

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 121/2022/1

Dezernat III
Hollauer, Udo
21.07.2022

Betrifft: Hallenkonzeption 2035+ der Stadt Albstadt

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	28.06.2022	N	Vorberatung	getrennte Beschlussfassung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	30.06.2022	N	Vorberatung	getrennte Beschlussfassung
Ausschuss für Soziales, Kultur, Schule und Sport	07.07.2022	N	Vorberatung	getrennte Beschlussfassung
Ortschaftsrat Onstmettingen	11.07.2022	N	Vorberatung	Einstimmig zugestimmt
Ortschaftsrat Laufen	04.07.2022	N	Vorberatung	Zustimmende Kenntnisnahme
Ortschaftsrat Burgfelden	18.07.2022	N	Vorberatung	Einstimmig zugestimmt
Ortschaftsrat Lautlingen	11.07.2022	N	Vorberatung	Kenntnisnahme
Ortschaftsrat Margrethausen	13.07.2022	N	Vorberatung	Einstimmig zugestimmt
Ortschaftsrat Pfeffingen	20.07.2022	N	Vorberatung	Einstimmig zugestimmt
Gemeinderat	25.07.2022	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Die Festhalle Ebingen wird aufgrund der baulichen und gravierenden brandschutztechnischen Mängel bis Herbst 2024 im „Notbetrieb“ ohne weitere Investitionen genutzt und anschließend rückgebaut.
2. Aufgrund eklatanter Mängel wird das Thalia-Theater in Tailfingen nicht wieder in Betrieb genommen und rückgebaut. Die Stabstelle Sanierung/Stadtplanungsamt wird beauftragt, eine städtebauliche und nachhaltige Quartiersentwicklung an diesem Standort zu erarbeiten.
3. Die Ertüchtigung der Zollernalbhalle als Interimslösung für kulturelle Veranstaltungen bis zur Inbetriebnahme einer neuen Kulturhalle wird beauftragt.
4. Die Bedarfsplanung zur Vorbereitung eines Wettbewerbes zum Neubau einer Schloßberg-Turnhalle am Standort zwischen HWRS Hohenbergschule und Realschule wird beauftragt.
5. Das Amt für Kultur, Tourismus und bürgerschaftliches Engagement wird beauftragt, auf Grundlage der Kulturkonzeption ein Raum- und Betriebskonzept für eine neue Kulturhalle zu erarbeiten, welches eine Ablauforganisation sowie Handlungsfelder für die Bereiche Geschäftsführung, Finanzen/Buchhaltung, Veranstaltungsmanagement/Booking, Vertrieb/ Marketing, Technik- und Gebäudemanagement sowie Projektmanagement umfasst.
6. Die Sport- und Veranstaltungshallen werden nach der vorgelegten Umsetzungsstrategie nach Prioritätenfestlegung und Finanzierbarkeit saniert. Im Einzelfall wird ein Ersatzneubau erstellt. Bei konkretem baubedingtem Anlass ist die Tabelle fortzuschreiben.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

4241 Hallen (Kulturhalle, Schloßberghalle)
5730 Allgemeine Einrichtungen (Thalia-Theater,
Festhalle Ebingen)

Bezeichnung:

Aufwendung/Auszahlungen:

89.085.915 Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr:

1.320.000 Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr:

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen:

1.320.000 Euro

Haushaltsmittel gesamt:

Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen:

400.000 Euro

Haushaltsmittel:

☐ stehen zur Verfügung ☐ stehen nicht zur Verfügung ☒ stehen nur in Höhe von 400.000 Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

Haushalt 2023ff

Sachverhalt

Mit Beschlussfassung im Jahr 2013 zur Beauftragung des Büros Kubus 360, Stuttgart, zur Erfassung des baulichen, statisch-konstruktiven, energetischen und technischen Zustandes der 20 Sport- und Veranstaltungshallen und des Thalia-Theaters wurde ein Immobilienkonzept Turn- und Festhallen der Stadt Albstadt erarbeitet. Das Ergebnis wurde dem Gemeinderat und allen Ortschaftsräten in einer Sondersitzung im Herbst 2015 vorgestellt. Diese Konzeption war Grundlage für sich daran anschließende weitere ca. 30 Beratungen in den Folgejahren. Auf eine erneute chronologische Darstellung der wesentlichen Beratungen wird, da bereits in den zurückliegenden Drucksachen ausführlich beschrieben, nicht näher eingegangen.

