

Stadt Schwabach

Vorbereitende Untersuchungen Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN 0 – 5. Änderung

Stand 23.08.2024

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Aufgabenstellung, Vorgehensweise, Planungsgrundlagen _____	3
Verfahrensablauf _____	5
Bestand und Nutzungsanalyse _____	5
Freiflächen und Grundstücksnutzung _____	8
Rahmenplanung _____	12
Ziele: Ortsbild & Bausubstanz _____	12
Maßnahmenplanung _____	16
1 Neugestaltung Rad- und Fußweg Bismarckstraße durch Schulzentrum	21
2 Neugestaltung Bismarckstraße	22
3 Neugestaltung Fußweg Bismarckhalle – Wirtschaftsschule – Ringstraße	23
4 Neugestaltung Bismarckparkplatz	24
Kostenschätzung und Realisierbarkeit _____	25
Abschluss des Verfahrens _____	26
Verfahrenswahl	28
Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ____	28
Anhang _____	29
Quellen & Literaturverzeichnis _____	29

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 technisch Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Grundlagenermittlung.

Aus den Ergebnissen der städtebaulichen Studie zum Standort Bismarckhalle mit einer Sammlung möglicher Nutzungsideen wurden dann unter besonderer Berücksichtigung der Planungsabsichten der Stadt für die Entwicklung der Halle entsprechende Handlungsempfehlungen abgeleitet um die Altstadt weiter zu stärken und im Sinne der Altstadtsanierung weiter zu entwickeln.



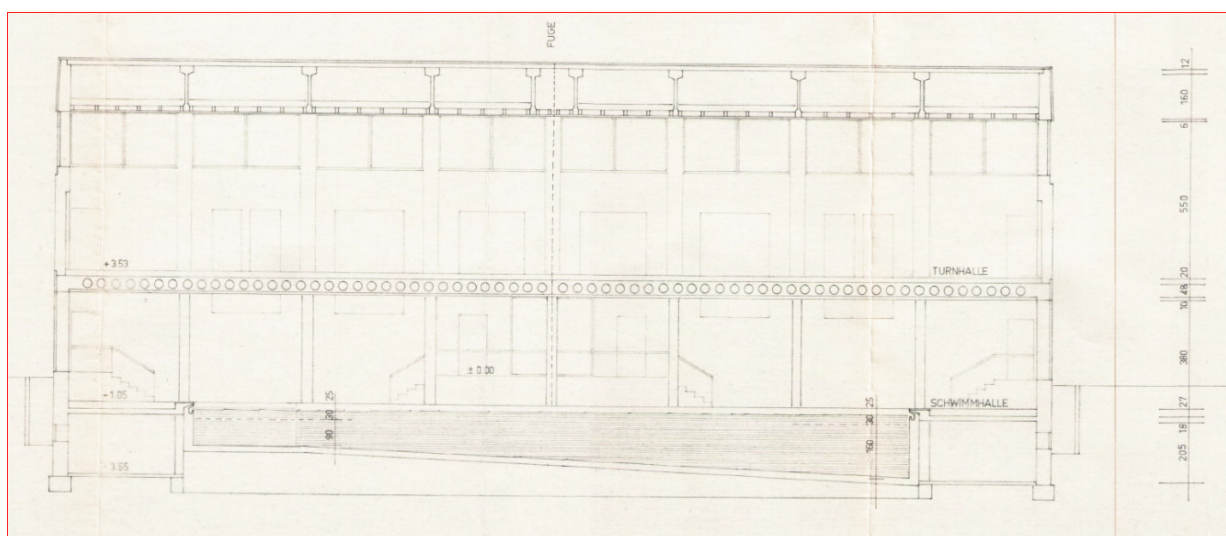
Karte 02: Luftbild Untersuchungsgebiet

Verfahrensablauf

- Beschluss der Vorbereitenden Untersuchungen 31.03.2023
- Auftrag der Durchführung der Einleitung der „Vorbereitenden Untersuchungen an die Verwaltung, Stadtplanungsamt und Hochbauamt. 31.03.2023
- Ortsübliche Bekanntmachung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ im Amtsblatt 26.01.2024
- Runder Tisch - verwaltungsintern 24.11.2023
- Erläuterungen der Ergebnisse der „Vorbereitenden Untersuchungen“ und Auslegungsbeschluss im Planungs- und Bauausschuss Im Stadtrat 17.09.2024
27.09.2024
- Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- Auslegungszeitraum
- Unterrichtung der TÖB und Nutzer über die Abwägungsergebnisse
- Beschluss über die 5. Änderung der Sanierungssatzung und Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
- Bekanntmachung der 5. Änderung der Sanierungssatzung
- Antrag auf Aufnahme in das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ bei der Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom

Bestand und Nutzungsanalyse

Die Bismarckhalle stammt aus dem Jahr 1968 und liegt halbgeschossig erhöht an der zentralen fußläufigen 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 Turnhalle ist für den Schulsport weiterhin zwingend erforderlich.



Karte 03: Schnitt Bismarckhalle, Eingabeplan 1966

Die Gebäudeabmessungen betragen $L \times B = \text{ca. } 40 \times 35 \text{ m}$. Im Untergeschoss befinden sich hauptsächlich Technikräume. Im Erdgeschoss befindet sich östlich der Eingangsbereich mit Umkleiden, Duschen und WC sowie im westlichen Gebäudeteil die Schwimmhalle. Im Obergeschoss befinden sich im östlichen Gebäudeteil Umkleiden für die Turnhalle sowie Geräteräume. Im westlichen Gebäudeteil befindet sich die Turnhalle.

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.

Zustand Gebäude

Die Abdichtung der Flachdächer ist mehrfach geflickt und muss erneuert werden.
Die Fenster und vor allem die Beschattung der gesamten Halle ist teilweise defekt.
Die Fliesen beim Beckenrand lösen sich.



