



AMT:	6
Sachgebiet:	62
Vorlagen.Nr.:	2015/020
Datum:	02.02.2015

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	05.02.2015	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 02.02.2015 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 02.02.2015 Oberbürgermeister
---------------------------------------------------	-----------------	---------------------------------------------------------

Bearbeiter:	Klaus Rützel	Zimmer: 42
E-Mail:	klaus.ruetzel@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6201
Maßnahme:		

Zweifeldsporthalle mit Mehrzwecknutzung auf dem Deusterareal
Grundsatzentscheidung bezüglich weiteres Vorgehen

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. a) Auf dem Deusterareal wird eine Zweifeldsporthalle mit Mehrzwecknutzung und Freisportbereich (Roter Platz) errichtet.
Kostenrahmen ca. 6.655.000,00 € (siehe Anlage 1)
- b) Die bestehende Schulsporthalle im Deusterpark wird abgebrochen.
Die verbleibende Fläche wird als Pausenhof hergerichtet.
Kostenrahmen: ca. 160.000,00 €
- c) Die Verwaltung wird beauftragt einen Architektenwettbewerb bzw. VOF-Verfahren in die Wege zu leiten.
Kostenrahmen: ca. 150.000,00 € (ist im Kostenrahmen enthalten)
3. Alternativen:
- 3.1 a) Auf dem Deusterareal wird eine Zweifeldsporthalle ohne Mehrzwecknutzung errichtet.
Kostenrahmen: ca. 4.210.000,00 € (siehe Anlage 2)
- b) Die bestehende Schulsporthalle im Deusterpark wird abgebrochen.
Die verbleibende Fläche wird als Pausenhof hergerichtet.
Kostenrahmen: ca. 160.000,00 €
- c) Die Verwaltung wird beauftragt einen Architektenwettbewerb bzw. VOF-Verfahren in die Wege zu leiten.
Kostenrahmen: ca. 150.000,00 € (ist im Kostenrahmen enthalten)

- 3.2 a) Die bestehende Schulsporthalle im Deusterpark wird abgebrochen und an gleicher Stelle eine neue Zweifeldsporthalle errichtet.
Kostenrahmen: ca. 3.745.000,00 € (siehe Anlage 3)
zzgl. Freisportanlagen ca. 110.000,00 €
Der Beschluss vom 08.11.2012 (Anlage 5) wird aufgehoben.
- b) Die bestehende Schulsporthalle im Deusterpark wird abgebrochen und an gleicher Stelle eine neue Zweifeldsporthalle errichtet.
Kostenrahmen: ca. 4.180.000,00€ (siehe Anlage 4)
zzgl. Freisportanlagen ca 110.000,00 €
Der Beschluss vom 08.11.2012 (Anlage 5) wird aufgehoben.
- c) Die Verwaltung wird beauftragt einen Architektenwettbewerb bzw. VOF-Verfahren in die Wege zu leiten.
Kostenrahmen ca. 150.000,00 € (ist im Kostenrahmen enthalten)

Sachvortrag:

1. Sachstand und aktuelle Beschlusslage

1.1 Die bestehende Deusterschulsporthalle (Einfeldsporthalle) ist gesperrt, da es sehr viele Regeneinlaufstellen gibt, die nicht mehr abgedichtet werden können. Außerdem befindet sich die Sporthalle auf Grund ihres Baualters in einem Zustand der eine Generalsanierung dringend erforderlich macht. Da die bestehende Sporthalle seit Juni 2012 nicht mehr genutzt werden kann, findet der Sportunterricht für die Schüler derzeit in der Sporthalle im Innopark statt.

1.2 Im September 2012 wurden vom Architekturbüro Geiger, Kitzingen nachfolgend aufgeführte Realisierungsvarianten bezüglich einer Schulsporthalle im Deusterpark entwickelt (liegt allen Stadträten vor).

