

Stuttgart, 04.05.2021

## Neubau einer Sporthalle auf dem Schulgrundstück Heilbronner Str. 153-159 in Stuttgart-Nord – Vorprojektbeschluss

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	Einbringung	öffentlich	19.05.2021
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	14.06.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	15.06.2021
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	16.06.2021

### Beschlussantrag

1. Von der aktuellen Bedarfssituation für den Neubau einer Sporthalle in Stuttgart-Nord wird Kenntnis genommen.
2. Dem Raumprogramm für den Neubau einer 3-teilbaren Sporthalle mit Zuschauerbereich für 150 Personen mit einer Nutzungsfläche von 2.096 m<sup>2</sup> (s. Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Sofern die drei bestehenden Schulhausmeister-Pavillons im Zuge des Sporthallenneubaus entfallen müssen, so sind diese im Rahmen der Baumaßnahme adäquat mit einer Grundfläche von rd. 100 m<sup>2</sup> je Wohnung zu ersetzen.
4. Der Weiterplanung des in der Machbarkeitsstudie untersuchten Neubaus einschließlich Ersatzwohnungen (s. Anlagen 2 und 3) mit erwarteten Bruttokosten in Höhe von rd. 15,8 Mio. € wird zugestimmt. Somit sind nach Abzug der Vorsteuer Mittel in Höhe von rd. 14,9 Mio. € tatsächlich bereitzustellen.
5. Die Verwaltung wird auf Grundlage der vorgenannten Raumprogramme (Beschlussziffer 2 und 3) mit der Durchführung eines Vergabeverfahrens zur Planerbeauftragung (VgV-Verfahrens) mit integriertem Architektenwettbewerb beauftragt. Über das Ergebnis des Wettbewerbs wird im Gemeinderat berichtet. Die Verwaltung wird weiter beauftragt, im Anschluss an das VgV-Verfahren die Vergabe der Planungsaufträge sowie die Planung der o.g. Maßnahmen bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI, d.h. bis zum Projektbeschluss, auf Basis des abgestimmten Raumprogramms durchzuführen.

6. Die Planungsmittel in Höhe von rd. 160.000 € für den Architektenwettbewerb und das VgV-Verfahren sowie rd. 900.000 € für die Planung bis Leistungsphase 3 stehen im Teilhaushalt 400 Schulverwaltungsamt, Projekt 7.401905 Pauschale für Planungsmittel zur Verfügung. Nach Beschluss dieser Vorlage werden die benötigten Mittel noch im Jahr 2021 auf das Projekt 7.403035 Neubau Sporthalle Nord umgesetzt.

## **Begründung**

### **1. Beschlüsse**

Grundsatzbeschluss (GRDRs 332/2018)

Verwaltungsausschuss	am 13.06.2018
Bezirksbeirat Nord	am 18.06.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	am 26.06.2018
Verwaltungsausschuss	am 27.06.2018

Aufstellungsbeschluss zum B-Plan (GRDRs 227/2020)

Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	am 21.07.2020
Bezirksbeirat Nord	am 27.07.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	am 28.07.2020

### **2. Ausgangssituation**

Im Schulzentrum in der Heilbronner Str. 153 - 159 befinden sich die Werner-Siemens-Schule (gewerbliche Schule), die Kaufmännische Schule Nord und seit 2013 die Neckar-Realschule. Auf diesem Schulgrundstück gibt es außerdem eine 3-teilbare Sporthalle, die sowohl für Schulsport als auch für Vereinssport genutzt wird.

Zum Schuljahr 2013/14 haben auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Hedwig-Dohm-Schule und Alexander-Fleming-Schule im für diese Schulen neu gebauten Beruflichen Schulzentrum ihren Unterrichtsbetrieb aufgenommen. Allerdings wurde für diese beiden Schulen mangels Platz auf dem betr. Grundstück keine eigene Sporthalle gebaut. Daher muss der Schulsport auf viele Standorte verteilt stattfinden – größtenteils werden hierzu die Sportstätten genutzt, die bereits die Vorgänger-Schulen belegt hatten: Neben einigen Stunden in der Sporthalle Nord handelt es sich hierbei u. a. um Sporthallen in Stuttgart-West, die MTV-Halle im Kräherwald und die Sporthalle des Zeppelin-Gymnasiums in Stuttgart-Ost. Dies erschwert die Schulorganisation und führt zu zeitaufwändigen Schulwegen sowohl für die Schüler/innen als auch für die Lehrerschaft beider Schulen.