Die Abdichtungen der Rohrdurchführungen vom Schwimmbecken sind fehlerhaft



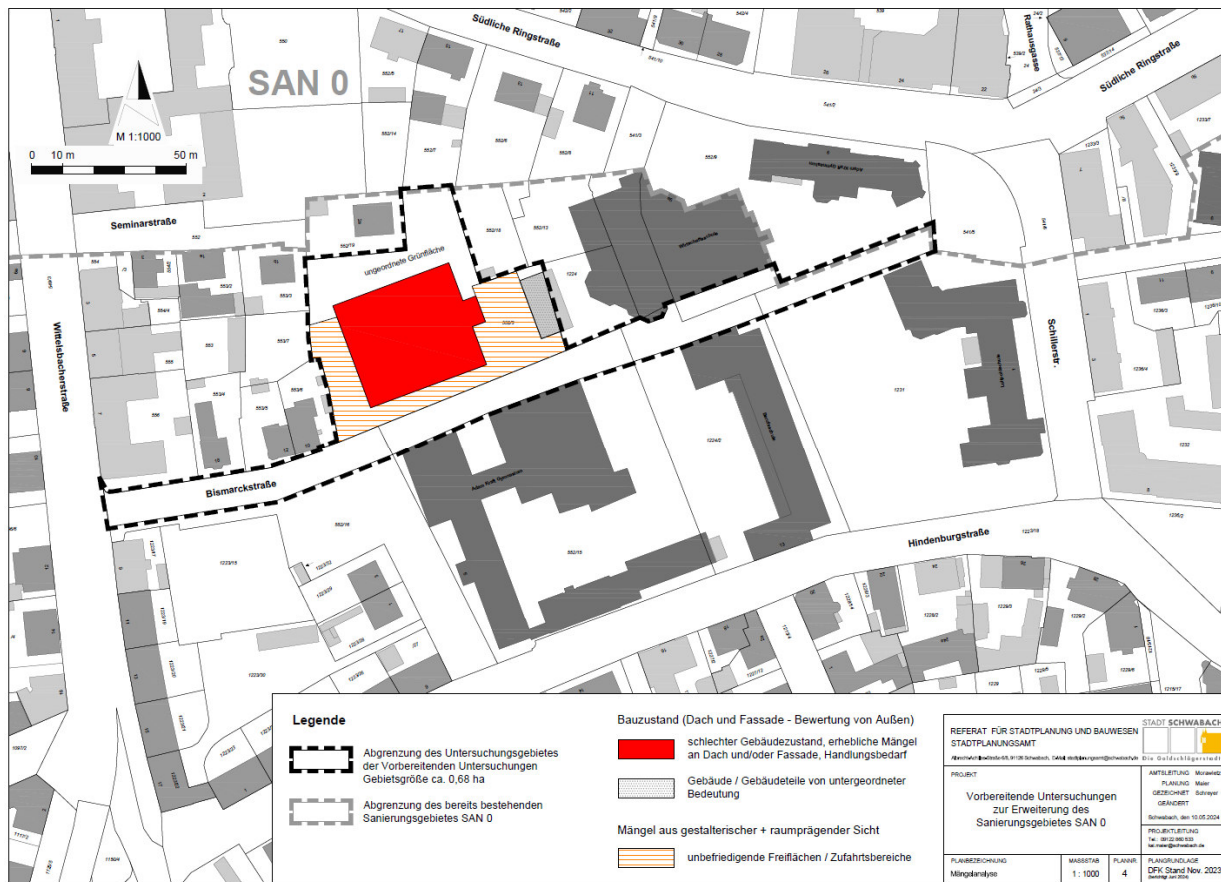
Starke Korrosion an Beckenwänden
im KG

Fassade ist schlecht gedämmt, altersbedingt verfärbt mit Moosbildung.



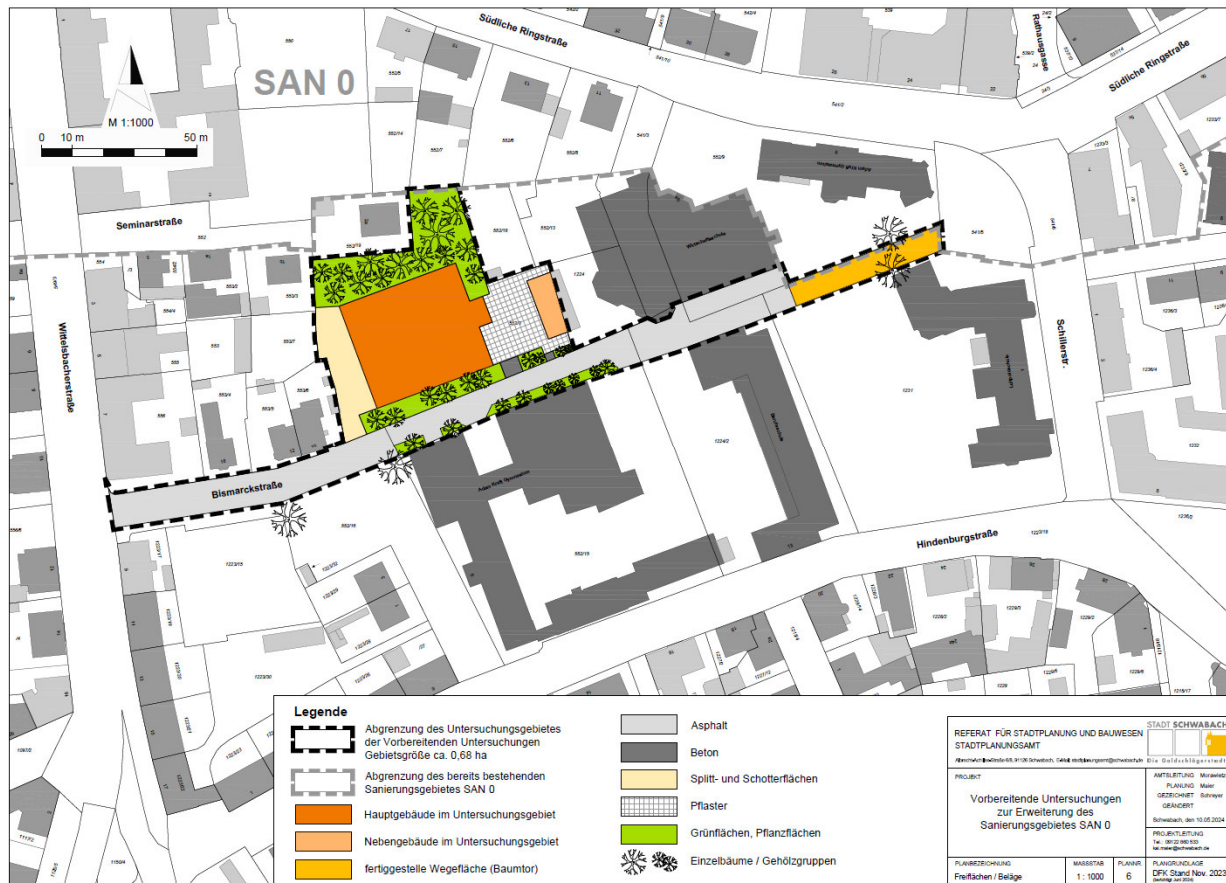
Gebäudenutzung

Die Bismarckhalle wird nach Aufgabe des Hallenbades 2025 zur Hälfte leer stehen. Die Infrastruktur für das gesamte Gebäude muss jedoch aufrechterhalten werden, da der Betrieb der Turnhalle im Obergeschoss weiterhin bestehen bleibt. Somit verringert sich die Wirtschaftlichkeit.



Karte 04: Mängelanalyse

Grünstrukturen, Aufenthaltsqualität und Versiegelung



Karte 06: Freiflächen

Öffentliche Freiflächen

Der öffentliche Freiraum stellt einen wichtigen Ansatzpunkt für die Altstadtsanierung dar. Verfügbarkeit und Qualität von Grün- und Freiflächen im innerstädtischen Gefüge sind entscheidend für den Gesamteindruck und die Lebensqualität in einer Stadt. Zu den Freiflächen gehören städtische Freiräume wie Parkanlagen, Grünflächen, Friedhöfe, Sport- und Spielplätze, Naherholungsflächen, aber auch Freiräume des Straßen-, Rad- und Gehwegenetzes. Wichtigste Kriterien sind hierbei die Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Freiflächen und deren Aufenthaltsqualität. Private Grünflächen sind zwar nicht für die Allgemeinheit nutzbar, sind aber in Abhängigkeit zu ihrer Sichtbarkeit trotzdem ein wichtiges Element im Stadtbild. Darüber hinaus tragen sie positiv zum Stadt- und innerörtlichen Kleinklima bei.

