



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

Sachbearbeiter/in: Margarete Koenen

Nachnutzung Hallenbad; Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und weiteres Vorgehen; Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN O um das Hallenbad, FINr.552/3 und Teile des Verbindungsweges Wittelsbacherstraße – Schillerplatz, FINr. Teile aus 552/15, 552/16, 1224/2, Einleitungsbeschluss der Änderungssatzung und Beauftragung der vorbereitenden Untersuchung

Anlagen:

- Anlage 1 – Nachnutzung Hallenbad Konzept Städtebau
- Anlage 2 – Nachnutzung Hallenbad Studie Ideensammlung
- Anlage 3 – Nachnutzung Hallenbad Studie Seminar, Prüfungen
- Anlage 4 – Beispiel Freischwimmer Ludwigshafen
- Anlage 5 – Erweiterung Sanierungsgebiet 0 (Lageplan)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.03.2023	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Hauptausschuss	28.03.2023	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	31.03.2023	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

- 1) Dem Ergebnis der Studie hinsichtlich einer künftigen Nutzung der Räume des bisherigen Hallenbades als VHS mit Schwerpunkt Seminare, Vorträge, Lehrküche, kreatives Arbeiten wird zugestimmt
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, das in der Anlage 5 ausgewiesene Gebiet bei der Regierung von Mittelfranken zur Aufnahme in das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ anzumelden und das Verfahren einzuleiten.
- 3) Die Verwaltung wird auf der Grundlage dieser Niederschrift beauftragt, für den Erweiterungsbereich „SAN O“ die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen bzw. in Auftrag zu geben.
- 4) Die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen wird hiermit beschlossen.
- 5) Der Beschluss ist ortsüblich nach §141 BauGB bekannt zu machen.

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?	
X	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Auf dem Areal des Parkbades wird derzeit durch die Stadtbäder GmbH ein neues Hallenbad errichtet. Die Fertigstellung des Neubaus ist für die Mitte 2025 vorgesehen. Somit entfällt voraussichtlich ab Mai 2025 die Hallenbadnutzung im Erdgeschoss der Bismarckhalle.

Um die nachhaltige Nutzung des Bestandes zu ermöglichen und Leerstand an zentraler Stelle zu vermeiden, wurde das Architekturbüro Milla aus Karlsruhe beauftragt, eine städtebauliche Studie zum Standort und eine Sammlung möglicher Nutzungsideen zu entwickeln.

Die Studie, mit der Zielsetzung, Räume für die Volkshochschule zu schaffen, wurde am 27.02.2023 im Rahmen eines Ortstermins dem Arbeitskreis Nachnutzung Hallenbad vorgestellt und positiv zur Kenntnis genommen. Um Zuschüsse im Rahmen der Städtebauförderung beantragen zu können, ist es erforderlich, dass der Bereich in das Sanierungsgebiet 0 (Altstadt) aufgenommen wird.

II. Sachvortrag

Die Bismarckhalle stammt aus dem Jahr 1968 und liegt halbgeschossig erhöht an der zentralen Erschließungsachse im Schulzentrum Mitte. Sie ist über eine Treppenanlage und einen Vorhof von Osten her erschlossen. Über ein gemeinsames Foyer werden Hallenbad und die im Obergeschoss situierte Doppelturnhalle erschlossen. Die Halle ist für den Schulsport weiterhin zwingend erforderlich.

Für die Überlegungen zum Gebäude und zur Nachnutzung des Schwimmhallenbereichs ist zu beachten, dass die Liegenschaft auf einem Erbbaurechtsgrundstück errichtet wurde. Das Erbbaurecht läuft noch bis 20.06.2060.

Anfang der 2000er Jahre wurde das Foyer und der Schwimmhallenbereich farblich neugestaltet und die Umkleiden von Untergeschoss in das Erdgeschoss verlegt. In den 2010er Jahren wurden erforderliche Brandschutzmaßnahmen umgesetzt. In diesem Zuge wurde eine Brandmeldeanlage eingebaut und der Geräteraumbereich im ersten OG brandschutztechnisch ertüchtigt. Eine umfassende Generalsanierung wurde nicht durchgeführt.

Ziel ist es, für die Schwimmhalle eine nachhaltige Nutzung des Bestandes zu ermöglichen und ressourcenschonend mit der vorhandenen Bausubstanz umzugehen. So sollen z.B. im Hallenbereich die Wand- und Bodenfliesen belassen werden und das Becken mit in die Gesamtkonzeption des Raumes eingebracht werden.

Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten

Aufgrund der fehlenden Sportflächen im Schulzentrum wurde zunächst der Umbau zu einer Schulsporthalle geprüft. Aufgrund der zu geringen Raumhöhe entspricht die Schwimmhalle nicht den Anforderungen an eine förderfähige Sportanlage und würde keine schulaufsichtliche Genehmigung erhalten können und demnach nicht im Rahmen des FAG bezuschusst.