Handlungsbedarf bei den Hallen sowie dem Thalia-Theater war zweifelsohne gegeben. Die o.g. Zahl der Beratungen macht deutlich, dass es dazu in der Vergangenheit zu zahlreichen Planungen und Überlegungen gekommen ist (die im Einzelnen aufgelistet eine mehrere hundertseitige Drucksache erfordern würden). Dennoch konnten nicht wie im gewünschten Maß die festgestellten baulichen und technischen Mängel behoben werden, da die Stadt Albstadt in weitere zahlreiche wichtige Infrastruktureinrichtungen, insbesondere in den Bereichen Kindertagesstätten und Schulen, investieren musste.

Der Zustand der Hallen verschlechterte sich alters- und verschleißbedingt über die weitere Nutzungszeit. Die zwischenzeitlich durchgeführten Sanierungen der Langenwandhalle in Tailfingen, der Turn- und Festhalle in Pfeffingen, der kurz vor Abschluss stehenden Sanierung der Lutherhalle in Tailfingen sowie der beschlossene Rückbau der Schloßberg-Turnhalle in Ebingen verdeutlichen, dass eine Entscheidung über die weitere Vorgehensweise dringend herbeizuführen ist, um vor allem auch Planungssicherheit für die Zukunft (Umsetzungsstrategie) gewährleisten zu können.

In der vorliegenden Drucksache wird deshalb eine mögliche Umsetzungsstrategie im Folgenden dargestellt. Diese ist das Ergebnis der zurückliegenden Beratungen, insbesondere basierend auf den neuen Erkenntnissen, die dem Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.05.2022 durch das Büro Kubus 360 (Anlage 1) vorgestellt wurden.

Umsetzungsstrategie

Unter Berücksichtigung der o.g. Zielvorgaben wird vorgeschlagen, nach den in den folgenden Tabellen fortgeschriebenen Projekt- und Zeitplänen die Sanierung der Hallen in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten umzusetzen.

Die im Handout vom 18.04.2015 auf Seite 22 dargestellten Netto-Kostenschätzungen (Z20) der Kategorie 4 (energetische Modernisierung, Instandsetzung und Werterhaltung) der Hallen wurden mit einer Preissteigerung von 5% pro Jahr für die Jahre 2016 – 2035 der allgemeinen Preisentwicklung angepasst. Für das Jahr 2022 zeichnet sich aber bereits jetzt ein stärkerer Preisanstieg ab. Die weiteren Prognosen im Bausektor lassen auch zukünftig hohe Preissteigerungsraten erwarten und sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht verlässlich kalkulierbar. Die Nettokostenschätzungen für die Errichtung der Neubauten sind aus Seite 96 des Handouts zuzüglich der Preissteigerung pro Jahr entnommen. Je nach Fortschritt der einzelnen Projekte muss der Masterplan weiter fortgeschrieben werden.

Mit der vorliegenden Umsetzungsstrategie ist ein weitestgehend lückenloser Betrieb, wenn auch verbunden mit Einschränkungen, von Sport- und Kulturveranstaltungen gewährleistet.

Umsetzungsstrategie 2022-2028 (Zoom)

Hallenkonzeption 2035+

Maßnahme	2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028				Status: 01.06.2022
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	
Sport																													
Beschluss Rückbau der Schloßberg-Turnhalle																													Abgeschlossen
Rückbau der Schloßberg-Turnhalle																													Ausschreibung
Beschluss temporäre Sporthalle																													Abgeschlossen
Planung - Temporäre Sporthalle im Albstadion																													In Bearbeitung
Bau - Temporäre Sporthalle im Albstadion																													Nicht begonnen
Nutzung - Temporäre Sporthalle																													Nicht begonnen
Wettbewerb + Planung - Schloßberg Turnhalle + (Mensa)																													Nicht begonnen
Neubau - Schloßberg Turnhalle + (Mensa)																													Nicht begonnen
Fertigstellung Schloßberg Turnhalle (Mensa) - Nutzung																													Nicht begonnen
Kultur																													
"Notbetrieb" Festhalle Ebingen																													Abgeschlossen
gepl. Rückbau Festhalle Ebingen																													Nicht begonnen
Erüchtigung Zollernalbhalle																													Nicht begonnen
Interimslösung Zollernalbhalle																													Nicht begonnen
Kulturkonzept Stadt Albstadt																													In Bearbeitung
Wettbewerb + Planung Kulturhalle																													Nicht begonnen
Neubau Kulturhalle																													Nicht begonnen
Fertigstellung Kulturhalle - Nutzung																													Nicht begonnen
Weitere Bauvorhaben ergänzend																													
Sanierung Lutherhalle (3-Feld)																													Im Bau
gepl. Rückbau Thalia-Theater																													Nicht begonnen
Planung Quartiersentwicklung Thalia																													Nicht begonnen
Mensa PGT																													Im Bau
Interimslösung Mensa PGT für Klein-Kultur/Ersatz Thalia																													Nicht begonnen
Bildungszentrum Lammerberg (3 x 1-Feldhalle)																													In Bearbeitung
Oststadtschule-Turnhalle (Neubau Umklede Sanitär)																													Nicht begonnen
Rückbau der Spiegelhalle (Reduzierung Gebäudebestand)																													Nicht begonnen