Am Rande des Untersuchungsgebietes existieren mit dem Schillerplatz und den Schulhöfen neu gestaltete Grünflächen. Weiter ist die Freifläche „Seminargarten“ zu nennen, die ohne öffentlichen Zugang und somit ohne direkten Bezug zum öffentlichen Straßenraum besteht. Als Biotop soll dies auch so bleiben und wird vom BUND gepflegt. Der Umgriff der Bismarckhalle ist geprägt von einem großen Garten im Norden, einer stark versiegelten Eingangszone im Osten, dem fußläufigen Verbindungsweg Bismarckstraße – Schillerplatz und mehreren Wohnhäusern im Westen. Die Grünfläche hinter der Bismarckhalle ist derzeit nicht zugänglich.

Öffentliche Spielplätze bestehen im Untersuchungsgebiet nicht. Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen kann rein quantitativ aber aufgrund des angrenzenden Stadtparks im Osten, des neuen Spielbereichs im Apothekergarten im Norden, sowie den neu gestalteten Schillerplatz mit Spielbrunnen insgesamt als sehr gut bezeichnet werden.

Private Freiflächen

Für eine dicht bebaute Innenstadt stellen private Freiflächen wichtige Ergänzungsbereiche für Aufenthalt und Erholung dar. Ihr Zustand, ihre Gestaltung und Nutzbarkeit sind sowohl für die Besitzer und direkten Nutzer als auch für das Stadtbild insgesamt von hoher Bedeutung.

Private Freiflächen liegen außerhalb des Untersuchungsgebiets, sind typisch für Einfamilienhäuser und bedürfen keiner Verbesserung. Lediglich die Grundstücke nördlich der Bismarckhalle wären einer Aufwertung öffentlichen Grüns im Umfeld der Halle dienlich.

Straßen- und Platzräume

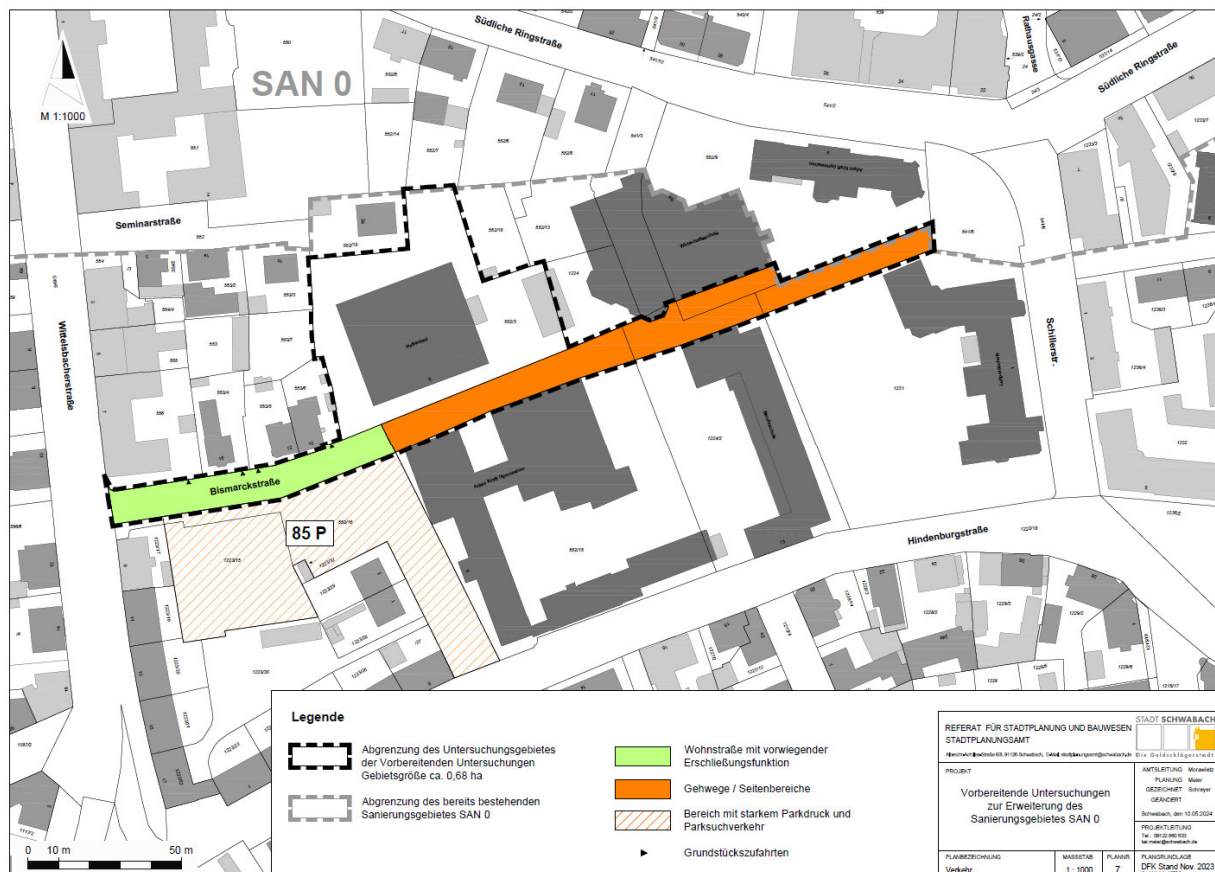
Zu den Freiflächen zählen natürlich auch alle Straßen, Straßenrandbereiche, Parkplätze und kleinere Platzräume. Durch die i.d.R. bestehende Randbebauung ist die Zahl der Freiflächen gering. Doch auch dort wo freie Flächen verfügbar sind, werden diese zum Parken genutzt.

Insgesamt dient der Straßenraum im Untersuchungsgebiet in erster Linie den Anforderungen des ruhenden und fußläufigen Verkehrs. Besonders die vielen öffentlichen Parkplätze, wie der Parkplatz Bismarckstraße, welche unbefriedigend gestaltet sind, dominieren hier.

Der Fuß- und Radweg entlang der Bismarckhalle ist eine wichtige Verbindungsachse vom Parkplatz Bismarckstraße in die Altstadt über die Rathausgasse.

Verkehr

Der Parkdruck der Innenstadt und des Schulzentrums wirkt sich durch die große öffentliche Parkplatzfläche Bismarckstraße negativ auf das Untersuchungsgebiet aus. Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze waren während der Bestandsaufnahme zu 100% belegt.



Karte 07: Verkehr

Auch die Fuß- und Radwegverbindungen im Untersuchungsgebiet weisen Defizite auf, besonders die beengte Situation für Radfahrer, und lösen somit Handlungsbedarf aus.