### **3. Bedarfssituation**

#### Schulsportbedarf

Die oben genannten vier beruflichen Schulen und die Neckar-Realschule haben einen großen Schulsportbedarf. Alle vier beruflichen Schulen haben ein Berufliches Gymnasium mit insgesamt elf Zügen. An beruflichen Gymnasien muss als Voraussetzung für das Abitur wie an allgemeinbildenden Gymnasien verpflichtend der Sportunterricht gewährleistet werden. Im Schuljahr 2020/21 ergibt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen 3-teilbaren Sporthalle (= drei Übungseinheiten) für den Schulsport ein Defizit von -4,8 Übungseinheiten.

### Vereinssportbedarf / Sportentwicklung

Der vorhandene und nutzbare Sportflächenbestand im Stadtbezirk Nord beträgt in Summe 9,5 Übungseinheiten und setzt sich aus den folgenden Sportflächen zusammen:

1 x dreiteilbare Sporthalle

6 x Turnhalle (incl. der im Bau befindlichen Turnhalle der Mühlbachhofschule sowie der Turnhalle der privaten Freien Waldorfschule; die Turnhalle des Eberhard-Ludwigs-Gymnasium steht künftig dem Vereinssport nicht mehr zur Verfügung)

2 x Gymnastikraum (Umbau eines Gymnastikraums zur Turnhalle vorgesehen)

Der für den Stadtbezirk ermittelte Gesamtbedarf beträgt 14 Übungseinheiten. Somit ist aktuell ein Bedarfsdefizit von 4,8 Übungseinheiten für den Vereinssport festzustellen. Hinsichtlich der Einwohnerprognosen wird sich dieser Fehlbedarf bis ins Jahr 2030 auf 7 Übungseinheiten erhöhen.

Hieraus ergibt sich ein aktueller Bedarfsdeckungsgrad von knapp 68%, welcher damit deutlich unter dem gesamtstädtischen Bedarfsdeckungsgrad von 75% einzuordnen ist.

Die Planung und Realisierung der Sporthalle Nord 2 leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Bedarfsdeckung vorhandener Sportbedürfnisse der Stuttgarter Bevölkerung. Durch die Aufsiedlung im Bereich Rosenstein wird längerfristig eine weitere Erhöhung des Sportflächenbedarfs zu erwarten sein.

### Versammlungsstättennutzung

Eine Versammlungsstättennutzung ist nicht vorgesehen. In der Halle sollen sportliche Nutzungen, wie Wettkämpfe oder Turniere stattfinden, auch an den Wochenenden und gegebenenfalls auch im Rahmen einer Parallelnutzung mit der bereits vorhandenen Sporthalle.

## **4. Standort der Sporthalle**

### Voruntersuchung

Bereits in den Jahren 2011/12 wurde vom Amt 61 untersucht, wo auf dem C1-Gelände oder auch in der näheren Umgebung des neuen Beruflichen Schulzentrums (Alexander-Fleming-Schule und Hedwig-Dohm-Schule) und der Neckar-Realschule grundsätzlich der Neubau einer 3-teilbaren Sporthalle städtebaulich vorstellbar wäre. Dabei hatte sich gezeigt, dass bei einem Standort auf dem C1-Areal mit zeitlichen Verzögerungen und zusätzlichen Kosten zu rechnen ist. Daher wurde im Zuge dieser Untersuchung als möglicher Hallenstandort das **Schulgrundstück Heilbronner Straße 153-159** vorgeschlagen. Da es sich hierbei um ein Grundstück im städtischen Eigentum handelt, das bereits als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist, wurde das Grundstück sowohl im Hinblick auf die zeitliche Umsetzbarkeit als auch aus wirtschaftlicher Sicht favorisiert.

