

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: V/482/2023

Referat:	Bautechnisches Referat	Datum: 23.02.2023
Ansprechpartner:	Willibald Hierl	AZ:
Weitere Beteiligte:	Baufeferat Bildungs- und Kulturreferat Bürgermeisteramt Finanzreferat Gemeindewerke Geschäftsleitung	

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	02.03.2023	öffentlich

Öffentliches Zentrum Großschwarzenlohe: Öffentliche Erschließung Gesamtareal - Planung Ersatzneubau Waldhalle Sport & Kultur - Folgenutzung Fläche alte Waldhalle - Konzept Verkehrsentwicklung/ÖPNV

Sachverhalt:

Das Gebiet „Öffentliches Zentrum“ in Großschwarzenlohe, im Umgriff der bestehenden Waldhalle, soll durch verschiedene Maßnahmen (Anbau an Grundschule für eine kooperative Ganztagsbetreuung, Ersatzneubau Waldhalle Sport & Kultur, Folgenutzung bisheriges Waldhallengrundstück) weiter aufgewertet und damit auch fit für die Herausforderungen der Zukunft gemacht werden. Diese Maßnahmen sind in gewisser Weise thematisch verbunden und technisch voneinander abhängig. Die schrittweise Umsetzung ist unter Berücksichtigung der terminlichen Randbedingungen vorgegeben. Naturgemäß bedingt die Bebauung eines Grundstücks die vorherige ordnungsgemäße Erschließung des Baugrundstücks. Schon in der Vergangenheit konnten die Anforderungen zum Brandschutz nur durch besondere Maßnahmen der Feuerwehr gewährleistet werden. Durch den Ringschluss werden die schon länger bestehenden Forderungen der Genehmigungsbehörden umfänglich erfüllt. Neben der leitungsgebundenen Infrastruktur gehört auch die verkehrliche Erschließung zur ordnungsgemäßen Erschließung des Baugrundstücks. Wenn die späteren Nutzungen definiert sind, kann die verkehrliche Beurteilung für das Gesamtareal erfolgen. Im Rahmen der vorliegenden Sitzungsvorlage sollen die Grundlagen und wegweisenden Entscheidungen für die weiteren Planungen und Verhandlungen definiert werden.

1. Erschließung Gesamtareal - Vorbereitung der leitungsgebundenen Infrastruktur

Für diese Maßnahmen ist auch die leitungsgebundene Infrastruktur entsprechend anzupassen. Bereits im Haushaltsplan 2022 waren, unter anderem für die Herstellung einer Trinkwasserringleitung zur Gewährleistung ausreichender Löschwasserversorgung und zur Verlegung der Abwasserkanalisation, Finanzmittel eingeplant. Zur Stromversorgung hat der Marktgemeinderat bereits den Netzanschluss für das Öffentliche Zentrum an die Gemeindewerke KU beauftragt.

Um Synergien zu nutzen sollen die Medien Abwasser, Trinkwasser und Breitband (Leerrohr) in einer gemeinsamen Baumaßnahme, größtenteils in einem gemeinsamen Graben, verlegt werden. Der für die Baugenehmigung erforderliche Nachweis ausreichender Löschwasserbereitstellung kann für das Gebiet nur mit der neu zu bauenden Ringleitung erbracht werden.

Trinkwasser, Löschwasser

Hierfür hat der Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe den Bauauftrag zur Herstellung dieser Leitung bereits vergeben. Die Beauftragung erfolgte vorbehaltlich der Zustimmung des Markt Wendelstein zur Durchführungsvereinbarung, in der geregelt ist, dass der Markt Wendelstein 2/3 der Kosten der Ringleitung trägt (rd. 280.000,-€).

Abwasser

Für die Herstellung der Abwasserleitung zum Anschluss des Ersatzneubaus Waldhalle Sport & Kultur und der Containeranlage an der Grundschule werden aktuell die Planungen erstellt und Angebote eingeholt. Es ist beabsichtigt, dass die Arbeiten gemeinsam oder unmittelbar im Anschluss an die Wasserleitungsverlegung ausgeführt werden. Die Kostenschätzung für die Schmutzwasserleitung liegt bei 380.000,-€.

Breitband - eigene Glasfaser

In die gemeinsame Leitungstrasse soll ferner ein Breitband-Leerrohr mit verlegt werden, um die Grundstücke „Grundschule“ und „Ersatzneubau Waldhalle Sport & Kultur“ mit einer eigenen Glasfaser an die Breitband GmbH anzubinden. Die Kosten für die Tiefbauarbeiten und die Leistungen der Gemeindewerke Breitband GmbH betragen für beide gemeindlichen Gebäude rd. 95.000,-€.