Daher wird in der weiteren Rahmenplanung auch der Bismarckparkplatz auf seine Potentiale untersucht.



abzuwägen. Die zum Teil gegensätzlichen Interessen von Gehbehinderten, Rollstuhlfahrern, Sehbehinderten, Blinden, Hörgeschädigten und Gehörlosen sind neben den wirtschaftlichen, städtebaulichen und sonstigen Prämissen besonders zu berücksichtigen:

- Neugestaltung der Verkehrsräume auch unter den Aspekten Aufenthalt und Kommunikation.
- Neugestaltung der noch nicht sanierten Straßen unter den Aspekten Verbesserung der Mobilität von älteren und behinderten Menschen sowie attraktive Fußläufigkeit.
- Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes durch punktuelle Baumpflanzungen und einer entsprechenden Begrünung und Möblierung.

Sanierung der Bausubstanz

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sind grundsätzlich unter dem Aspekt der "Erhaltenden Erneuerung" zu sehen. Entsprechend sollte bei allen baulichen Maßnahmen der Erhalt „grauer Energie“ Vorrang besitzen. Als wichtige Entscheidungshilfe ist in solchen Problemfällen die Erstellung eines Sanierungsgutachtens zu sehen. Im Rahmen solcher Gutachten können die Bausubstanz untersucht, Umbaumaßnahmen vorgeschlagen und die Realisierungschancen genau abgewogen werden.

Neben den gestalterischen Aspekten, sollte bei Gebäudesanierungen der ökologische Aspekt bei Materialauswahl und Auswahl der Energieträger berücksichtigt werden. Die Verwendung ökologischer und umweltschonender Baumaterialien, die Reduzierung von Emissionen, die Verminderung des Rohstoffverbrauchs und die Energieeinsparung sind baubiologische und umweltverträgliche Kriterien, die zur Verbesserung eines gesunden Wohnumfeldes beitragen. Aus diesen Gesichtspunkten wäre z.B. die Nutzung von Solarenergie wünschenswert. Das Ortsbild betreffende Maßnahmen, wie beispielsweise das Anbringen von Solarkollektoren, sollte unter Berücksichtigung des städtebaulich-gestalterischen Umfeldes erfolgen und ist (im Nahbereich von Baudenkmälern und Ensembles) mit dem zuständigen Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

Ziele: Freiflächen & Grundstücksnutzung

Neben den baulichen und sozialen Aspekten sind auch im Rahmen der Stadtsanierung die ökologischen Belange ein wichtiger Bestandteil bei der Erhaltung und Entwicklung innerörtlicher Grünstrukturen. Die wichtigsten Gesichtspunkte der ökologischen Orientierung in der Rahmenplanung sind die Berücksichtigung der insgesamt hohen Flächenversiegelung im Straßenraum und deren Einfluss auf die Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität.

Wie die Bestandsanalyse gezeigt hat gehen gestalterische Mängel bei den Freiflächen fast immer einher mit ökologischen Missständen. Beispielsweise finden sich häufig völlig versiegelte Hofflächen, die neben gestalterischen Mängeln eine wünschenswerte und notwendige Versickerung des Regenwassers verhindern. Dies gilt für alle öffentliche Straßen- und Platzräume und den Schulhof des Adam-Kraft-Gymnasiums. Aufgrund der dichten Bebauung und dem hier historisch bedingt geringen Anteil an Freiflächen ist die qualitative Verbesserung der bestehenden Freiflächen des Untersuchungsgebietes ein wichtiges Sanierungsziel:

- Entwicklung von Freiflächen durch Flächenentsiegelung bei der Bismarckhalle.
- Qualitative Verbesserung vorhandener Freiflächen durch Behebung ökologischer und gestalterischer Missstände (Schulhof Adam-Kraft-Gymnasium derzeit in Durchführung).
- Besondere Beachtung des Freiflächenpotenzials und der Freiflächengestaltung (Wegevernetzung) bei Neustrukturierung.

Öffentliche Grünflächen

Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen kann rein quantitativ, aufgrund des angrenzenden Stadtparks im Osten und des Apothekergartens im Norden, sowie dem neu gestalteten Schillerplatz an der Südlichen Ringstraße als gut bezeichnet werden. Hinter der Bismarckhalle befindet sich eine nicht gestaltete Grünfläche im Untersuchungsgebiet. Öffentliche Spielplätze bestehen im Untersuchungsgebiet nicht, sind aber im Apothekergarten und am Schillerplatz 2023 neu gestaltet worden. Die sonstigen öffentlichen Freiflächen im Untersuchungsgebiet sind in Form von Straßen und Platzräumen zu finden.

Neben den o.g. Flächen finden sich innerstädtische Freiflächen im Untersuchungsgebiet ausschließlich in Form von Straßen- und Platzräumen. Natürlich muss sich eine Neugestaltung dieser Bereiche in erster Linie an den verkehrlichen Anforderungen orientieren. Jedoch darf dabei nicht außer Acht gelassen werden, dass eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität erreicht werden soll.

Ziele: Verkehr & Straßenraum

Verkehr ist im Innenstadtbereich das zentrale Thema im öffentlichen Raum. Die Gestaltung orientiert sich dementsprechend häufig einseitig an den Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs. Die Ansprüche des Verkehrs sind in den letzten Jahrzehnten gestiegen und es bedarf der genauen Abwägung welche Nutzungsansprüche und v.a. welche Flächenansprüche tatsächlich erforderlich und für eine Geschäftsnutzung bzw. die dort wohnenden Menschen sinnvoll sind.

Fuß- und Radwege

Besonderes Augenmerk ist auf die fußläufige Anbindung des Bismarckparkplatzes an die Innenstadt zu legen.

Weiter sind die Wegebezüge zu den Schulen und die Sicherheit der Kinder zu berücksichtigen. Hierbei sollte nicht nur die Gestaltung vorhandener Verbindungen berücksichtigt werden, sondern vielmehr gilt es zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht kürzere und sichere Verbindungen – abseits der Hauptverkehrsstraßen – neu anzulegen. Das Prinzip der „Kurzen Wege“ trägt wesentlich dazu bei, Besorgungen in der Innenstadt zu Fuß zu erledigen. Beispielhaft ist hier die Bismarckstraße als Verbindung des Schulzentrums und der Bismarckhalle zur Wittelsbacherstraße parallel zur Südlichen Ringstraße zu nennen.

Kurze fußläufige Verbindungen, möglichst ohne bzw. geringen Kfz-Verkehr, eine adäquate Oberflächengestaltung und eine ausreichende Beleuchtung sind ausschlaggebend für die Annahme solcher Wege. Erhalt und Aufwertung der bestehenden Fußwegeverbindungen in die Innenstadt und Neugestaltung wichtiger Kreuzungsbereiche und Fußgängerübergänge unter dem Aspekt für Fußgänger.

