten sind im Bereich jetzige ABG-Halle sowie Groß'sche Wiese (künftig Parkhaus Zentrum) in ausreichender Menge vorhanden.

Der Bolzplatz hat vor allem für die KWS eine hohe Bedeutung. Hier findet Schulsport (vor allem 1. und 2. Klasse) statt, zum anderen ist die Wiese auch wichtig für die Schulpädagogik. Als Ausgleich für diese Fläche kann sich die Schulleitung auch Bereiche unmittelbar auf der Westseite des KWS-Hauptgebäudes vorstellen. Die Fläche muss nicht die gleiche Größe haben wie der Bolzplatz und muss auch nicht absolut eben sein, wesentlich ist die unmittelbare Nähe zur Schule.

Am westlichen Rand des Bolzplatzes liegt das „grüne Klassenzimmer“. Eine Beeinträchtigung dieser Fläche durch die Baumaßnahme erscheint wahrscheinlich, eine Verlegung bzw. Anpassung nach Fertigstellung der Maßnahme ist ohne größeren Aufwand machbar.

Während der Bauphase an diesem Standort kann der Sportbetrieb idealerweise weiterhin in der jetzigen ABG-Sporthalle stattfinden.

Standort 2: Abbruch und Neubau an Stelle des jetzigen Gebäudes (Anlage 3):

Ein Neubau am bisherigen Standort der ABG-Halle ist planungsrechtlich ohne größere Hürden machbar. Allerdings fehlen für die Zeit des Abbruchs und Wiederaufbaus die Hallenzeiten, was den Druck auf die Vereine deutlich erhöhen würde.

Weiterhin würde aus Platzmangel die Sportfläche voraussichtlich wieder auf 2 Geschosse aufgeteilt werden müssen, was zu geringerer Flexibilität und höheren Kosten führen würde.

Nach Kontaktaufnahme mit *Vermögen und Bau Baden-Württemberg* besteht auch keine Veräußerungsabsicht des Landes.

Standort 3: Neubau beim LG, nordwestlich der Doppelsporthalle (Anlage 4 und 5):

Die planungsrechtliche Beurteilung ist ungünstig: Die beiden Varianten befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rw 2018/9 „Schulzentrum Bruderschaftshöhe-West“. Die angedachten Standorte befinden sich komplett außerhalb des Baufensters und tangieren planungsrechtlich gesicherte Geh- und Radwege. Um Planungsrecht zu schaffen, müsste ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren erstellt werden.

Hinsichtlich Parkierung wird die Situation als ungünstig beurteilt, weitere Entwicklungsmöglichkeiten zwischen LG und Berufsschulzentrum werden dadurch eher ungünstig beeinflusst.

Fazit:

Der Standort 1 (jetzige Grünfläche / Bolzplatz) bietet umfänglich günstige Voraussetzungen und wird deshalb von der Stadtverwaltung für weitere Untersuchungen empfohlen.

Der Standort 2 (jetziger Standort ABG-Halle) lässt geringere Flexibilität und höhere Baukosten erwarten, außerdem fallen für einen längeren Zeitraum bedeutende Sport- und Trainingsmöglichkeiten weg.

Der Standort 3 (LG/DSH) ist planungsrechtlich sehr schwierig und bietet keine entscheidenden Vorteile, um die genannten Nachteile auszugleichen.

Finanzierung:

Kosten: 5.150.000,- € (gemäß Kostenschätzung Machbarkeitsstudie KTL Architekten)

Im Haushalt veranschlagt: Ja Nein

Folgekosten:

Abschreibungen, Bauunterhalt

Die Betriebskosten werden bereits für die bestehende ABG-Halle durch die Stadt Rottweil getragen und werden in der neuen Halle bei ähnlich intensiver Nutzung und deutlich besserem energetischen Standard vermutlich eher geringer ausfallen als bisher.

Personelle Auswirkungen: keine

Zuständigkeit:

Da es sich um eine Angelegenheit handelt, die für die Stadt von grundsätzlicher Bedeutung ist, ist der Gemeinderat zuständig (§ 2 Absatz 3.1 Hauptsatzung)

Anlagen:

Anlage 1, Machbarkeitsstudie KTL

Anlage 2, Lageplan Standort 1

Anlage 3, Lageplan Standort 2

Anlage 4, Lageplan Standort 3a

Anlage 5, Lageplan Standort 3b