BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.32/036/2020**

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtkämmerer Sascha Spahic	Amt für Gebäudemanagement

Sachbearbeiter/in: Margarete Koenen

Turnhalle Wöhrwiese - Vorstellung möglicher Nutzungsvarianten

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Bildungs- und Kulturausschuss	03.02.2020	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Sachvortrag dient der Kenntnisnahme.

Finanzielle Auswirkungen		Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag				
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt				
Haushaltsmittel vorhanden				
Folgekosten				

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
X	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. I. Zusammenfassung

Nach Aufgabe der Sportnutzung und aufgrund der hohen Kosten für eine erforderliche Sanierung des denkmalgeschützten Turnhallengebäudes an der Wöhrwiese wird seit einigen Jahren über zukünftige Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude nachgedacht.
Mit Beschluss vom 11.06.2018 (GB.OB/145/2018) beauftragte der Bildungs- und Kulturausschuss die Verwaltung, ein Gutachten über die Nutzungsmöglichkeiten der Wöhrwiesenturnhalle in Auftrag zu geben. Seitens des Stadtverbandes der Schwabacher Turn- und Sportvereine wurde am 11.09.2018 die Wiederaufnahme der sportlichen Nutzung der Halle beantragt.

Als Grundlage für die weiteren Überlegungen wurde das Architekturbüro Bär, Stöcker, Stadelmann aus Nürnberg (BSS) mit einer Machbarkeitsstudie über mögliche zukünftige Nutzungen beauftragt.

II. Sachvortrag

1. Historie

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen spätmittelalterlichen langgestreckten, giebelständigen Sandsteinquaderbau mit Steilsatteldach. Ursprünglich diente das Gebäude als markgräflicher Getreidekasten. Seit den 1950er Jahren wird das Haus als Turnhalle für den Schul- und Vereinssport genutzt.
Die stützenlose Halle umfasst eine Fläche von rund 250 m². Neben Umkleiden und Sanitärräumen befindet sich in einem Anbau im Süden ein Geräteraum und der Heizraum. Für diese Baumaßnahme liegt auch eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1966 vor. Das Dachgeschoss über dem Umkleidebereich ist als Wohnung ausgebaut.
Das Grundstück, Fl. Nr. 375 ist vollständig überbaut. Stellplätze sind nicht vorhanden.

Gebäudezustand
Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig. Allein für die Maßnahmen an Dach und Fassade wurden im Jahr 2016 Sanierungskosten von rund 400 T€ geschätzt. Heute ist hierfür von Kosten in Höhe von wohl mindestens rund 550 T€ auszugehen.

Derzeitige Nutzung
Die Wöhrwiesenturnhalle ist aktuell vom Ordnungsamt für die Unterbringung von Obdachlosen angemietet. Die Wohnung im 1. OG ist über das Sozialamt an anerkannte Flüchtlinge vermietet.

2. Machbarkeitsstudie

Im Jahr 2016 wurde im Rahmen des Strategischen Gebäudemanagements empfohlen, die Turnhalle Wöhrwiese aufgrund der hohen bevorstehenden Sanierungskosten zu veräußern. Um dies vorzubereiten sollte eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben werden um die Nutzungsmöglichkeiten auszuloten. Aufgrund von personellen Engpässen ruhte das Projekt einige Zeit.
Mit Beschluss vom 11.06.2018 (GB.OB/145/2018) beauftragte der Bildungs- und Kulturausschuss die Verwaltung, ein Gutachten über die Nutzungsmöglichkeiten der Wöhrwiesenturnhalle in Auftrag zu geben. Weiterhin beantragte der **Stadtverband der Schwabacher Turn- und Sportvereine am 11.09.2018 die Wiederaufnahme des Trainingsbetriebs für die Sportvereine**.

Im Jahr 2019 wurde die Förderung der Studie im Rahmen der Städtebauförderung beantragt und der Auftrag nach Bewilligung des Antrags an das Architekturbüro BSS aus Nürnberg vergeben.

Aufgabenstellung
Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, ein möglichst weites Spektrum an Ideen zu erhalten und auf dieser Grundlage eine Diskussion zur weiteren Richtungsbestimmung zu führen.
Der Planungsauftrag bezieht sich auf die Erstellung eines Gutachtens, das unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten planerisch aufzeigt, hinsichtlich der technischen und planungsrechtlichen Umsetzbarkeit überschlägig prüft bzw. aufzeigt welche Änderungen in Bezug auf die Rahmenbedingungen ggf. erforderlich sind.
Im zweiten Schritt, nach Abstimmung seitens des Auftraggebers, sind konkrete Schritte zur Umsetzung aufzuzeigen und überschlägige Kosten zu ermitteln.

Anregungen für mögliche Nutzungen
- Wohnen- und Arbeiten
- Büronutzung
- Kulturelle Nutzungen (Veranstaltungen, Ausstellungen)
- Sportliche Nutzungen

Rahmenbedingungen
- Das Gebäude ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste der Stadt Schwabach gelistet.
- Das Gebäude liegt planungsrechtlich in einem Mischgebiet und ist dem Bebauungsplan A-6-64-RV zuzuordnen. Hierin sind z.B. die Flächen für Gastronomie beschränkt.
- In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass durch die Aufgabe vieler gewerblicher Nutzungen im Quartier mittlerweile vorrangig Wohnnutzung vorherrscht.
- Im hochverdichteten Altstadtbereich ist die Verkehrsproblematik, insbesondere die des ruhenden Verkehrs zu beachten.

3. Ergebnisse
Die Machbarkeitsstudie beinhaltet einen allgemeinen Teil, der neben einer kurzen Analyse des städtebaulichen Kontextes und des Bauwerks auch auf Klärungsbedarf insbesondere im Bereich Denkmalschutz hinweist.
Die Nutzungsvarianten sind in Themenbereiche gegliedert. Zu den einzelnen Entwürfen wird vom Planer eine Kurzbewertung in +/o/- Form angeboten, die mit Kurzkommentaren unterlegt ist.

Themenbereiche
- Variante 1 Wohnen & Arbeiten
- Variante 2 Herberge
- Variante 3 Kulturzentrum
- Variante 4 Kindergarten & Seniorenwohnen
- Variante 5 Badehaus
- Variante 6 Townhouse

Kurzanalyse
- **Fast alle Varianten beziehen den gesamten Dachraum mit ein**. Aufgrund der Besonderheit der Statik und des Denkmalschutzes ist dies intensiv zu prüfen. Eine Nutzung des Dachgeschosses in Kombination mit einem stützenlosen Raum im EG ist wohl auszuschließen. Bei Variante 3.1 ist daher das Dachgeschoss nicht überplant.
- Die Variante 5 kann aufgrund der Nutzung wohl ausgeschlossen werden.

4. Weiteres Vorgehen

Das Ziel der Diskussion der vorgestellten Varianten oder deren Kombination sollte eine Richtungsbestimmung sein, die die Aufgabenstellung konkretisiert und vertieft hinsichtlich der Umsetzungskriterien in Bezug auf Denkmalschutz, Planungs- und Bauordnungsrecht, Stellplätze, Verkehr etc. prüft. Weiterhin sollte die Prüfung vor dem Hintergrund der zu erwartenden Kosten sowie etwaiger Fördermöglichkeiten (insbesondere Städtebauförderung) erfolgen.

III. Ergebnis

Der Sachvortrag dient der Kenntnisnahme. Es entstehen keine Auswirkungen auf Finanzen oder Klimaschutz.