Oberflächengestaltung & Beläge

Grundsätzlich gilt es bei Neugestaltungen im Straßenraum die städtebauliche Situation, die verkehrliche Nutzung, die Befahrbarkeit sowie die fußgänger- und radfahrgerechte Gestaltung zu berücksichtigen. Da die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern in erster Linie von der Verlangsamung des Autoverkehrs abhängt, gilt es Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu ergreifen. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und die dadurch erzielte Geschwindigkeitsreduzierung steigern einerseits die Sicherheit und mildern andererseits die Lärmentwicklung durch Fahrgeräusche. Voraussetzung hierfür ist allerdings die Rückstufung der Südlichen Ringstraße von einer Bundesstraße zur Ortsstraße.

Materialien, Aufpflasterungen und knappe Fahrbahnabmessungen signalisieren dem Autofahrer "Geschwindigkeit reduzieren". Asphalt sichert grundsätzlich die geringst mögliche Lärmentwicklung, wird jedoch gestalterischen Aspekten im historischen Stadtgefüge nicht immer gerecht.

Bei den Oberflächen ist die Materialauswahl und die Gestaltung durch die bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen vorgegeben und sollte beibehalten werden. Die Berücksichtigung der Barrierefreiheit bei der Gestaltung ist Voraussetzung.

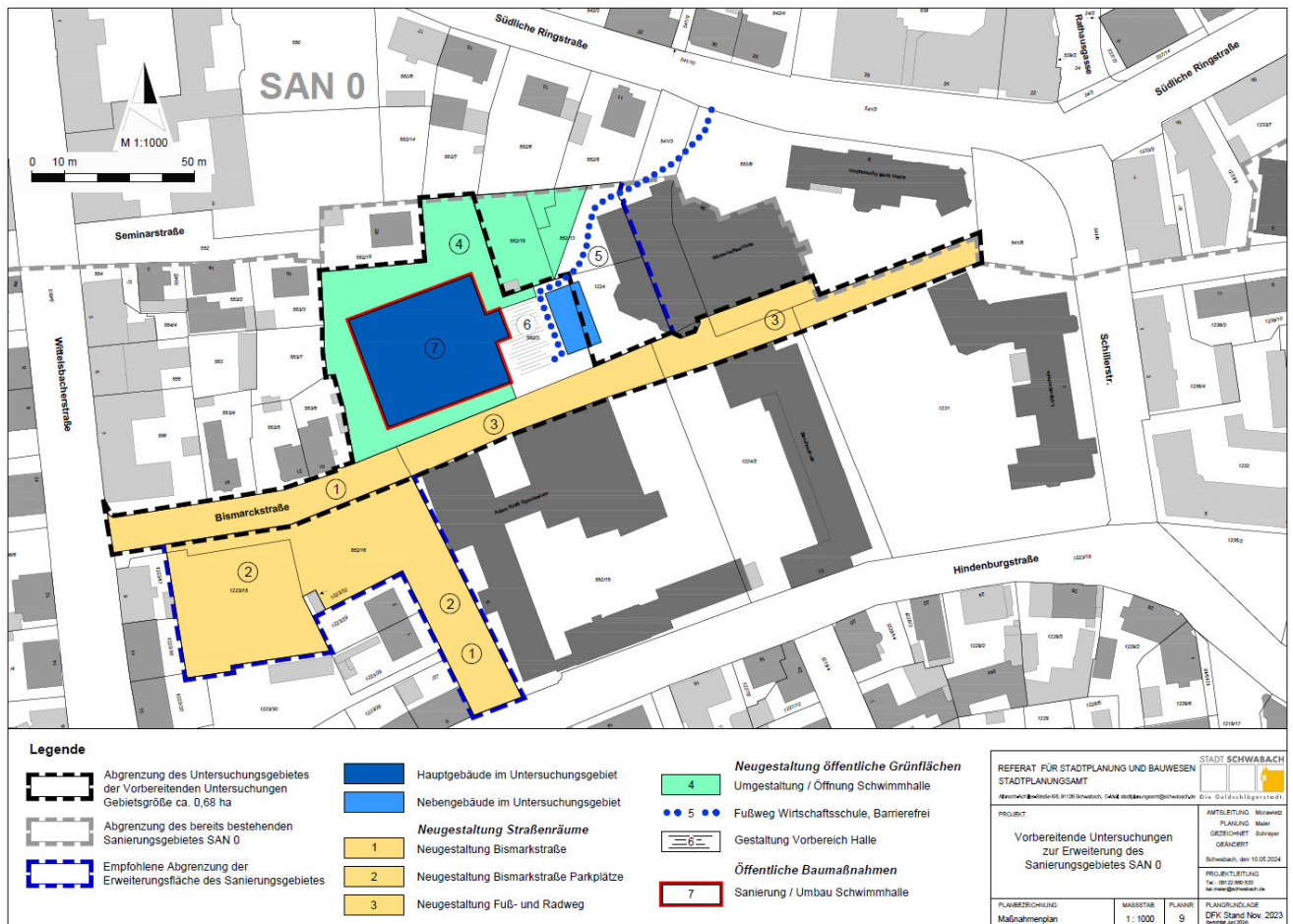
Stellplätze und Parkplatzflächen

Die im Untersuchungsgebiet bestehenden öffentlichen Parkplatzflächen, besonders der Parkplatz „Bismarckstraße“, wirken sich in seiner derzeitigen Gestaltung negativ auf ihr Umfeld aus. Die Parkplatzflächen sollten gestaltet, besser genutzt, größtmöglichst entsiegelt, durch Baumpflanzungen gegliedert und mit einer entsprechenden Begrünung aufgewertet werden.

Maßnahmenplanung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden allgemeine Zielsetzungen formuliert, die zu einer gesamtheitlichen Sanierung des Altstadt-, Innenstadtbereiches von Schwabach führen.

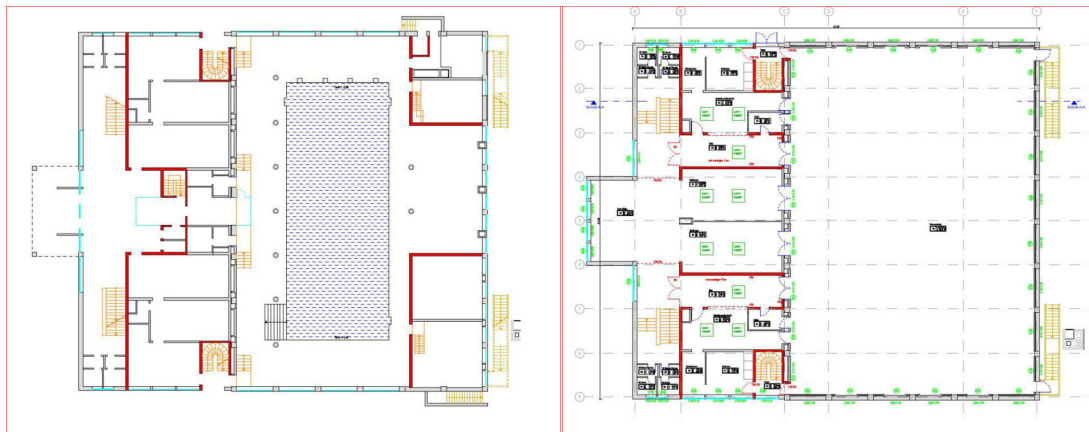
Die Maßnahmenplanung stellt eine Konkretisierung der allgemeinen Zielsetzungen der Rahmenplanung dar, wo Einzelmaßnahmen formuliert und die entsprechenden Flächen in einem Plan abgegrenzt und dargestellt werden. Sie besitzen nicht den Anspruch auf konkrete Umsetzung, zeigen aber eine Art ersten planerischen Entwurf und belegen die Realisierbarkeit.