Nahwärmeleitung

In den Leitungsraben der Abwasserleitung/Trinkwasserleitung sollen die Leitungen für das „Kalte Nahwärmenetz“ zur Versorgung des Erweiterungsbaus Grundschule Großschwarzenlohe und einer möglichen Nachfolgenutzung des bisherigen „Waldhallen“-Grundstücks mit verlegt werden. Hierfür werden Gesamtkosten in Höhe von 80.000,-€ geschätzt.

Insbesondere die Abhängigkeiten der verschiedenen Projekte im Zusammenhang mit dem Öffentlichen Zentrum bereiten nun terminlich zunehmend Probleme. Die öffentliche Erschließung der Baugrundstücke mit Trink-/Löschwasser, Breitband, Abwasserleitung und Wärmeversorgungsleitungen gilt es sofort auf den Weg zu bringen. Ansonsten ist die Baugenehmigung und letztendlich die rechtzeitige Inbetriebnahme verschiedener Maßnahmen gefährdet.

Die Finanzierung der verschiedenen Erschließungsmaßnahmen kann über den Haushalt 2023 abgedeckt werden.

2. Entwurfsplanung Ersatzbebauung Waldhalle Sport & Kultur

Der Marktgemeinderat hat am 25.03.2021 beschlossen, die vorgestellte Vorplanung für den Ersatzneubau Waldhalle Sport & Kultur zur Entwurfsplanung auszuarbeiten. Das Architekturbüro BSS (Nürnberg) hat mit den Fachplanern für Haustechnik, Statik, Bauphysik, Brandschutz, Verkehrsanlagen, Abwasseranlagen und Freianlagen die Planung weiter detailliert.

Im Rahmen der Bearbeitung erfolgten die Abstimmungen mit den Nutzern (Sport- und Gesellschaftsvereine). Für verschiedene grundsätzliche Sachfragen wurde zwei Mal das aus dem Marktgemeinderat gebildete Projektteam einberufen. Des Weiteren wurden die Fachbereiche Grundschule, Bildungs-/Kulturreferat und Gebäudeverwaltung bei den fachspezifischen Themen laufend beteiligt.

In der Marktgemeinderatssitzung am 28.07.2022 wurde die Entwurfsplanung durch das Architekturbüro BSS vorgestellt. Die im Rahmen der Entwurfsplanung erstellte Kostenberechnung spiegelte insbesondere erhebliche Kostensteigerungen infolge kriegsbedingter Material- und Energiepreissteigerungen wider.

Kosten - Einsparmöglichkeiten

Für den Ersatzneubau Waldhalle Sport & Kultur hat das Architekturbüro BSS eine Kostenberechnung erstellt. In den ermittelten Kosten in Höhe von 15,5 Mio. € sind, wie bekannt, die bereits erläuterten anteiligen Investitionen der äußeren Erschließung (Ringschluss Wasserleitung für Wasserversorgung und Löschwasserversorgung, Strom, Abwasser, Breitband) und Wärmequellenerschließung nicht enthalten. Ebenso eine noch festzulegende Möblierung und Grundausstattung der Bühnentechnik.

Die Verwaltung wurde in der Sitzung am 28.07.2022 beauftragt, Kosteneinsparmöglichkeiten zu prüfen.

In der Sitzung der Fraktionssprecher/innen am 21.09.2022 wurden die verschiedenen Einsparmöglichkeiten vorgestellt. Angesichts der Gesamtsumme der vorgestellten Einsparungen und den damit einhergehenden hinzunehmenden Qualitätseinbußen war die einhellige Meinung der anwesenden Ratsmitglieder, dass diese Einsparmöglichkeiten keine Option bei der Umsetzung der Maßnahme sein sollen. Stattdessen war man der Auffassung, dass die beauftragten Leistungsphasen durch das Architekturbüro abgeschlossen werden sollten. Zudem sollte geprüft werden, ob zunächst nur die weiteren Leistungsphasen (Lph) 5 bis 6 beauftragt werden können, um dann einen geeigneten Zeitpunkt für die Ausschreibung (Lph 7) abzuwarten.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung für den gesamten Marktgemeinderat am 08.02.2023 wurden folgende Aspekte im Zusammenhang um das Öffentliche Zentrum Großschwarzenlohe vorgestellt und diskutiert: Nutzungsbedarfe Waldhalle Sport und Kultur, Umsetzung/Zeitplan Ersatzneubau, Kosten/Einsparmöglichkeiten Ersatzneubau, Finanzierung Ersatzneubau, Erschließungsbedarfe verschiedener Medien für das Gesamtareal Öffentliches Zentrum sowie Bedarf Nachfolgenutzung Fläche alte Waldhalle.

