

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0209/2019/BV

Datum:
31.05.2019

Federführung:
Dezernat IV, Landschafts- und Forstamt

Beteiligung:
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Betreff:

**Konversion Kirchheim, Patton Barracks /
Heidelberg Innovation Park
Platzfläche Großsporthalle
hier: Maßnahmengenehmigung**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 01. Juli 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	05.06.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	27.06.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt dem Ausbau der Platzfläche an der Großsporthalle in einer ersten Ausbaustufe mit einem Kostenvolumen von 750.000 € brutto sowie im Endausbau mit einem Kostenvolumen von 4.650.000 € brutto zu.

Entsprechende Mittel stehen im Treuhandvermögen Erneuerungsgebiet Patton-Barracks bereit.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	5.400.000 €
• Erste Ausbaustufe / Zwischenausbau (brutto)	750.000 €
• Endausbau	4.650.000 €
Einnahmen:	1.800.000 €
• Städtebauförderung, maximaler Förderbetrag (abhängig von Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme Erneuerungsgebiet Patton Barracks)	1.800.000€
Finanzierung:	3.600.000 €
• Treuhandvermögen Erneuerungsgebiet Patton-Barracks	3.600.000 €
Folgekosten:	

Zusammenfassung der Begründung:

Um die derzeit im Bau befindliche Großsporthalle wird eine öffentliche Platzfläche angelegt. Bis zur Inbetriebnahme der Großsporthalle ist der Ausbau der Platzfläche unter anderem aus bauphysikalischen Gründen (z.B. Baustelleneinrichtungs- und Lagerfläche für die Großsporthalle) nicht komplett abgeschlossen. Um die Inbetriebnahme der Großsporthalle gewährleisten zu können, ist ein Zwischenausbau der Platzfläche erforderlich, bevor anschließend der Endausbau erfolgt.

Sitzung des Konversionsausschusses vom 05.06.2019

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Enthaltung 1

Sitzung des Gemeinderates vom 27.06.2019

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Enthaltung 3

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg (BSG) errichtet im Auftrag der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) im Stadtteil Kirchheim auf der ehemaligen Konversionsfläche Patton Barracks eine Großsporthalle an der Speyerer Straße. Die Halle weist ein Außenmaß von ca. 77 x 64 Meter auf, zusätzlich befindet sich auf der Nordseite der Halle ein Tiefhof auf der Ebene des Untergeschosses, der dem Betrieb der Halle dient. Die Planung der Außenanlage wird parallel zur Planung der Großsporthalle verfolgt und wurde aufgrund von Planungsanpassungen beim Hallenbau mehrfach überarbeitet. Die Herstellung der öffentlichen Platzfläche ist eine städtische Maßnahme im städtebaulichen Sanierungsgebiet Patton Barracks und wird mit Unterstützung der Städtebauförderung finanziert.

In Abhängigkeit des Bauzeitenplanes „Großsporthalle“ wird Planung und Ausbau der Platzfläche, der sogenannten „Event-Plaza“ vorangetrieben. Bis zur Fertigstellung der Großsporthalle ist der Ausbau der Platzfläche aus bauplanerischen Gründen (z.B. Baustelleneinrichtungs- und Lagerfläche für die Großsporthalle) nicht komplett abgeschlossen. Um die baurechtliche und förmliche Inbetriebnahme der Großsporthalle gewährleisten zu können, ist ein zeitnahe Zwischenbau der Platzfläche mit befestigten Zuwegungen, Aufstell- und Umfahungsflächen für Feuerwehr, Rettungsdienste etc. erforderlich, bevor daran anschließend der Endausbau erfolgt.

Mit dieser Beschlussvorlage wird die Entwurfsplanung vorgestellt und die Maßnahmengenehmigung für den Zwischen- und Endausbau eingeholt. Aus zeitlichen, wirtschaftlichen und technischen Erwägungen wird geprüft, ob die Firma BAM Sports GmbH als Generalunternehmer der BSG für den Bau der Großsporthalle mit der Durchführung des Zwischenbaus der Platzfläche beauftragt werden kann. Sollte ein entsprechendes Angebot der BAM Sports GmbH mit Blick auf die nachfolgende Kostenberechnung als nicht wirtschaftlich erachtet werden, sind die Bauleistungen auch für den Zwischenbau öffentlich auszuschreiben mit etwaigen Auswirkungen auf die vorgesehene Zeitplanung und Inbetriebnahme.

