

Abteilung 5.1 - Hochbau
Sachbearbeiter(in): Birkel, Christof
23.02.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	08.03.2023
Gemeinderat (öffentlich)	15.03.2023

Ersatzbau ABG-Halle - Bericht und weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Der Ersatzbau für die ABG-Sporthalle als 2-Feld-Sporthalle soll auf der Fläche westlich der AMG-Außensportfläche zwischen AMG und der Realschule gemäß Standort 4 der Vorlage errichtet werden. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte für die Planung und Umsetzung in die Wege zu leiten. Flächen für den optionalen Anbau eines Turnbereichs sind bei der Planung zu berücksichtigen, über die Realisierung dieses Anbaus wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

Vorgang:

- 15.09.2021 [ohne Vorlage]
Gemeinderat: Besichtigung Standort im Rahmen der Baustellentour.
Beschluss: --
- 16.03.2022 Vorlage Nr. 41/2022
UBV: Ersatzbau ABG-Sporthalle - Standort
Beschluss: 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.
- 23.03.2022 Vorlage Nr. 41/2022
Gemeinderat: Ersatzbau ABG-Sporthalle - Standort
Beschlussvorschlag (mehrheitlich abgelehnt): 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.
- 15.07.2022 Vorlage Nr. 143/2022
Gemeinderat: Klausurtagung (nö) Ersatzbau ABG-Sporthalle Sachstandsbericht
Beschluss: --
- 28.09.2022 Vorlage Nr. 174/2022
Gemeinderat: Bestätigung Beschluss zur Klausurtagung vom 15.05.2022

05.10.2022 -Ersatzbau ABG-Sporthalle

Beschluss: Der Gemeinderat beschließt eine 2-Feld-Halle

Die Verwaltung wird beauftragt, Standort 1 (Fläche zwischen jetziger Halle und dem Hauptgebäude der Konrad-Witz-Schule) und Standort 2 (bei AMG entsprechend dem Antrag der FDP/FWV) weiter zu untersuchen im Hinblick auf voraussichtliche Kosten, Kostenentwicklung, Planungsrecht und Zeitschiene mit Aussage über Finanzierung.

Ergänzung: Die Verwaltung wird darüber hinaus beauftragt, an beiden Standorten zu untersuchen, ob ein Hallenanbau für Turngerätesport möglich ist.

11.01.2023 Vorlage Nr. 021/2023

Antrag CDU: Prüfung für Bezuschussung kommunaler Einrichtungen im Bereich Jugend, Sport und Kultur – Position 8.424101.110003: Neubau Sporthalle, sowie Einplanung eines Gymnastikraums für den Turnbetrieb in einer separaten HH-Position mit Sperrvermerk.

Begründung:

Im Rahmen des Beschlusses vom 05.10.2022 wurden der Standort 1 (Fläche westlich der ABG-Halle) und der Standort 2 (nördlich des AMG) untersucht. Zusätzlich wurde gemäß Prüfantrag der FWV vom 27.01.2023 der Erweiterung der Sporthalle AMG (Standort 3) in die Untersuchungen mit aufgenommen.

Im Zuge der Untersuchungen von Standort 3 hat sich gezeigt, dass die Fläche westlich des Außensportbereichs des AMG zwischen AMG und Realschule als weiterer Standort geeignet ist. Daher wurde auch diese Fläche als Standort 4 untersucht.

Basis für die Untersuchungen aller Standorte war die Machbarkeitsstudie von KTL vom April 2021. Die Kostenschätzung zur Machbarkeitsstudie in Höhe von 5,144 Mio. € (KG 200 – 700) wurde mithilfe des Baupreisindex angepasst und in Höhe von 7,383 Mio. € in den Haushalt 2023 ff. aufgenommen. In der finanziellen Betrachtung der einzelnen Standorte werden nur die standortspeziellen Besonderheiten verglichen.

Zusätzlich wurden alle Standorte auf die Möglichkeit einer Erweiterung eines separaten Turnbereiches hin untersucht. Als Vorlage wurde hier in Absprache mit Vertretern des TV Rottweil und der TGA Rottweil eine Kombination der gebauten Beispiele in Gosheim und Villingendorf mit einer Grundfläche von 22 x 12 m (Anlage 9) gewählt. Die geschätzten Kosten für eine solche Erweiterung liegen bei 1,2 Mio. €.