Projekt zügig umsetzen

Die Ausführungen des Architekten zur Kostenentwicklung machten deutlich, dass mit den weiteren Planungsschritten zügig fortgefahren werden sollte. Erfahrungsgemäß führt ein weiteres Abwarten zu weiteren Preissteigerungen. Ein abschnittsweises Bauen verteuert die Baumaßnahme unweigerlich und verzögert jede Entwicklung im Umfeld des Öffentlichen Zentrums.

Die im Rahmen der Diskussion aufgeworfene Frage nach den Kosten einer Variante für nur eine Mehrzweckhalle mit dem Raumprogramm der bisherigen Waldhalle war nicht geprüft worden, da damit das Grundproblem „deutliche Entzerrung der Nutzungskonflikte Sport und gesellschaftliche Nutzung“ nicht beseitigt wird. Die Planung einer derartigen Lösung würde, je nach Planungstiefe, weitere Planungskosten verursachen und eine deutliche weitere zeitliche Verzögerung bedeuten.

Entlastung für alle gemeindlichen Hallen

Der geplante Bereich „Kultur/Veranstaltungen“ im neuen Waldhallen-Komplex soll zu einer Entlastung aller gemeindlichen Hallen (Rangauhalle, Schwarzachhalle, Waldhalle) beitragen.

Im „Normalbetrieb“ sind die Sporthallen werktags täglich von 8 bis 22 Uhr mit Schul- und Vereinssport belegt. An den Wochenenden finden häufig Turniere und/oder Ligaspiele statt.

In den verschiedenen gemeindlichen Hallen, die offiziell Schulturnhallen sind, finden jedes Jahr rund 50 nichtsportliche Veranstaltungen statt (Anlagen 5 und 6). Veranstalter sind die Gemeinde, die Schulen sowie verschiedene Vereine und Organisationen. Die gemeindliche VHS bemüht sich seit längerem und bisher vergeblich, in Großschwarzenlohe einen Veranstaltungsraum für ihre Angebote zu finden, um das Angebot der Erwachsenenbildung aufzuwerten.

Eine nichtsportliche Nutzung setzt voraus, dass die jeweilige Halle oft mehrere Tage für den Sportbetrieb gesperrt werden muss, um die notwendigen Auf- und Abbauarbeiten vornehmen zu können. Dies führt unweigerlich zu Konflikten mit Schulen und Vereinen. Der Schulsport und das Sportangebot der Vereine werden damit weiter eingeschränkt.

Mit einem nur dem Kultur-/Veranstaltungsbereich vorbehaltenen Bereich wäre dieses Konfliktpotenzial ausgeräumt.

Die Finanzierung des Projektes „Ersatzneubau Waldhalle Sport & Kultur“ kann über den Haushalt 2023 und die Finanzplanung 2023/24 sichergestellt werden.

Zeitschiene

Der vom Architekturbüro BSS vorgelegte aktualisierte Rahmenterminplan sieht vor, die Genehmigungsplanung im März 2023 fertigzustellen und zur Genehmigung einzureichen. Bis die Baugenehmigung vorliegt werden die Ausführungsplanung und die Vergabeunterlagen erstellt.

Unter der Voraussetzung, dass die Baugenehmigung bis September 2023 vorliegt, sollen die Rohbaugewerke ab September 2023 ausgeschrieben und im Oktober/November 2023 vergeben werden. Baubeginn könnte im Februar/März 2024 sein. Die Fertigstellung, einschließlich Abnahmen, Mängelbeseitigung und Möblierung/Ausstattung, könnte bei optimalem Verlauf bis Jahresende 2025 möglich sein.

Das Architekturbüro BSS wird in der Sitzung die Planung vorstellen.

3. Nachfolgenutzung Fläche alte Waldhalle

Letztes Jahr ist die AWO bezüglich eines neuen Standorts für eine Altenpflegeeinrichtung im Gebiet des Marktes Wendelstein an die Gemeinde herangetreten. Der bisherige Standort in Wendelstein entspricht nicht mehr den heutigen rechtlichen Anforderungen und müsste komplett umgebaut und erweitert werden. Dies ist am alten Standort jedoch aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen nicht möglich. Als neuer Standort käme das Grundstück der alten Waldhalle in Frage.