Im nächsten Schritt wurde eine Standortanalyse durchgeführt, mit der untersucht wurde, wo auf dem Schulgrundstück eine neue 3-teilbare Sporthalle am günstigsten positioniert werden kann – unter Abwägung der verschiedensten Gesichtspunkte wie z.B. vorhandenes Baufenster, ggf. notwendiges Bebauungsplanverfahren, Wegeführung, Parkierung, Tiefgaragenzufahrt, Anbindung an die bestehende Sporthalle, etc.

In dieser Voranalyse wurden insgesamt sechs Standortvarianten untersucht. Ergebnis war, dass nur eine Standortvariante (Variante 3) für die Einbindung der Sporthalle in das bestehende Gebäudeensemble weiterverfolgt werden kann. Nur diese Standortva-

riante wurde als klimatisch akzeptabel bewertet. Es ist zudem die einzige Standortvariante, die auch städtebaulich gut vorstellbar ist. Der ausgewählte Bauplatz befindet sich südlich der bestehenden Sporthalle – siehe Anlagen 2 und 3.

#### Städtebauliche Einbindung / Freianlagen

Zusammen mit der bestehenden Sporthalle kann durch den Neubau einerseits ein „Schulboulevard“, ein prägnanter Zugang zum Schulgelände, ausgebildet werden. Andererseits wird zusammen mit der Werner-Siemens-Schule und der Neckar-Realschule ein Platz eingefasst, welcher sich zum Zentrum des Schulareals mit hohen Aufenthalts-Qualitäten entwickeln lässt. Es wird Bestandteil der Aufgabenstellung an die Teilnehmer im anstehenden Wettbewerbsverfahren sein, hierzu konkrete Vorschläge zu machen.

#### Machbarkeitsstudie / Raumprogramm / Bebauungsplan

Mit einer Machbarkeitsstudie des Planungsbüros wulf architekten wurde nachgewiesen, dass der Neubau einer 3-teilbaren Sporthalle mit 150 Zuschauerplätzen bei gleichzeitigem Ersatz der entfallenden Schulhausmeister-Pavillons möglich ist.

Der Machbarkeitsstudie lag ein Raumprogramm von rd. 2.000 m<sup>2</sup> Programmfläche zugrunde. Aufgrund der engen Rahmenbedingungen wurde auf die Berücksichtigung eines in einer 2- oder 3-teilbaren Sporthalle üblichen Multifunktionsraums verzichtet. Diese Multifunktionsräume können beispielsweise als Bewirtungsbereich mit Sitzmöglichkeiten im Veranstaltungsfall, für Mannschaftsbesprechungen oder als Gymnastikraum für reguläres Training wochentags genutzt werden. Aus Sicht des Vereinssports / der Sportentwicklung wird ein solcher Multifunktionsraum dringend benötigt und ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Insofern erhöht sich der Raumprogrammbedarf ggü. der Machbarkeitsstudie um 100 m<sup>2</sup> für einen Multifunktionsraum auf rd. 2.100 m<sup>2</sup> Programmfläche.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Randbedingungen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie unterschiedliche Varianten zur genauen Verortung der neuen Sporthalle geprüft. Insbesondere vor dem Hintergrund des ungewissen Zeitpunkts der Fertigstellung des „Entrauchungsbauwerks Stuttgart 21“ erschien es sinnvoll, für den Standort der neuen Halle Überschneidungen mit den für das S21-Entrauchungsbauwerk planfestgestellten Baustelleneinrichtungsflächen zu vermeiden. Die unter dieser Prämisse möglichen Standorte wurden in den Sitzungen des Unterausschusses Sanierungsprogramm Schulen und Schulentwicklungsplanung vom 24.04. sowie 28.06.2017 vorgestellt (siehe Anlagen 2 und 3).