Es wurde weiterhin geprüft, ob Kurse und Veranstaltungen der Volkshochschule in diesem Bereich untergebracht werden könnten. Durch die zentrale Lage und die Nähe zur Verwaltung der VHS ist die Lage sehr geeignet.

Seitens der VHS besteht dringender Bedarf an Seminarräumen und Flächen für Gymnastik, Yoga, Pilates etc. Da im Zuge der Generalsanierung des ehemaligen Berufsschulgebäudes die Lehrküche und die Töpferwerkstatt entfallen sind und für Kurse der VHS nicht mehr zur Verfügung stehen, gibt es auch in diesem Bereich große Nachfrage.

Da die Umsetzbarkeit der Maßnahme stark an die Förderfähigkeit gebunden ist, wurden Gespräche mit der Regierung aufgenommen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, diese Maßnahme im Rahmen der Städtebauförderung zu bezuschussen. Voraussetzung hierzu ist jedoch, dass der Bereich einem Sanierungsgebiet zugeordnet ist.

Da dies derzeit nicht der Fall ist, soll die Aufnahme in das Sanierungsgebiet 0 beantragt werden. Um den hierfür erforderlichen Beschluss des Stadtrates vorzubereiten, wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt, um ein Nutzungskonzept als Diskussionsgrundlage zu erarbeiten (Anlagen 2 und 3). In einer städtebauliche Kurzuntersuchung wurde auch die Anbindung an die Innenstadt dargestellt (Anlage 1).

Der Erweiterungsbereich (siehe Anlage 5) grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet SAN O an, umgreift das Hallenbad und Teile des Verbindungsweges Wittelsbacherstraße – Schillerplatz - Altstadt.

Mit Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des Sanierungsgebiets können im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Gutachten und Planungen gefördert werden.

Die Förderung der Maßnahmen im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ erfolgt nach den gleichen Grundätzen wie die Städtebauförderung, d.h. einer 60% Bezuschussung.

Machbarkeitsstudie

Im Januar 2021 wurde im Architektenblatt über verschiedene Beispiele zur Nachnutzung von Hallenbädern berichtet. Insbesondere die Umnutzung des Lehrschwimmbades in Ludwigshafen zu einem Gründerzentrum (Anlage 4) war in diesem Zusammenhang interessant, da es von der Bauzeit und Raumaufteilung mit dem Schwabacher Hallenbad zumindest grob vergleichbar ist. Interessant ist hierbei, dass das Becken mit einbezogen wurde und prägende Elemente, wie z.B. die Fliesen erhalten bleiben.

Das Architekturbüro Milla aus Karlsruhe, das dieses Projekt geplant hat, konnte gewonnen werden, eine Konzeption für das Schwabacher Hallenbad zu entwickeln und die städtebaulichen Zusammenhänge mit der Innenstadt aufzuzeigen.

Erläuterung

Foyer

Der Bereich bleibt weitgehend unverändert und dient als Verteiler in das Ober- und Untergeschoss.

Umkleiden

Die beiden seitlich angeordneten Umkleiden werden zu multifunktionalen Seminarräumen umgebaut. Der Zugang zur Halle ist mittig angeordnet. Die transparenten Zwischenwände erlauben den Durchblick durch das gesamte Gebäude.

Schwimmhalle

Die verschiedenen Ebenen (Zugangsdeck, Halle, Becken) gliedern den rund 670 m² großen Raum. Um die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen, sind verschiedene Nutzungsmöglichkeiten aus mit „Maßstabsgebern“ dargestellt:

- 20 Yogamatten
- Badmintonfeld
- Bestuhlte Veranstaltung für 150 Besucher

- Plenarbestuhlung für rund 50 Teilnehmer mit Zuschauern
- Prüfungssituation mit 24 Einzeltischen

Technikbereich

Im teilweise zweigeschossigen, nach Westen gelegenen Technikbereich sind eine Lehrküche und eine Töpferwerkstatt angedacht. Im Mittelbereich, mit Durchblick zur Halle könnte der Ess- oder Ausstellungsbereich angeordnet werden.

Untergeschoss

Durch den Einbau von Lichtschächten könnten auch hier Seminarräume geschaffen werden. Insbesondere in den mittig gelegenen Räumen könnten Proberäume für Musikgruppen entstehen. Durch die Erschließung des Beckenniveaus aus dem Untergeschoss sind hier auch dienende Räume, wie Stuhllager etc. möglich.

III. Kosten

Die Kostenberechnung wird im Zuge der weiteren Beauftragung bis Leistungsphase 3 erstellt. Die Weiterbeauftragung erfolgt erst nach entsprechender Förderzusage.

IV. Klimaschutz

Nutzung grauer Energie

Nutzung des Gebäudebestands. Große Teile des Gebäudes bestehen aus Beton und stecken voll grauer Energie. Zusätzlich kann durch energetische Maßnahmen (Dämmung, Heizungstechnik) der Energiebedarf deutlich gesenkt werden.