Variante 1: Sanierung der bestehenden Halle
(Kostenschätzung 2012: ca. 1.860.000,00 €)

Variante 2: Abbruch der bestehenden Halle und Neubau des bisherigen Raumprogrammes (Kostenschätzung 2012: ca. 2.195.000,00 €)

Variante 3: Abbruch der bestehenden Halle und Neubau einer Einfeldhalle nach Standardraumprogramm (Kostenschätzung 2012: ca. 2.290.000,00 €)

Variante 4: Abbruch der bestehenden Halle und Neubau einer Zweifeldhalle nach (Anlage 3) Standardraumprogramm (Kostenschätzung 2012: 3.745.000,00 €)

Variante 5: Wie Nummer 4, jedoch mit einer Parkgarage mit ca. 28 Stellplätzen im Untergeschoss (Kostenschätzung 2012: ca. 4.180.000,00 €)

Bemerkungen:

- a) Die Variante 2 ist lediglich der Vollständigkeit halber mit aufgeführt; es macht natürlich keinen Sinn eine neue Halle mit dem alten, von der Regierung von Unterfranken nicht anerkannten Raumprogramm, zu errichten.
- b) Aufgrund der derzeitigen Kenntnisse des Untergrundes (Keller) ist die Realisierung einer Zweifeldhalle nach Variante 4 (Anlage 3) dargestellt, möglich. Bei dieser Lösung wird allerdings die Freisportfläche (Roter Platz) in etwa zur Hälfte überbaut und ist für die Nutzung nicht brauchbar. Ein Sportplatzneubau (Roter Platz) ist an geeigneter Stelle erforderlich (Kostenansatz ca. 110.000,00 €).
- c) Die in Variante 5 (Anlage 4) aufgeführte Zweifeldhalle berücksichtigt den nahezu kompletten Erhalt der Freisportfläche (Roter Platz). Eine Realisierung dieser Variante ist jedoch nur möglich, wenn die vorhandenen Deusterkeller mit in Anspruch genommen werden (zusätzliche Kosten). Ergänzend ist der Rote Platz nach Neubau zu sanieren (Kostenansatz ca. 110.000,00 €).
- d) Beim Bau einer Zweifeldhalle am jetzigen Standort ist eine genaue Untersuchung des Untergrundes erforderlich.

1.3 In der Sitzung des Stadtrates am 08.11.2012 beschloss das Gremium, dass auf dem Deusterareal eine neue Zweifeldsporthalle mit Mehrzwecknutzung und Freisportfläche errichtet wird (siehe Sitzungsauszug – Anlage 5).

1.4 In den Schreiben der Schulleitung der St. Hedwig Grundschule vom Dezember 2014 und Januar 2015 wird dargestellt, dass eine schulnahe Sporthalle dringend erforderlich ist (Anlage 6).

2. Städtebauliches Konzept, Lärmgutachten, Sporthalle mit Mehrzwecknutzung im Deusterareal

2.1 Städtebauliches Konzept

Für den Standort einer Sporthalle mit Mehrzwecknutzung auf dem Deusterareal wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt. Dabei wurden die vorhandenen Deusterkeller berücksichtigt. Es werden zwei Baufenster mit einer erforderlichen Stellplatzanlage, Erschließungsanlage, Wegeverbindungen, Freisportflächen und Grünflächen dargestellt.

2.2 Lärmgutachten

Im Hinblick auf eine Bebauung des Deusterareals mit einer Sporthalle mit Mehrzwecknutzung wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt (Büro Wöflel, vom 25.03.2013). Danach ist eine Tagnutzung möglich, die Nutzung nach 22:00 Uhr ist jedoch auf maximal 10 Veranstaltungen pro Jahr beschränkt. Sollen mehr als 10 Veranstaltungen im Jahr nach 22:00 Uhr stattfinden, ist eine Lärmschutzwand zu errichten (zusätzliche Kosten ca. 450.000,00 €).

2.3 Erschließung

Beim Bau der Nordtangente ist bereits berücksichtigt, dass eine Erschließung des Deusterareals von Nord-Westen (Bereich Nordtangente) erfolgen kann. Die Erschließungsmöglichkeit ist bereits baulich vorbereitet (inklusive Linksabbieger). Diese verkehrliche Erschließung ist ebenfalls Teil des Bebauungsplans Nr. 86 von 2005. Hier sind zusätzliche Verkehre berücksichtigt worden, die eine Lichtsignalanlage nicht erfordern. Fußläufige Verbindungen (unter anderem zur Schule) sind sowohl im oben genannten Bebauungsplan als auch im städtebaulichen Konzept vorgesehen. Die fußläufige Verbindung zwischen Schule und möglicher Sporthalle dauert nach Angaben des Rektors der Grundschule ca. 5 Minuten (Anlage 7).

2.4 Sporthalle/Bedarf und Förderung

Die bestehende Deustersporthalle hat die ungefähre Größe einer Einfeldhalle. Die Regierung von Unterfranken hat festgestellt, dass aufgrund der Schulklassen, die die Sporthalle nutzen, der Bedarf für eine Zweifeldsporthalle gegeben ist. Förderfähig ist sowohl eine Generalsanierung der bestehenden Deusterschulsporthalle als auch ein Neubau einer Zweifeldhalle. Nicht förderfähig ist der zusätzliche Bedarf für eine Mehrzwecknutzung. Die Förderung beträgt ca. 45 % der förderfähigen Kosten.