In diesem Zusammenhang wurde auch dargestellt, dass für die neu zu errichtende Sporthalle auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechts keine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden kann. Daher entstand die Notwendigkeit, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens das notwendige Planungsrecht zu schaffen. Der Gemeinderat hat mit Beschluss der GRDs 227/2020 die Verwaltung entsprechend beauftragt.

Im Zuge der notwendigen Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich so definiert, dass für das geplante Wettbewerbsverfahren ausreichend Freiheiten für eine entsprechende Vielfalt der einzureichenden Lösungsvorschläge geschaffen werden.

#### Auswirkungen auf den Baumbestand:

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2020 eine Baumbestandserfassung durchgeführt. Eine vorläufige Bilanzierung für das Vorhaben am ausgewählten Standort (Variante 3)

ergibt, dass allein für den Bau der Sporthalle mindestens 29 Bäume, davon 24 geschützte, überwiegend hochwertige und vitale Bäume gefällt werden müssen und hierfür gemäß den Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung voraussichtlich ca. 50 Ersatzpflanzungen erforderlich sein werden. Hinzu kommen weitere zu fällende Bäume für die anzupassende Freiraumplanung im Umfeld der neuen Halle, insbesondere wegen der erforderlich werdenden Verlagerung des Hauptzugangs zum Schulzentrum. Je nach Lösungsansatz und Gestaltung werden hier weitere 6 – 20 Ersatzpflanzungen erforderlich.

Auf dem Schulgelände ist aufgrund des bereits vorhandenen stattlichen Baumbestandes kaum Platz für die erforderlichen Ersatzpflanzungen. Auch im umliegenden Straßenraum sind die Möglichkeiten für zusätzliche Baumpflanzungen, die als Ersatz gelten könnten, stark begrenzt. Vor diesem Hintergrund ist absehbar, dass der Eingriff in den Baumbestand im Rahmen der Projektrealisierung nicht kompensiert werden kann und auf Grundlage der Baumschutzsatzung umfangreiche und kostenintensive Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzzahlungen fällig werden.

Um zu prüfen, in welchem Umfang die erforderlichen Ersatzpflanzungen im räumlichen Kontext zum Eingriffsort erfolgen könnten, soll eine entsprechende Konzeption erarbeitet werden. Diese wird Grundlage für das Wettbewerbsverfahren und für das Bebauungsplanverfahren.

#### Wettbewerbsverfahren

Im nächsten Schritt soll daher ein **Vergabeverfahren zur Planerbeauftragung (VgV-Verfahren)** mit integriertem **Architektenwettbewerb** für den Neubau der Sporthalle ausgelobt werden, um auf den Grundlagen der gegebenen Randbedingungen einen unter gestalterischen, funktionalen, städtebaulichen als auch insbesondere wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimalen Lösungsvorschlag zu erhalten.

Von den entsprechenden Vorschlägen zur konkreten Positionierung der neuen Halle wird auch abhängig sein, ob die bestehenden Hausmeister-Pavillons (Dienstwohnungen) erhalten werden können oder ggf. abgerissen und ersetzt werden müssen. Aufgrund der Vielzahl der Schulen im Bereich dieses Schulstandorts ist aus Sicht der Schulverwaltung die örtliche Präsenz von Schulhausmeistern zwingend erforderlich. Daher wird Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe sein, dass bei einem notwendigen Abriss der Hausmeister-Pavillons gleichwertiger Ersatz durch Neuerstellung von Hausmeisterdienstwohnungen mit einer Grundfläche von rd. 100 m<sup>2</sup> je Wohnung zu schaffen ist.

Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgt auf Grundlage des o.g. Gutachtens zum Baumbestand, mit der Zielsetzung, erhebliche Umweltauswirkungen auf den Baumbestand und das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ soweit als möglich zu vermeiden sowie auf Grundlage der zu fertigenden Konzeption zu den erforderlichen Ersatzpflanzungen (wurde mit GRDrs. 227/2020 Aufstellungsbeschluss als 2. Beschlussantrag beschlossen).