Die Ergebnisse der Untersuchungen, in Anlage 10 zusammengefasst dargestellt, werden nachfolgend erläutert:

Standort 1 zwischen ABG-Halle und KWS
(siehe Anlage 1):

- Baurecht: Baurecht ist vorhanden, d.h., mit Planung und Umsetzung kann unverzüglich begonnen werden. Mögliche Parkierungsflächen werden auf der Groß'schen Wiese sowie die Parkierungsflächen auf dem Gelände V+B (ab 17 Uhr) gesehen.
- Baugrund: Der Baugrund ist mäßig gut tragfähig. Baugrundverbesserungen sind erforderlich.
- Standortspezifische Eigenheiten:
 - o Baustellenzufahrt: Als Baustellenzufahrt würde der Weg von der Marxstraße her verlaufend ausgebaut werden. Zusätzlich wird ein neuer Fußweg im ersten Abschnitt erforderlich. Geschätzte Mehrkosten ca. 30.000 €

- Alternative Bolzplatz: Für den wegfallenden Bolzplatz muss eine Ersatzfläche bereitgestellt werden. Dies ist westlich bzw. süd-westlich des Hauptgebäudes der KWS möglich.
- Verlegung grünes Klassenzimmer: Das grüne Klassenzimmer an der NW-Ecke des Bolzplatzes muss ebenfalls verlegt werden.
- Erweiterung eines Turnbereichs: Ist möglich. Die Abstandsflächen, vor allem zum Gebäude Lorenz-Bock-Straße 18, werden eingehalten.
- Zeitschiene (Anlage 8): Zusammen mit Standort 4 schnellste Umsetzung möglich.

Standort 2 nördlich AMG entsprechend Antrag FDP/FWV (GR 5.10.2022, Anlage 2)
(siehe Anlage 2):

- Baurecht: Baurecht ist nicht vorhanden. Um dieses zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplans mit einer Bearbeitungsdauer von mind. 1 Jahr erforderlich. Kapazitäten dafür sind in der Stadtverwaltung nicht vorhanden. Dafür müsste die Prioritätenliste geändert werden. Geschätzte Kosten ca. 30.000 €. Mögliche Parkierungsflächen sind die (zu ändernden) Parkplätze in Verlängerung der Lorenz-Bock-Straße sowie der Parkplatz Groß'sche Wiese.
- Baugrund: Der Baugrund ist mäßig gut tragfähig. Baugrundverbesserungen sind erforderlich.
- Standortspezifische Eigenheiten:
 - Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Baufenster (Anlage 3): Die Umlegung von Abwasserkanälen, Strom- und Wasserleitungen sind erforderlich. Geschätzte Mehrkosten ca. 110.000 €
 - Wegeverlegung: Aufgrund der Position des Gebäudes müssen Weg und Parkplätze geändert werden. Geschätzte Mehrkosten ca. 90.000 €.
 - Kaltluftschneise (Anlage 4): Eine Sporthalle am Standort 2 beeinträchtigt den Kaltluftstrom in den Abendstunden. Dies betrifft das Karree Bismarckstraße – Lorenz-Bock-Straße – Kaiserstraße – Schillerstraße.
 - Ökopunkte: Für die Fläche wurden rd. 31.000 ÖP veranschlagt, welche im Ökokonto der Stadt eingebucht sind und noch keinem anderen Eingriff zugeordnet sind.
- Erweiterung eines Turnbereichs: Ist möglich. Weitere Umlegungen von Leitungen sind erforderlich (zusätzliche Kosten).
- Zeitschiene (Anlage 8): Verzögerung durch fehlendes Baurecht um mind. 1 Jahr.

Standort 3 entsprechend Antrag FWV vom 27.01.23 (Vorlage Nr. 40/2023)
(siehe Anlage 5 und 6):

