

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/061/2024

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Sachbearbeiter/in: Kai Maier

Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN O um das Hallenbad, Fl.-Nr. 552/3 und Teile des Verbindungsweges Wittelsbacherstraße – Schillerplatz, Teile aus Fl.-Nr. 552/15, 552/16, 1224/2 mit 1223/15 mit 1223/15

- Billigung Vorbereitende Untersuchung

- Einleitungsbeschluss Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

Anlage 1 - Entwurf Vorbereitende Untersuchungen zur 5. Änderung SAN O

Anlage 2 - Rahmenplan

Anlage 3 - Maßnahmenplan

Anlage 4 - Umgriff Erweiterung SAN O

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.09.2024	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.09.2024	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebiets SAN O „Altstadt Schwabach“ – 5. Änderung wird gebilligt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 137 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 139 BauGB soll durchgeführt werden.

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 Handlungsoptionen?	
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.

Mit Stadtratsbeschluss vom 31.03.2023 wurde die Aufstellung der Erweiterung der Sanierungssatzung SAN 0 beschlossen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt vom 26.01.2024 bekannt gegeben.

Hierfür war von der Regierung von Mittelfranken eine sog. Vorbereitende Untersuchung gefordert, um Missstände aufzuzeigen, die ein Sanierungsgebiet rechtfertigen.

Das Stadtplanungsamt hat die Vorbereitenden Untersuchungen erstellt.

II. Sachvortrag

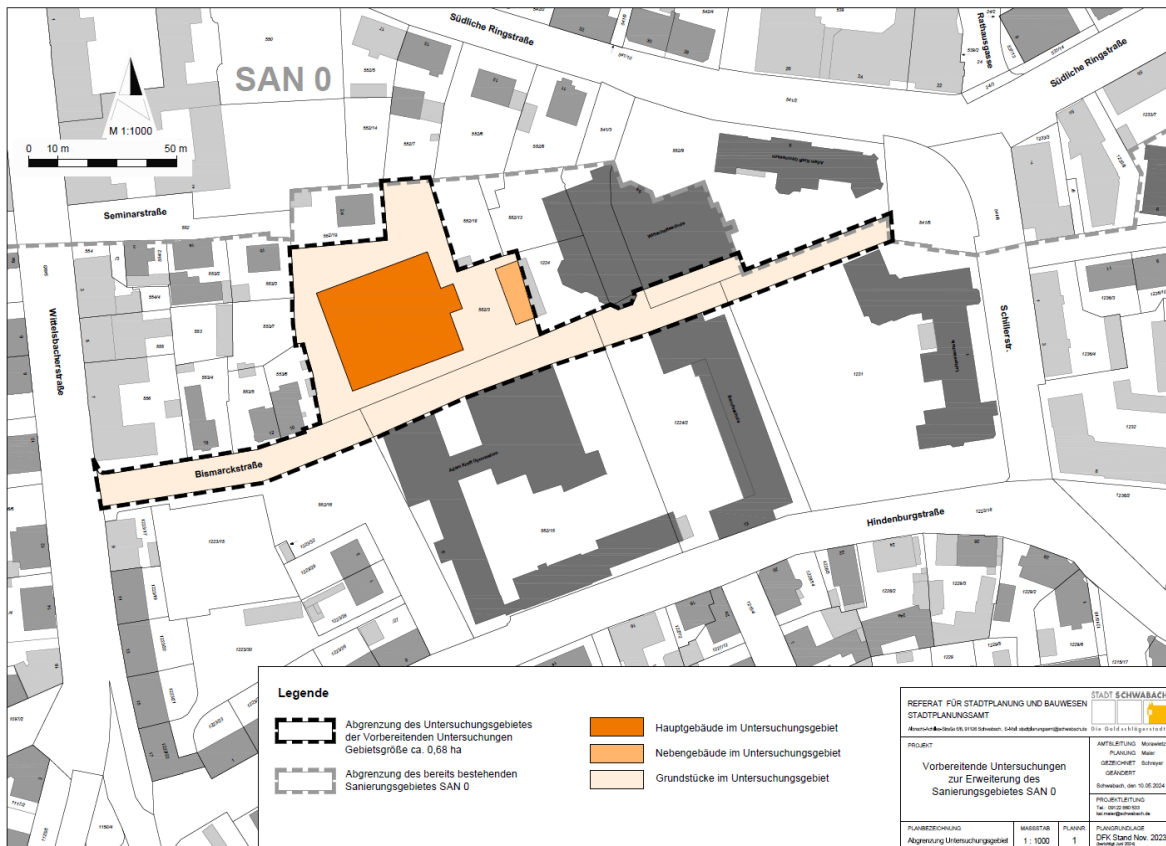
Der Erweiterungsbereich (siehe Anlage 1) grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet SAN 0 an, umgreift das Hallenbad und Teile des Verbindungsweges Wittelsbacherstraße – Schillerplatz – Altstadt mit der Fläche Parkplatz Bismarckstraße.

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

Gegenstand der Untersuchung im ca. 1,05 ha großen Gebiet ist eine stadtplanerische Analyse der Bereiche Bismarckhalle, Bismarckstraße und Parkplatz an der Bismarckstraße zur Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN 0 „Altstadt Schwabach“ im Rahmen des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

Da es sich hier um den südlichen Rand des bestehenden Sanierungsgebietes SAN 0 als Erweiterungsfläche handelt wird auf die Ziele und Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen SAN 0 „Altstadt Schwabach“ -soweit noch gültig- Bezug genommen.

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



Bisheriger Abgrenzungsbereich Satzungserweiterung SAN 0 Altstadt Schwabach

Durch die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB sollten Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, der sozialen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung der Bismarckhalle, gewonnen werden. Bei Nachweis von städtebaulichen Missständen und Erweiterung des Sanierungsgebiets wird eine grundsätzliche Förderfähigkeit hergestellt. Förderfähig wären unter bestimmten Voraussetzungen u.a. die Vorarbeiten für die Erstellung der erforderlichen Gesamtkonzeption, wie Gutachten zu Gebäude- und Grundstücksbewertung, Gutachten zu Abbruchkosten, Bodengutachten, wirtschaftliche und technische Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Grundlagenermittlung.

Aus den Ergebnissen der themenbezogenen Bestandsaufnahme vor Ort mit der Zielsetzung einer Stärken-Schwächen-Analyse und Betrachtung der städtebaulichen Problemfelder (Nutzungs- und Grünstrukturen, Bauzustand, Eigentumsverhältnisse, Stadtbild und Verkehr) wurden dann unter besonderer Berücksichtigung der Planungsabsichten der Stadt für die Entwicklung der Bismarckhalle entsprechende Handlungsempfehlungen abgeleitet um die Altstadt weiter zu stärken und im Sinne der Altstadtsanierung weiter zu entwickeln.

Ergebnisse siehe Zusammenfassung in der Anlage.

III Weiteres Verfahren

Nach Billigung der Vorbereitenden Untersuchungen durch den Stadtrat kann das formelle Verfahren weitergeführt werden:

- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB. Für die interessierte Öffentlichkeit genügt eine formlose Darlegung für vier Wochen.
- Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB (die betroffenen TÖB werden entsprechend § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1-4+6 BauGB um Stellungnahme gebeten).
- Nach dem Beteiligungsverfahren werden die eingegangenen Anregungen dem Stadtrat zur Abwägung vorgelegt, ein Zeit- und Finanzierungsplan erstellt und der Satzungsbeschluss zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gefasst.

III. Kosten

Die Kostenberechnung zur Sanierung der Bismarckhalle wird im Zuge eines Modernisierungsgutachtens erstellt.

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.