Umsetzungsstrategie Gesamt

Hallenkonzeption 2035 +

ID	Objekt	Pri-ori-tät	Ersatz/langfristige Maßnahmen	BS	Jahr	Koschä Kubus 2015	Kosten St. 2022 5 % Preissteig. 2016-2035	gerundet MiFriFi Nettokosten!
21	Langenwandhalle	erl.	Sanierung erledigt - Kosten 2,1 Mio. €		2016/2017			
15	TuF Peffingen	erl.	Sanierung erledigt - Kosten ca. 16 Mio. €		2018-2020			
8	Lutherhalle	erl.	lfd. Sanierung - Kosten ca. 4,3 Mio. €		2019-2022			
19	Stadionhalle	erl.	Neubau Kalthalle zur Anmietung		2022			
10	Sporthalle PGT	beschl.	Neubau 3 x 1- Feldhalle		2023/2024			6.557.000,00 €
7	Schloßberghalle	1	Abbruch 15 Feldhalle		2022			300.000,00 €
	Temp. Halle	1	2 Feld-Halle (Standort Albstadion)		2022/2023			2.500.000,00 €
12	Thalia Theater	1	Abbruch		2023	246.000,00 €		330.000,00 €
7	Zollernalbhalle	1	Ertüchtigung für Kulturveranstaltungen		2023/2024			3.000.000,00 €
1	Festh. Ebg	1	Abbruch		2024/2025			550.000,00 €
2	Schloßberghalle	2	Neubau 2,5 - Feldhalle + (Mensa)		2025-2027	4.171.000,00 €	6.470.589,99 €	6.500.000,00 €
1	Kulturhalle	2	Neubau Kulturhalle		2025-2027			(21.000.000,00)
3	Oststadtschule	3	Neubau Umkleide/Sanitär		2027	892.980,00 €	1.603.663,78 €	1.600.000,00 €
9	Stiegelhalle	3	Abbruch (Reduzierung Gebäudebestand)		2027	63.000,00 €		120.000,00 €
4	Mazmannhalle	4	Neubau 3-Feld-Halle, Modul VA klein		2029-2031	6.667.000,00 €	13.200.203,97 €	13.200.000,00 €
6	Schalksburgh.	5	Sanierung 1-Feld-Halle	x	2029	1.038.120,00 €	2.055.406,59 €	2.100.000,00 €
20	Hohenberghalle	6	Sanierung 1-Feld-Halle	x	2030	638.370,00 €	1.327.125,38 €	1.300.000,00 €
5	Kirchgrabenh.	7	Sanierung 1-Feld-Halle	x	2031	1.715.112,00 €	3.743.874,40 €	3.700.000,00 €
4	Mazmanhalle	7	Abbruch		2031	596.000,00 €		800.000,00 €
19	Stadionhalle	7	Abbruch		2031	127.000,00 €		200.000,00 €
2	Zollern-Alb-H.	8	gepl. Sanierung 3-Feld, derzeit nur 1-Feld	x	2032-2035	5.524.037,00 €	12.661.193,99 €	9.600.000,00 €
11	Raichberghalle	9	Sanierung reine Sporthallennutzung	x	2032-2035		6.038.791,38 €	6.000.000,00 €
11	Raichberghalle	9	altern.: Sanierung Beachtung VStättVO	x				-
13	Festh. Onstm.	10	Sanierung (letzte Sanierung 2007/2008)	X		1.126.680,00 €	2.989.417,46 €	3.000.000,00 €
16	TuF Lautlingen	11	Sanierung/Abbruch/Neubau	x		2.005.638,00 €		5.000.000,00 €
17	TuF Laufen	12	Sanierung/Abbruch/Neubau	x		2.171.688,00 €		5.000.000,00 €
14	TuF Margreth.	13	Sanierung/Abbruch/Neubau	x		2.158.650,00 €		5.000.000,00 €
14	TuF Sommerh.	14	Sanierung/Abbruch/Neubau	x		1.849.182,00 €		5.000.000,00 €
	Summe							81.357.000,00 €
			anteiliger Vorsteuerabzug				50%	40.678.500,00 €
			Umsatzsteuer				19%	7.728.915,00 €
			Summe netto+ant.Vorsteuerabzug					89.085.915,00 €
	Ø Investitionssumme/15 Jahre							3.781.400,00 €