2. Planung der Freianlagen

Die circa 12.000 Quadratmeter große „Event Plaza“ stellt als Freianlage einen markanten südlichen Auftakt des „Innovation Parks“ dar und knüpft eine Verbindung zwischen der verkehrsgeprägten Speyerer Straße und dem sogenannten Loop West rund um die Großsporthalle. Sie dient zum einen der Abwicklung von Großveranstaltungen in der Halle, zum anderen soll sie durch Ihre Gestaltung auch zum Verweilen animieren. Der vorliegende Planungsentwurf des Landschaftsarchitekturbüros Helmut Borst aus Leimen wurde unter Federführung des Landschafts- und Forstamtes in einem intensiven mehrstufigen Abstimmungsprozess mit der BSG, den Rettungskräften, Polizei und Feuerwehr sowie den verschiedenen Ämtern der Stadt Heidelberg entwickelt. Durch die Gebäudepositionierung werden die umliegenden Freianlagen in zwei Teilflächen im Osten und Westen der Halle gegliedert.

Durch diese offene, aktivierende Gestaltung der Fläche ist eine durchgehende Aneignung durch alle Akteure der Stadtgesellschaft möglich. Dieser Platzbereich am Haupteingang der Westseite besticht hierbei durch seine Weitläufigkeit und offenen Charakter, um die Wirkung des Sportgebäudes zu unterstreichen. Die Erschließung der Sporthalle erfolgt vollständig stufen- und barrierefrei. Die Platzkanten werden durch großzügige Grünflächen gefasst, welche mit unterschiedlichen Sträuchern und Stauden den Jahreszeiten entsprechend mit Blühaspekten malerisch wirken und zugleich als Bienennahrungsquelle dienen. Baumensembles in unterschiedlicher Höhe spenden Schatten und gliedern den zur Verfügung stehenden Raum. Überdies werden unter diesen Bäumen Sitzgelegenheiten und Fahrradstellplätze positioniert.

Im Nordbereich schließt sich das neue Parkhaus an, welches über die Freianlage eine Anbindung an das Gesamtensemble erfährt. Hier befindet sich unter anderem eine von Nextbike - Fahrradstation. Auch die überdachten Fahrradstellflächen im Parkhaus können über dieses Areal fußläufig erreicht werden. Neben der Erschließungsfunktion für Fußgänger sind hier eine Feuerwehrezufahrt und eine Zufahrt für Mannschaftsbusse im Tiefhof der Großsporthalle vorgesehen.

Auf der Ostseite ist ein Bereich für TV-Übertragungsfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge der Rettungskräfte untergebracht. Dieser Bereich kann bei Großveranstaltungen mit einem ausrollbaren Zaunsystem abgegrenzt werden, welches bei Nichtgebrauch in vier ortsfesten Einhausungen beherbergt ist.

Außerhalb der Nutzung für Großveranstaltungen dient dieser Platz mit seinen großzügigen Banklandschaften Anwohnern sowie Passanten als Aufenthaltsfläche. Auch Sportbegeisterte können die bodennahen, aus vergleichsweise weichem Kunststoffbelag ausgebildeten Wellen- und Kuppenflächen als Bewegungsfläche nutzen. Der Platzbereich ist vollständig barrierefrei ausgebildet und bietet eine ebene Zuwegung an allen Gebäudezugängen. Des Weiteren bildet der Ostbereich die Zugangsmöglichkeit für den Schul- und Vereinssport sowie zu den VIP-Bereichen innerhalb der Sporthalle.

Der Südbereich des Gebäudes wird durch den vorhandenen Höhenunterschied mit Treppenanlagen erschlossen, welche durch großzügige Grünflächen und Baumpflanzungen gegliedert sind. Neben den Zugängen zum Hallenbereich befinden sich hier auch zwei Notausgänge, die aus dem Erdgeschoss zum Straßen- und Gehwegbereich jeweils über eine Treppe erschlossen sind.

Das Beleuchtungskonzept sieht eine gleichmäßige Ausleuchtung der Platzfläche mit Lichtstelen vor, welche sich zurückhaltend in die Umgebung einfügen. Diese Leuchten werden mit WLAN-Technik ausgestattet, um rund um das Gebäude flächendeckend eine Internetverbindung anbieten zu können.