#### Energiekonzept

Für das Neubauvorhaben wird als energetischer Standard der Plusenergiestandard angestrebt. Auf den Dächern und den technisch sinnvollen Fassaden ist der Bau von Photovoltaikanlagen in Kombination mit Begrünungen vorgesehen. Das detaillierte energetische Konzept ist zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Zur Baubeschlussvorlage wird das Konzept mit dem energetischen Datenblatt vorgelegt.

### Rahmenterminplan

Unter der Annahme, dass der Vorprojektbeschluss im 2. Quartal 2021 gefasst wird und die weitere Finanzierung im Doppelhaushalt 2022/23 beschlossen wird, ist folgende Zeitschiene vorgesehen:

Abschluss VgV-Verfahren	vorauss. 3. Quartal 2022
Projektbeschluss	vorauss. 1. Quartal 2023
Abschluss B-Plan-Verfahren	vorauss. Mitte 2023
Baubeschluss und Baubeginn	vorauss. Mitte 2024

### **Finanzielle Auswirkungen**

Nach einer durch das Hochbauamt erstellten Grobkostenannahme ist mit Gesamtkosten von rd. 15,8 Mio € brutto zu rechnen. Diese Gesamtkosten setzen sich zusammen aus den Baukosten (Gewerke 300, 400, 700 für den Neubau unter Berücksichtigung anteiliger Flächen und Kosten des Gewerks 500) sowie aus den erforderlichen Ausstattungskosten in Höhe von 283.000 €.

Für die Durchführung des unter Beschlussziffer 5 und 6 genannten VgV-Verfahrens mit integriertem Architektenwettbewerb sowie für die Weiterplanung der Maßnahme bis zum Projektbeschluss werden Planungsmittel in Höhe von 1.060.000 € brutto benötigt.

Vom Gemeinderat wurden im Doppelhaushalt 2012/2013 mit Beschluss der GRDRs. 149/2012 (s. Ziff. 14) Planungsmittel in Höhe von 350.000 € für das Vorhaben zur Verfügung gestellt, die im Teilhaushalt 400 bei der Pauschale für Planungsmittel 7.401905.700 bereitgestellt und ausgewiesen wurden. Davon sind für die Durchführung der Machbarkeitsstudie rd. 164.000 € abgeflossen (Verbuchung über Auftrag 40V9000400). Die nun weiter erforderlichen Planungsmittel in Höhe von 1.060.000 € stehen durch vorhandene Ermächtigungsübertragungen im Teilhaushalt 400 Schulverwaltungsamt, Projekt 7.401905 zur Verfügung und werden nach Beschluss dieser Vorlage noch im Jahr 2021 auf das Projekt 7.403035 Neubau Sporthalle Nord umgesetzt.

Über die weitere Finanzierung des Vorhabens nach dem Projektbeschluss (geplant für 1. Quartal 2023) wird im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2022/2023 entschieden.

### Folgelasten

Für die Neubaumaßnahme muss mit Folgelasten in Höhe von mindestens 1.128.469 € brutto gerechnet werden. Dies entspricht ca. 7,1 % der Gesamtkosten.

### Förderung

Für die Sporthalle wird die Verwaltung zu gegebener Zeit einen Antrag zur Projektförderung aus dem Sportstättenförderungsprogramm des Landes stellen. Falls das Land eine Förderung im Rahmen des Sportstättenförderungsprogramms bewilligt, kann mit einem Zuschuss für die 3-teilbare Sporthalle in Höhe von 600.000 EUR gerechnet werden.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

WFB, SWU, SOS

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

-

## Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Isabel Fezer

Dirk Thürnauf

### Anlagen

Anlage 1: Raumprogramm für die Sporthalle Nord 2

Anlage 2: Präsentation aus dem Unterausschuss Sanierungsprogramm Schulen und Schulentwicklungsplanung vom 24.04.2017

Anlage 3: Präsentation aus dem Unterausschuss Sanierungsprogramm Schulen und Schulentwicklungsplanung vom 28.06.2017

Anlage 4: Folgelastenberechnung

<Anlagen>