2.5 Mehrzwecknutzung einer neuen Zweifeldsporthalle

Beim Neubau einer Zweifeldsporthalle mit Mehrzwecknutzung auf dem Deusterareal wird von einem Fassungsvermögen von ca. 600 Personen ausgegangen. Die Hallengröße lässt mehr Besucher nicht zu. Förderfähig ist nach Aussage der Regierung von Unterfranken nur die Zweifeldhalle mit Standardraumprogramm, nicht die Mehrzwecknutzung.

Eine Nutzung der Zweifeldsporthalle als Mehrzweckhalle ist möglich, bedingt jedoch eine Vergrößerung des Gebäudes in Teilbereichen wie z.B.

- Stühle-, Tische- und Bühnenlager;
- Beleuchtung und Lautsprecheranlage (inkl. Hängepunkte)
- Küche
- Verdunklungsanlage und schallgedämmte Fenster
- Foyergröße und Garderobe
- Toilettenanzahl, Umkleidekabine für Künstler
- Raumakustik
- dazu entsprechender Bodenbelag, Trennbarkeit der Bereiche

Die Betreuung, Vermarktung und Nutzungsintensität des Veranstaltungsanteils wurde hier nicht untersucht. Zu beachten ist der mögliche Konflikt zwischen Schulsporthalle

und den Veranstaltungen (zügiges Auf- und Abbauen, Wochentagsnutzung).

3. Lösungsansätze mit Kostenrahmen im Deusterareal

3.1 Zweifeldschulsporthalle mit Mehrzwecknutzung und Gestaltung des gesamten Deustergrundstückes (siehe Anlage 1)

In dieser Lösung sind enthalten:

- Erschließung (Straße und Medien)
- Lärmschutzwand (sofern erforderlich)
- Zweifeldhalle mit Mehrzwecknutzung
- Freisportfläche mit Laufbahn
- Parkplätze
- Zusätzliches Baufenster ist möglich
- Grünflächengestaltung des gesamten Deustergrundstückes

Kostenrahmen: ca. 6.655.000,00 € (einschließlich ca. 450.000,00 € Lärmschutz)

3.2 Zweifeldschulsporthalle ohne Mehrzwecknutzung (siehe Anlage 2)

Der Lösungsansatz beinhaltet:

- Erschließung (Straße und Medien)
- Zweifeldsporthalle
- Freisportfläche mit Laufbahn
- Parkplätze
- Grünflächengestaltung eines Teiles des Deustergrundstückes
- Möbel

Kostenrahmen: ca. 4.210.000,00 €

4. Abbruch der bestehenden Schulsporthalle im Deusterpark und Neubau einer Zweifeldhalle an gleicher Stelle

a) Variante 4 (Anlage 3):

Die erforderliche Vergrößerung der bestehenden Einfeldhalle in eine Zweifeldhalle erstreckt sich in Richtung der bestehenden Freisportfläche (Roter Platz); das heißt nach Neubau dieser Halle ist die Freisportfläche um ca. 50 % kleiner. Eine Mehrzwecknutzung mit Veranstaltungen ist an dieser Stelle nicht möglich (Platzbedarf und Parkmöglichkeiten).

Die bestehenden Parkplätze (10 Stück) im Bereich der D.-Paul-Eber-Mittelschule bleiben erhalten.

Kostenrahmen: ca. 3.745.000,00 €
zzgl. Freisportanlagen ca. 110.000,00 €

b) Variante 5 (Anlage 4):

Bei diesem Lösungsansatz wird die vorhandene Freisportfläche (Roter Platz) in seiner aktuellen Größe erhalten.

Die Vergrößerung der Halle erstreckt sich in Richtung der D.-Paul-Eber-Mittelschule, was zur Folge hat, dass in diesem Bereich die vorhandenen 10 Parkplätze entfallen. Eine Mehrzwecknutzung mit Veranstaltungen ist an dieser Stelle nicht möglich (Platzbedarf und Parkmöglichkeiten). Bei dieser Variante sind die Deusterkeller zu beachten (Mehrkosten).