Zur identitätsstiftenden Gestaltung sind alle Beläge homogen aus Beton-Werkstein in entsprechender Belastbarkeit und Qualität vorgesehen, die den Anforderungen eines nachhaltigen Flächenmanagements sowie den grundsätzlichen Kostenvorgaben gerecht werden.

Zwischen der BSG und der Stadt Heidelberg wurden die Leistungsgrenzen festgelegt. Der Tiefhof wird durch die BSG hergestellt. Alle anderen das Gebäude umgebenden Flächen verbleiben in städtischer Zuständigkeit. Mit der Fertigstellung der Freianlagen ist aktuell im Frühjahr 2021 zu rechnen.

3. Kostenberechnung und Ausbauphasen

Um die Halle wie geplant im Frühjahr 2020 in Betrieb nehmen zu können, ist die Herstellung von verkehrssicheren Außenanlagen notwendig. Da diese aus bautechnischen und Verfahrensgründen nicht zeitgleich mit dem Bau der Sporthalle und des Parkhauses fertiggestellt werden können, ist ein Zwischenausbau unumgänglich. Diese Ausbaustufe sichert baurechtlich die geplante Inbetriebnahme der Halle und hilft überdies den Endausbau in sinnvolle Bauabschnitte zu gliedern. Der Zwischenausbau übernimmt bereits Bodenmodellierungen, welche für die eigentlich vorgesehene Gestaltung der Freianlagen erforderlich sind. Diese werden mit dem im Bau-feld vorhandenen Erd- und Recyclingmaterial hergestellt. Um die Kosten für diesen Ausbau möglichst gering zu halten werden alle Zuwegungen der Halleneingänge und die straßennahen Gehwege mit einer dünnen Asphalt-schicht erschlossen, die Feuerwehruzufahrten teils mit Schotterflächen. Ferner sind diese Bereiche mit einer temporären Beleuchtung auszustatten und sämtliche nicht erschlossene Bereiche mit Bauzäunen gegen unbefugtes Betreten zu sichern. Die Kosten für jene Ausbauphase betragen geschätzt 750.000€, wobei die eigentlichen Zusatzkosten für die temporären Erschließungsmaßnahmen circa 150.000€ betragen. Diese werden sukzessive im Rahmen des eigentlichen Freianlagenausbaus zurück gebaut. Die Landschaftsbauarbeiten für den eigentlichen Bau der Freianlagen sollen Ende 2019 ausgeschrieben und im Frühjahr 2020 planmäßig begonnen werden.

Die Brutto-Kosten der Maßnahme gestalten sich gemäß der aktuellen Kostenberechnung wie folgt:

	Freianlagen Großsporthalle
Baukosten Zwischenausbau	750.000 €
Baukosten Endausbau	4.000.000€
Baunebenkosten	400.000 €
Unvorhersehbares und Zuschlag Baukostenindex für 1 Jahr	250.000€
Gesamtkosten -gerundet-	<u>5.400.000 €</u>

Entsprechende Mittel für die städtische Maßnahme stehen im Treuhandvermögen Erneuerungsgebiet Patton-Barracks bereit.

4. **Beteiligung des Bezirksbeirates**

Der Bezirksbeirat Kirchheim wird zur nächsten Sitzung über den aktuellen Stand der Planung Freianlagen rund um die Großsporthalle ausführlich informiert.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Zwischenausbau zur Inbetriebnahme der Sporthalle sowie die Planung der Freianlagen erfolgen auf Grundlage der gültigen Normen barrierefrei. Die weiteren Planungsschritte werden mit dem Beirat von Menschen mit Behinderungen abgestimmt.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Entwicklung der militärischen Konversionsflächen für die zivile Nachnutzung stellt die Stadt Heidelberg auch unter finanziellen Aspekten vor eine enorme Herausforderung. Dabei ist insbesondere die dauerhafte Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes von Bedeutung. Modelle für Ankauf und Weitergabe der Baugrundstücke spielen hierfür eine besondere Rolle. Ziel/e:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden Ziel/e:

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Wolfgang Erichson

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurfsplan
02	Zwischenausbauplan