Ziel der neuen Umsetzungsstrategie ist weiterhin eine Reduzierung des Objektbestands von 21 auf 18 eigene Gebäude. Bei akutem oder unvorhersehbarem Bedarf ist diese Tabelle nach den neuen Gegebenheiten und dem Bedarf fortzuschreiben. Mögliche Förderungsprogramme (SJK u. ä.) sind im Rahmen der Bedarfsplanung zu prüfen.

Das Sportentwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 wird zusammen mit dem Büro IKPS, Stuttgart, fortgeschrieben und an die aktuellen Anforderungen angepasst. Ferner soll bei der Überarbeitung und Anpassung des Sportentwicklungskonzeptes neben den Sporthallen der Fokus auf die Freiluftsportanlagen gelegt werden. So sollen die im Konzept 2013 angesprochenen Kalthallen, wie z.B. im Eyachtal, aber auch die Zentralisierung der Sportfreiluftanlagen fokussiert werden. Ein zentrales Merkmal des Konzeptes beinhaltet die Neugestaltung und der Umbau des Albstadions zum Sportpark Albstadion mit modernen und gesellschaftsorientierten Sportflächen. Ferner sollen nicht mehr benötigte Sportanlagen aufgegeben oder in familienfreundliche und generationenübergreifende Freizeitanlagen umgebaut werden.

Sport und Kultur

Alle beiden Kulturhallen (Thalia-Theater und Festhalle Ebingen) sind in einem Zustand, der einen längerfristigen Erhalt nur nach einer umfangreichen Generalsanierung erlaubt. Aufgrund des Alters der Gebäudesubstanz ist eine Sanierung aus wirtschaftlichen und qualitativen Gründen allerdings nicht zu empfehlen, da die vorhandene Bausubstanz keine Ausgangsbasis für eine moderne Veranstaltungshalle bietet (Anlage 1).

Unbenommen der bis dato noch nicht endgültig geklärten Standortfrage sowie der baulichen Umsetzung ist ein Rückbau der beiden Kulturhallen unumgänglich. Für die frei werdenden Flächen ergeben sich neue Chancen für die nachhaltige Entwicklung unserer Stadt.

Im Bereich des Thalia-Theaters stehen nach gefördertem Rückbau (Sanierungsgebiet) ca. 10.000,00 m² für eine Quartiersentwicklung zur Verfügung. Im Rahmen des Programms für die nichtinvestive Städtebauförderung (NIS) ist eine Förderung für ein städtebauliches Erneuerungsgebiet geplant. Gefördert werden nichtinvestive Projekte, die die Zwecke des gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzepts im jeweiligen Sanierungsgebiet unterstützen und insbesondere zur

- Betreuung von Kindern und Jugendlichen in der Freizeit,
- Integration von Migrantinnen und Migranten,
- Inklusion von Menschen mit Behinderungen,
- Teilhabe von älteren Menschen am Leben im Quartier,
- Beteiligung und Mitwirkung der Einwohnerinnen und Einwohner aller Generationen (z.B. in Form von Kinder- Jugendbeteiligung bei Planungsprozessen),
- Mobilisierung ehrenamtlichen Engagements,
- Verbesserung des Stadtteilimages durch Erhöhung der Nutzungsvielfalt und Stärkung des Zusammenhalts im Quartier
- Stärkung der bedarfsgerechten Nahversorgung und
- Belebung der (Quartiers-)Zentren

beitragen und die ohne die Zuwendung nicht oder nicht im vorgesehenen Umfang verwirklicht werden können.