Kostenrahmen: ca. 4.180.000,00 €
zzgl. Freisportanlagen ca. 110.000,00 €

5. Alternative Standorte

a) Standort Dekanatszentrum (Anlage 8)

Die Veranstaltungshalle im Dekanatszentrum fasst zur Zeit ca. 350 Besucher, ist sanierungsbedürftig und nicht im städtischen Eigentum. Eine Vergrößerung, um 600 Besuchern Platz zu bieten, ist in dieser komplizierten innerstädtischen Lage schwer möglich. Erforderlich wäre ein Abbruch und Neubau.

Mit der Sanierung oder einem Neubau einer Veranstaltungshalle (Dekanatszentrum) ist nur die Möglichkeit von Veranstaltungen gegeben. Es wird nicht davon ausgegangen, dass eine Sportnutzung ebenfalls erfolgt, das heißt eine Schulsporthalle ist ergänzend zu realisieren. Die Verantwortlichen des Dekanatszentrums sind an einem gemeinsamen Handeln mit der Stadt Kitzingen interessiert (Anlage 9 Schreiben Frau Lilly). Ohne finanzielle Beteiligung der Stadt ist das Vorhaben für das Dekanat nicht zu realisieren. Kosten können ohne konkrete Untersuchung nicht genannt werden. Stellplätze sind nur in der Tiefgarage am Main vorhanden. Lärmkonflikte sind zu erwarten.

b) Standort Dreifachsporthalle Sickergrund (Anlage 10)

Die Dreifachsporthalle im Sickergrund ist sanierungsbedürftig. Insbesondere das Dach muss dringend erneuert werden. Eine bauliche Ergänzung, um eine Mehrzwecknutzung zu ermöglichen, ist im Zuge der Generalsanierung machbar. Hierzu könnten Anbauten im Erdgeschoss zur Mehrzwecknutzung erfolgen. Die Kosten dafür (ohne Generalsanierung) betragen ca. 2.100.000,00 €. Im Sickergrund sind Stellplätze gegeben bzw. in der Nähe zusätzlich realisierbar.

Äußerst problematisch erscheint, dass diese Sporthalle bereits mit Sportveranstaltungen sehr stark ausgelastet ist. Eine Ergänzung für weitere Veranstaltungen ist nahezu unmöglich. Hinzu kommt, dass dennoch eine Schulsporthalle realisiert werden muss.

Angemerkt sei, dass die bevorstehende Generalsanierung erst dann erfolgen sollte, wenn die Schulsporthalle für die St. Hedwig Schule errichtet wurde. Nur so ist es möglich, den laufenden Spielbetrieb in der Dreifachsporthalle inklusive aller anderen Sportveranstaltungen durchzuführen.

6. Weiteres Vorgehen

a) Für die Lösungsansätze im Sachvortrag Nummer 3.1 und Nummer 3.2 bei einem Neubau einer Zweifeldschulsporthalle mit und ohne Mehrzwecknutzung gemäß beiliegendem Konzeptvorschlag ist nachfolgend aufgeführtes Vorgehen möglich und erforderlich.

- Präzisierung des städtebaulichen Konzeptes
- Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 86
- Vorbereitung der Erschließung
- Prüfung und gegebenenfalls Durchführung eines VOF-Verfahrens bzw. Architektenwettbewerbs für die Sporthalle (mit und ohne Mehrzwecknutzung)
- Stufenweise Beauftragung des Architekten und der erforderlichen Fachplaner, zunächst mit den Leistungsphasen 1 und 2
- Vorstellen des Vorentwurfes mit Kostenschätzung im Stadtrat
- Weitere Beauftragung der Planer mit der Leistungsphase 3 (Entwurf und Kostenberechnung). Anschließend Mittelbereitstellung im Haushalt.
- Erstellen der Baueingabepanung (Leistungsphase 4) und der Zuschussunterlagen

b) Für den Lösungsansatz im Sachvortrag Nummer 4 bei Abbruch der bestehenden Schulsporthalle im Deusterpark und Neubau einer Zweifeldhalle an gleicher Stelle ist erforderlich:

- Prüfung und gegebenenfalls Durchführung eines VOF-Verfahrens bzw. Architektenwettbewerbs für die Sporthalle (mit und ohne Mehrzwecknutzung)
- Stufenweise Beauftragung des Architekten und der erforderlichen Fachplaner, zunächst mit den Leistungsphasen 1 und 2
- Vorstellen des Vorentwurfes mit Kostenschätzung im Stadtrat
- Weitere Beauftragung der Planer mit der Leistungsphase 3 (Entwurf und Kostenberechnung). Anschließend Mittelbereitstellung im Haushalt.
- Erstellen der Baueingabeplanung (Leistungsphase 4) und der Zuschussunterlagen