- Baurecht: Baurecht ist vorhanden. Mit der Planung könnte umgehend begonnen werden. Allerdings ist die Planung der Sporthalle in direktem Zusammenhang mit der Planung der Sanierung des AMG zu sehen (gepl. Planungsstart 2025). Eine zeitversetzte Bauphase von Halle und AMG ist möglich, wird aber nicht empfohlen. Mögliche Parkierungsflächen sind die Parkplätze in Verlängerung der Lorenz-Bock-Straße sowie der Parkplatz Groß'sche Wiese.
- Standortspezifische Eigenheiten:
 - Die aktuelle Sporthalle im AMG befindet sich im 1. Obergeschoss. Ausgehend davon, dass die neue Halle ebenfalls eben zur Außensportfläche liegt, reduziert sich diese Außenfläche. Ein Verschieben der Halle nach Norden hin nimmt den Räumen im Geschoss darunter (aktuell Werkraum, Lagerräume, Garderoben) die natürliche Belichtung. Verlegt man die Halle ins EG, reduziert sich die Nutzfläche des AMG. Bei

dieser Variante werden zusätzlich Verlegungen von Versorgungsleitungen erforderlich (zusätzliche Kosten).

- Dieser Standort beinhaltet gewisse Synergieeffekte (bestehende bereits saniert Umkleiden, die Sanierung der jetzigen AMG-Sporthalle entfällt). Eine kostenseitige Quantifizierung der Synergieeffekte war in der Kürze der Zeit nicht möglich. Insgesamt jedoch reduziert sich mit dem Wegfall der AMG-Sporthalle die zur Verfügung stehende Hallenfläche für die Schulen und Vereine.
- Die Erweiterung um einen Turnbereichs ist möglich.
- Zeitschiene (Anlage 8): Verzögerung, je nach Bauablauf zw. 6 – 18 Monaten.

Standort 4 westlich von AMG zwischen AMG und Realschule (siehe Anlage 7):

- Baurecht: Baurecht ist vorhanden, d.h., mit Planung und Umsetzung kann unverzüglich begonnen werden. Mögliche Parkierungsflächen sind die Parkplätze in Verlängerung der Lorenz-Bock-Straße sowie der Parkplatz Groß'sche Wiese.
- Baugrund: Eine Untersuchung des Baugrundes hat noch nicht stattgefunden. Es wird davon ausgegangen, dass an diesem Standort vergleichbare Bedingungen herrschen wie bei der untersuchten Standorten 1 und 2 (nördlich liegend) sowie beim ebenfalls untersuchten Neubau DHG (südlich liegend).
- Standortsspezifische Eigenheiten:
 - Vorhandene Versorgungsleitungen im Baufenster: Heizleitungen des Fernwärmenetzes sowie Stromleitungen müssten verlegt werden. Geschätzte Mehrkosten ca. 30.000 €
 - Wegeverlegung: Aufgrund der Position des Gebäudes muss der Fußweg geändert werden. Geschätzte Mehrkosten ca. 30.000 €.
 - Städtebauliche Situation: Das Gebäude liegt zentral im Schulcampus. In Lage und Volumen fügt sich das Gebäude sehr gut in die Umgebung ein, zumal das südlich vom AMG liegende Gebäudeteil C des DHG inkl. des Verbindungsganges AMG – DHG rückgebaut wird (in Anlage 7 orange-gestrichelt dargestellt). Mit gleichem Fußbodenniveau wie die Außensportfläche des AMG passt sich das Gebäude auch in der Höhenentwicklung sehr gut der Umgebung an. Das Gebäude wird eine ähnliche Höhe wie der Nordflügel des AMG haben, zur 3-geschossigen Realschule hin wird es deutlich niedriger sein (Fassadenhöhe ca. 6m).
 - Auf der Fläche befinden sich aktuell noch 3 Garagen sowie ein Grüngutlager, für die eine Ersatzfläche gefunden werden muss.
- Die Erweiterung um einen Turnbereich ist möglich.
- Zeitschiene (Anlage 8): Zusammen mit Standort 1 schnellste Umsetzung möglich.

Fazit: Aufgrund der positiven städtebaulichen Eigenschaften und der fehlenden negativen Auswirkungen auf die Umgebung wird der Standort 4 als Standort für den Ersatzbau ABG-Halle empfohlen.

Finanzierung:

Kosten: 7.383.000 €

Im Haushalt veranschlagt: Ja Nein

Folgekosten:

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, Standort 1
- Anlage 2, Standort 2
- Anlage 3, Standort 2 mit Versorgungsleitungen
- Anlage 4, Einschätzung Kaltluftschneise
- Anlage 5, Standort 3/1
- Anlage 6, Standort 3/2
- Anlage 7, Standort 4
- Anlage 8, Zeitschiene
- Anlage 9, Turnbereich
- Anlage 10, Zusammenfassung