Im Bereich der Festhalle ist nach Rückbau der Bau einer neuen Schloßberg-Turnhalle + (Mensa) geplant. Im Sportentwicklungskonzept ist gemäß Büro IKPS aus Stuttgart eine 2,5-Feldhalle erforderlich. Mit einer funktionalen Sporthalle zwischen HWRS Hohenbergschule und Realschule Ebingen, deren Spielflächen im Vergleich zu mehrstöckigen Lösungen am Altstandort uneingeschränkt sportlich genutzt werden können, entsteht ein neues Bildungszentrum Hohenzollernstraße mit Campus, dass neben dem Vereinssport, den zukünftigen Erfordernissen der Schulen und somit unseren Kindern im besonderen Maße Rechnung trägt.

Eine Interimslösung für die Jahre 2024 ff als Ersatz für die beiden entfallenden Hallen kann gewährleistet werden. Mit der geplanten Ertüchtigung der Zollernalbhalle (Elektro, Bühnentechnik, Akustikmaßnahmen, Refreshing etc.) steht eine Interims-Kultur-Halle zur Verfügung. Diese Investitionen haben zudem den wirtschaftlichen Vorteil, dass Sie einen ersten geplanten Sanierungsabschnitt der ZAH darstellen (in der Tabelle auf Seite 5 wurde ein Betrag von 3.000.000,00 € berücksichtigt). Mit der Sanierung/Neubau des Schulzentrums Lammerberg werden für den Stadtteil Tailfingen eine Kleinbühne und drei 1-Feldhallen auf aktuellem energetischen und technischem Stand geschaffen, die für Kultur- und Sportveranstaltungen ergänzend genutzt werden können.

Im Rahmen der beauftragten Kulturkonzeption, die durch die Agentur CULTURELAB aus Bludenz bearbeitet wird, wurden bis dato in 15 konstruktiven Workshopformaten und 14 Interviews mit insgesamt 144 Teilnehmern Fakten erarbeitet, die bis Ende 2022 abschließend vorgelegt werden können. Im Zuge der Erarbeitung der Kulturkonzeption wurde bereits ersichtlich, dass Albstadt

- eine kulturelle Heimat – ein kulturelles Zentrum in der Stadt - benötigt,
- Raum für unterschiedliche kulturelle und gesellschaftliche Angebote benötigt,
- als größte Stadt des Zollernalbkreises mit über 46.000 Einwohner:innen, einer starken mittelständischen Industrie sowie als Hochschul- und Schulstandort auf eigene Stärken aufbauen sollte und mit einem zukunftsweisenden Neubau einer kulturellen Infrastruktur im Wettbewerb um Fachkräfte, Unternehmen, aber beispielsweise auch um attraktive kulturelle Angebote zwischen Balingen, Sigmaringen, Reutlingen und Stuttgart sich selbstbewusst positionieren kann.

Mit dem Neubau eines Kulturzentrums werden verschiedene positive Effekte für die Stadt Albstadt erzielt. Beispielsweise kann mit der Planung einer gastronomischen Einheit (Restaurant/Mittagstisch, Tagescafé oder veranstaltungsbegleitenden Barbetrieb) das neue Kulturzentrum ein kommunikativer Treffpunkt in Albstadt-Ebingen werden und damit auch ein Treiber einer Stadt- und Quartiersentwicklung sein.

Investitionen in weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen

Neben der Hallenkonzeption gibt es zahlreiche weitere herausragende und wichtige Investitionen in Infrastruktureinrichtungen. Die derzeitige Priorisierung der gemeinderätlichen Gremien im Bereich Hochbau liegt auf dem Schwerpunkt Bildung und Schulen.

Die Investitionen und Rangfolge der Priorisierung der

- Hallenkonzeption 2035+
(Umsetzungsstrategie über einen Zeitraum von **15 Jahren** mit einem jahresdurchschnittlichen Invest von ca. 3,781 Mio. € (netto + anteiliger Vorsteuerabzug))
- Kindertagesstätten
- Schulen
- Feuerwehrgerätehäuser
- Medienzentrum/Verwaltungsgebäude
- Breitbandausbau

ist in Abstimmung mit dem Gemeinderat für die Umsetzung durch die Verwaltung festzulegen.

Anlagen

Anlage 1, Aktualisierung Hallenkonzeption Stadt Albstadt, Kubus 360 GmbH vom April 2022