7. Zusammenfassende Hinweise

- 1) Die schulortnahe Realisierung einer kombinierten Sport- und Veranstaltungshalle ist nach aktuellem Kenntnisstand nur auf dem Deusterareal möglich. Das vorliegende städtebauliche Konzept zeigt die Möglichkeit unter Berücksichtigung der vorhandenen Deusterkeller auf. Mit diesem Vorhaben kann eine Entwicklung der städtischen und innenstadtnahen Brache mit Sport-, Freizeit- und Grünnutzung eingeleitet werden. Ein weiteres Baufeld für eine private Investition ist gegeben. Über einen Architektenwettbewerb ist die Qualität zu sichern. Die Kombinationslösung enthält Synergieeffekte, unter anderem bei der Unterhaltung, Betreuung, Mehrzwecknutzung der Stellplätze etc. Hinsichtlich der Nutzungsintensität bzw. – Variabilität gibt es jedoch Einschränkungen (Wochentagsnutzung, Abendnutzung – nach 22.00 Uhr). Das Vorhaben fordert Stadtplanung, Hochbau und Tiefbau gleichermaßen und ist wegen der Komplexität als Projekt zu führen. Eine Realisierung in Bauabschnitten ist möglich und erforderlich. Im Bereich der St. Hedwig Schule entsteht nach dem Abbruch der alten Sporthalle ein Freiflächenpotential.
- 2) Die Realisierung einer reinen Zweifeldsporthalle auf dem Deusterareal ohne Mehrzwecknutzung würde nach aktuellem Kostenansatz im Vergleich mit einer Zweifeldsporthalle mit Mehrzwecknutzung ca. 2.445.000,00 € weniger kosten. Eine solche Variante erscheint jedoch nicht zielführend. Es sind alle vorbeschriebenen Planungsschritte zu realisieren und Erschließungsmaßnahmen umzusetzen, wie bei der Kombinationsvariante. Der Zeitbedarf ist nahezu gleich. Es entsteht jedoch nur eine reine Sporthalle.
- 3) Die Schaffung einer Veranstaltungsmöglichkeit wie zum Beispiel am Dekanatszentrum oder der Dreifachsporthalle im Sickergrund ist möglich, jedoch auch kostenintensiv und stets mit einer ergänzenden Realisierung einer Sporthalle verbunden.
In diesem Zusammenhang könnten noch weitere Möglichkeiten in der Stadt (unter anderem in den Konversionsgebieten) untersucht und auf Machbarkeit geprüft werden. Diese Vorhaben stehen jedoch nicht in Verbindung mit dem Bau einer dringend benötigten Sporthalle.
- 4) Der Abbruch der alten Sporthalle und ein Neubau an gleicher Stelle ist vergleichsweise zeitnah möglich. Es bedarf keines Bebauungsplanverfahrens und keiner umfangreichen Erschließung. Eine Veranstaltungsmöglichkeit ist aber damit nicht gegeben. Je nach Variante entfallen Stellplätze oder Sportflächen im Außenraum bzw. es sind weiteren Maßnahmen zur Sicherung der Deusterkeller erforderlich (Mehrkosten).

Anlagen:

- Anlage 01 - Zweifeldsporthalle mit Mehrzwecknutzung auf dem Deusterareal
- Anlage 02 - Zweifeldsporthalle ohne Mehrzwecknutzung auf dem Deusterareal
- Anlage 03 - Variante 4 Konzept Geiger am derzeitigen Standort

Anlage 04 - Variante 5 Konzept Geiger am derzeitigen Standort
Anlage 05 - Beschluss vom 08.11.2012
Anlage 05a - Beschluss vom 23.01.2014
Anlage 06 - Schreiben der St. Hedwig Schule vom 30.11.2014 und 18.01.2015
Anlage 07 - Information über fußläufige Verbindung zwischen Schule und Deusterareal
Anlage 08 - Lageplanskizze Dekanatszentrum
Anlage 09 - Schreiben Fr. Lilly vom 16.01.2015
Anlage 10 - Skizze Erweiterung Dreifachturnhalle Sickergrund
Anlage 11 - Antrag vom 21.01.2015 auf Aufhebung Beschlüsse 08.11.12 und 23.01.14
Anlage 12 - Antrag der KIK-Fraktion vom 29.01.2015
Anlage 13 - Übersichtsplan Deusterkeller