Karte 09: Maßnahmenplan

Bismarckhalle

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.



Karte 10: Grundrisse Bismarckhalle EG, OG, Milla Architekten

Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten

Aufgrund der fehlenden Sportflächen im Schulzentrum wurde zunächst der Umbau zu einer Schulsporthalle geprüft. Wegen zu geringer Raumhöhe entspricht die Schwimmhalle nicht den Anforderungen an eine förderfähige Sportanlage und würde keine schulaufsichtliche Genehmigung erhalten.

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 Bedarf an Seminarräumen und Flächen für Gymnastik wie 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 Nachfrage.

Die Umsetzbarkeit der Maßnahme ist stark an die Förderfähigkeit gebunden. Hierzu 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.

Bedarfsanalyse der Volkshochschule im Altstadtgebiet (Steffen Chill, AL VHS)

„Die Volkshochschule Schwabach ist der größte Träger von Erwachsenenbildungsangeboten in Schwabach. Das Programm umfasst ein breites Themenspektrum in den Bereichen Gesellschaft, Kultur, Gesundheit, Sprachen, Beruf, Grundbildung und Schulabschlüsse. Für die unterschiedlichen Kursarten und -formen werden unterschiedliche Raumarten und -größen benötigt. Grundsätzlich sollten alle Räume barrierefrei zugänglich sein.“

Raumbedarf mit Ist-Zustand im Bereich Altstadt und dem geplanten Erweiterungsgebiet

Grundsätzlich kann die Volkshochschule inklusive der notwendigen Rüstzeiten für Umstuhlung und Teilnehmerwechsel an Werktagen einen Unterrichtszeitraum von 08:00 bis 21:30 Uhr mit Angeboten füllen. Für das reine Kursgeschehen könnten 12 Zeitstunden genutzt werden. Für die Rüstzeiten muss man über den gesamten Tag 1,5 Zeitstunden einkalkulieren.

An den Wochenenden benötigen wir je Raum im Schnitt insgesamt ein Zeitkontingent von 9 Zeitstunden einschließlich Vor- und Nachbereitungen.

Für einen Raum rechnen wir deshalb mit einem Gesamtbedarf von 76,5 Zeitstunden je Woche, um ein umfassendes Angebot zu ermöglichen.

Im Sanierungsgebiet Altstadt und der angestrebten Erweiterung im Bereich Hallenbad kann die Volkshochschule aktuell in drei Gebäuden insgesamt neun Räume nutzen. Diese wären:

Alte Synagoge, Saal und Seminarraum
Kulturhaus Stadtbibliothek Aktivraum
Kulturhaus Volkshochschule, Medienraum
Wirtschaftsschule, 5 Klassenzimmer

Von diesen neun Räumen können nur drei Räume von der Volkshochschule im vollen Zeitumfang genutzt werden. Die weiteren Räume stehen nur tageweise und/oder in einem eingeschränkten Zeitumfang zur Verfügung. Dadurch können vor allem am Vor- und Nachmittag keine Angebote an vorhandene Zielgruppen wie z. B. Seniorinnen oder Teilzeitbeschäftigte gemacht werden. Das vorhandene Tageskontingent wird fast ausschließlich für die Sprachvermittlung in Integrationskursen benötigt.

Im vorhandenen Raumkontingent stehen uns derzeit je Woche ein Gesamtumfang von 319 Zeitstunden tatsächlich zur Verfügung. Rechnerisch wären bei der gleichen Anzahl an Räumen insgesamt 688,5 Zeitstunden möglich. Somit fehlen knapp 370 Zeitstunden für den Unterricht. Umgerechnet entspricht dies einen Umfang von etwa fünf Räumen.

Neben den fehlenden Zeitstunden ergibt sich auch ein Mangel an Fachräumen für Bewegung/Entspannung, Vorträge, Kreativ/Werken und Kochen. Hier werden Räume mit Größen zwischen 70 qm und 100 qm (Turnraum oder Multifunktionsraum) bzw. passender Ausstattung (Werkraum, Lehrküche) benötigt. Diese sind im jetzigen Raumbestand kaum bis gar nicht vorhanden. Dadurch ergibt sich eine zusätzliche Beschränkung der Angebotsmöglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger.

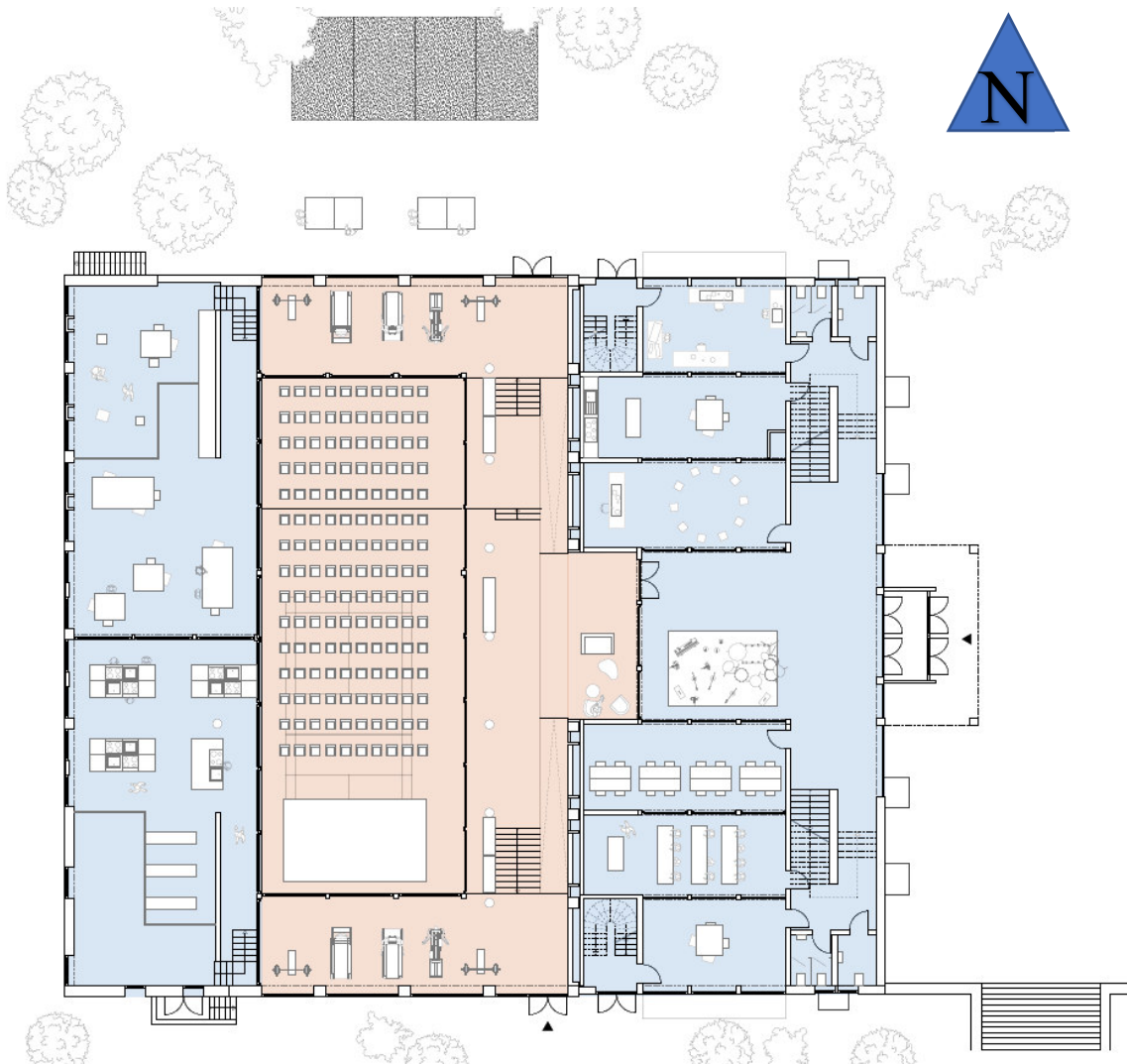
Im Raumbestand sind derzeit nur die Räume in der Alten Synagoge barrierefrei erreichbar und nur dort ist auch ein Behinderten-WC vorhanden und direkt erreichbar. Dieser Zustand ist auf Dauer kaum haltbar, da auch gesetzliche Vorgaben hier deutlich mehr einfordern.