Die AWO hat zwischenzeitlich ein Konzept für eine Pflegeeinrichtung am bisherigen Standort der Waldhalle erstellen lassen. Es sieht einen Gebäudekomplex mit ca. 100 Pflegeplätzen vor, der am Standort der Waldhalle realisiert werden könnte. Das Konzept wird in der Sitzung von Vertretern der AWO vorgestellt.

Für die Realisierung der Planung müsste der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan geändert werden. Hierbei muss insbesondere die verkehrliche Erschließung intensiv geprüft werden. Es ist ein Nachweis erforderlich, ob und ggf. wie der zusätzliche Verkehr über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann.

4. Konzept zur Verkehrsentwicklung/ÖPNV im Quartier „Öffentliches Zentrum Großschwarzenlohe“

Zusätzlich sollte ein Verkehrskonzept für das gesamte Areal des öffentlichen Zentrums Großschwarzenlohe (Spiel- und Bolzplatz, Waldhalle Sport & Kultur, Pflegeheim, Schule, Kinderbetreuungseinrichtungen, Arche und SCG) erstellt werden. Hierbei sind insbesondere Verbesserungen des Anschlusses an den ÖPNV, Geh- und Radweganbindungen, alternative Verkehrsführungen und Parkplätze für den ruhenden Verkehr zu untersuchen.

Beschlussvorschläge:

1. Öffentliche Erschließung Gesamtareal

Der Marktgemeinderat beschließt die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen. Dazu gehören die Anbindung der Flächenbereiche „Containeranlage bei Grundschule“, „Erweiterung Grundschule um kooperativen Ganztags“, „Ersatzneubau Waldhalle Sport & Kultur“ und „bisherige Fläche Waldhalle“.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Vereinbarung bezüglich Übernahme von Kosten mit dem Zweckverband Wasserversorgung für die 2/3-Beteiligung des Marktes an der geplanten Ringwasserleitung zu schließen und den Auftrag für die Herstellung der Glasfaseranschlüsse für die Grundstücke Ersatzneubau Waldhalle Sport & Kultur und Grundschule Großschwarzenlohe zu erteilen.

2. Entwurfsplanung Ersatzbebauung Waldhalle Sport & Kultur

Der Marktgemeinderat stimmt der vorgestellten Entwurfsplanung zu. Die Planung wird beim Landratsamt Roth und der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung eingereicht werden. Die Verwaltung wird beauftragt, bei den Planungsbüros die weiteren Leistungsphasen 5 bis 9 der stufenweisen Beauftragung (Stufen 3 und 4) auszulösen.

3. Nachfolgenutzung Fläche alte Waldhalle

Der Marktgemeinderat steht den Planungsabsichten des AWO-Kreisverbandes Mittelfranken-Süd zum Neubau eines Pflegeheimes am Standort der bisherigen Waldhalle grundsätzlich positiv gegenüber. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Bauleitplanverfahren einzuleiten.

4. Konzept zur Verkehrsentwicklung/ÖPNV im Quartier „Öffentliches Zentrum Großschwarzenlohe“

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung für das Quartier „Öffentliches Zentrum Großschwarzenlohe“ ein Verkehrskonzept erstellen zu lassen, in dem insbesondere die Verbesserungen des Anschlusses an den ÖPNV, Geh- und Radweganbindungen, alternative Verkehrsführungen und Parkplätze für den ruhenden Verkehr zu untersuchen sind.

Finanzierung:

Zur Projektfinanzierung „Ersatzneubau Waldhalle“ liegt die PPP der Sitzung vom 08.02.2023 als Anlage bei. Weitere, im Sachverhalt genannte Projekte, sind im Haushalt 2023 bei folgenden Haushaltsstellen veranschlagt bzw. sind HAR vorhanden:

- 1.8002.9600 – Nahwärmenetz GSL
- 1.2107.9321 – Glasfaseranschluss Schule
- 1.1301.9600 – Anteil an Wasserleitung Löschwasserversorgung Erlenstraße
- 1.7000.9500 – Abwasserbeseitigung – Kanal Mittelweg/Erlenstraße

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

- 1_ Erschließung Öffentliches Zentrum GSL
 - 2_ Grundriss Waldhalle Sport & Kultur
 - 3_ Lageplan Waldhalle Sport & Kultur
 - 4_ Visualisierung Außenraum Waldhalle Sport & Kultur
 - 5_ Derzeitige Nutzung der gemeindlichen Hallen
 - 6_ Zukünftig mögliche Nutzung der Waldhalle Sport & Kultur
- Finanzierung öffentliches Zentrum GSL_ Infositzung am 08.02.2023

Werner Langhans
Erster Bürgermeister