Zusammenfassung

Der Volkshochschule mangelt es an barrierefreien Raumkapazitäten, um ein umfassendes und vielseitiges Programm anbieten zu können. Es fehlen Zeitkapazitäten im Umfang von rund fünf Unterrichtsräumen und gleichzeitig Fachräume für verschiedene Angebotsarten wie Bewegung, Vortrag, Kreativ und Kochen. Der Umbau und die Nutzung des alten Hallenbads für die Zwecke der Volkshochschule ist deshalb aus unserer Sicht notwendig und dringend geboten, um die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Erwachsenenbildung zu gewährleisten.“

Machbarkeitsstudie Bismarckhalle

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



Karte 11: Planungsskizze zur Umnutzung Bismarckhalle, Milla Architekten

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
- 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 integriert 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.

Öffentliche Ordnungsmaßnahmen

Erneuerung und Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes sind wichtige Ansatzpunkte für die Stadtsanierung.

Ein einheitliches Stadtbild auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für die Neugestaltung des Straßenraumes ist prägend für den Charakter einer Stadt. Die Zuständigkeit der Stadt für den öffentlichen Raum ermöglicht eine schnelle Vorgehensweise und Realisierung von Erneuerungsmaßnahmen.

Im Folgenden werden die Ordnungsmaßnahmen vorgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Auflistung der vorgeschlagenen Ordnungsmaßnahmen noch keine zeitliche Abfolge und Prioritätenliste darstellt. Die zeitliche Konkretisierung erfolgt im Kapitel Zeitplanung und Prioritätenliste.

Auflistung der vorgeschlagenen öffentlichen Ordnungsmaßnahmen:

Neugestaltung Straßenräume

1.	Neugestaltung Rad- und Fußweg Bismarckstraße durch Schulzentrum Ca. 1.700 m ²
2.	Neugestaltung Bismarckstraße Ca. 2.500 m ²
3.	Neuanlage Fußweg Bismarckhalle – Wirtschaftsschule – Ringstraße Ca. 500 m ²
4.	Neugestaltung Parkplatz Bismarckstraße Ca. 2.000 m ²

Neugestaltung öffentliche Grünfläche

-
- | | |
|----|---|
| 5. | Umgestaltung / Öffnung Garten hinter der Bismarckhalle evtl. Zukauf Gartengrundstück dahinter |
| | Ca. 1.400 m ² + 499 m ² |
-

Neugestaltung öffentliche Hoffläche

-
- | | |
|----|---|
| 6. | Neugestaltung Hoffläche / Eingangsbereich Bismarckhalle |
| | Ca. 700 m ² |
-

Beschreibung der vorgeschlagenen öffentlichen Ordnungsmaßnahmen:

Neugestaltung Straßenräume

1 Neugestaltung Rad- und Fußweg Bismarckstraße durch Schulzentrum



Karte 12: Neugestaltung Rad- und Fußweg

Das Gestaltungsprinzip vom Schillerplatz soll auf der gesamten Wegstrecke weitergeführt werden.

Das Pflaster wird dann als wasserdurchlässiges Betonsteinmaterial in wildem Verband in drei Steingrößen, gebrochenen Kanten und sandgestrahlter Oberfläche mit Natursteinkörnung verlegt.

Die Grünbereiche an den Rändern werden zusammengefasst und vergrößert. Die Erweiterung von Fahrradabstellflächen ist möglich.



Referenzfotos: Laziano Fa. Rinn,
mit scharfer und bossierter Kante

Betonpflaster Standardfuge

Kante: scharfe Kante
 Fuge: Fugenbreite 3-5 mm,
 engfugig verlegt
 Formate: 31,5x21x8 cm
 21x21x8 cm
 10,5x21 cm
 Farbe: Sahara-Beige

Produkt: Laziano, Fa. Rinn
 (analog Schulzentrum Mitte)



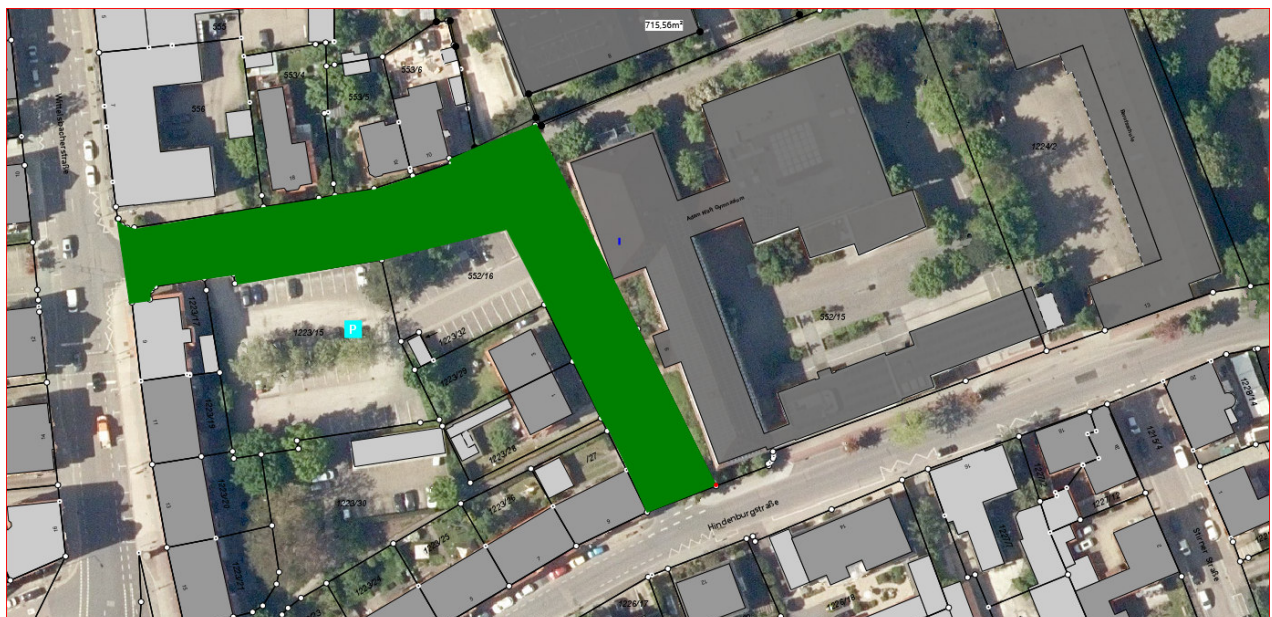
Betonpflaster Rasenfuge

Kante: bossierte/ rustikale Kante
 Fuge: Fugenbreite 1 cm
 Formate: 31,5x21x8 cm
 21x21x8 cm
 10,5x21 cm
 Farbe: Sahara-Beige

Produkt: Hydropor Altstadt-pflaster,
 Fa. Rinn (analog Schulzentrum Mitte)

2 Neugestaltung Bismarckstraße

Die Neugestaltung der Bismarckstraße hängt von der Neugestaltung der Parkplatzfläche ab. Vom Grundsatz soll die oben beschriebene Gestaltung der öffentlichen Flächen beibehalten werden.



Karte 13: Fläche Neugestaltung Bismarckstraße

3 Neugestaltung Fußweg Bismarckhalle – Wirtschaftsschule – Ringstraße



Karte 14: Neuer Fußweg Bismarckhalle – Südliche Ringstraße

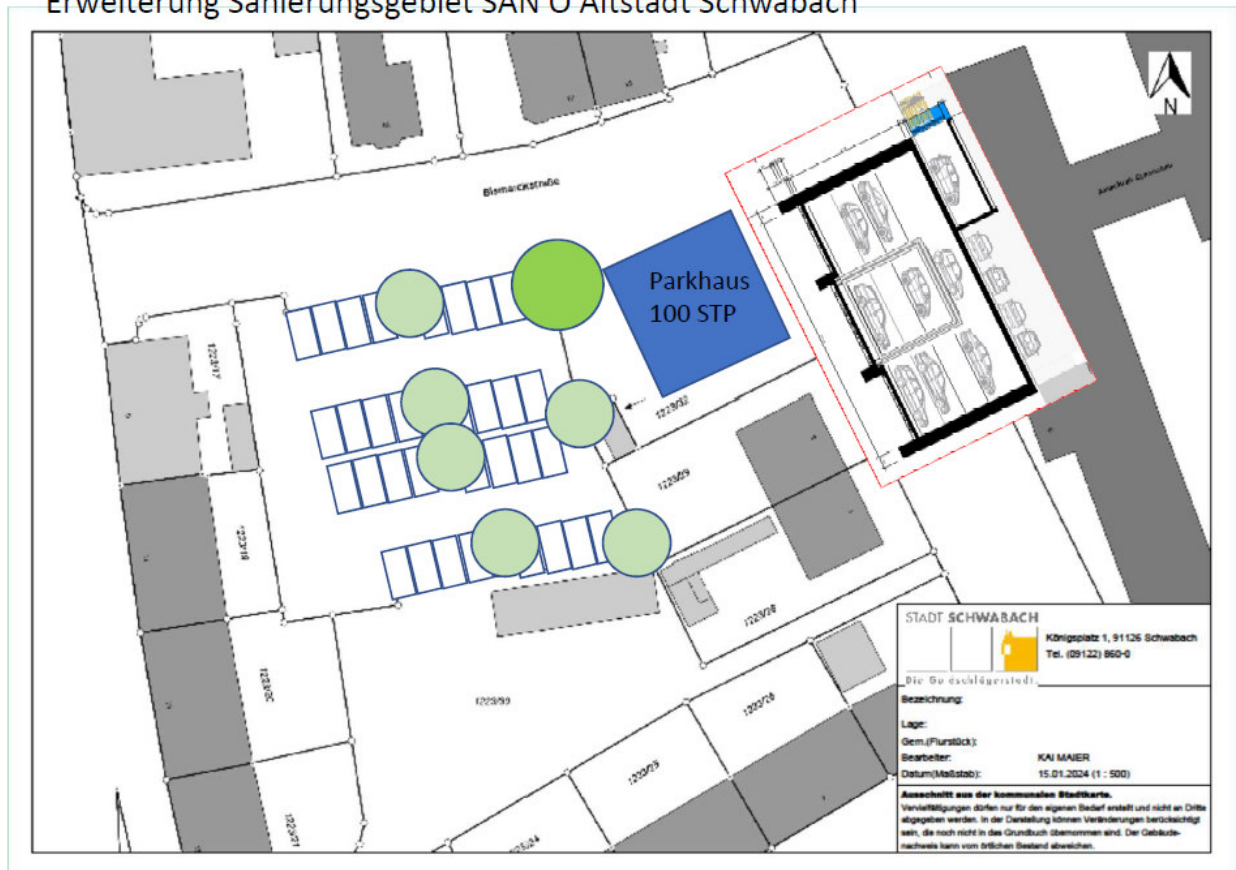
Für die barrierefreie Anbindung der Bismarckhalle kann eine Rampenanlage an der bestehenden Fahrradgarage vorbei geplant werden. Die fußläufige Verbindung zur Südlichen Ringstraße erfolgt dann über den Hof der Wirtschaftsschule.

4 Neugestaltung Bismarckparkplatz

Im Bereich des Parkplatzes kann ein Parksystem oder Parkhaus unterirdisch oder oberirdisch eingebaut werden, um zusätzliche Kapazitäten zu schaffen. Die bestehenden 95 Stellplätze können zum Teil beibehalten werden. Aus städtebaulicher Sicht wäre auch eine Schließung des Gebäudeblocks denkbar, ggf. mit Wohnungen über den Parkebenen.

Die Kosten für ein automatisches Parksystem liegen bei ca. 18.000 € pro Stellplatz zzgl. Baukosten für den unterirdischen Baukörper – gesamt können Kosten von bis zu 7 Mio € entstehen - ohne Kosten für den erhöhten Unterhalt für die automatische Steuerung.

Erweiterung Sanierungsgebiet SAN O Altstadt Schwabach



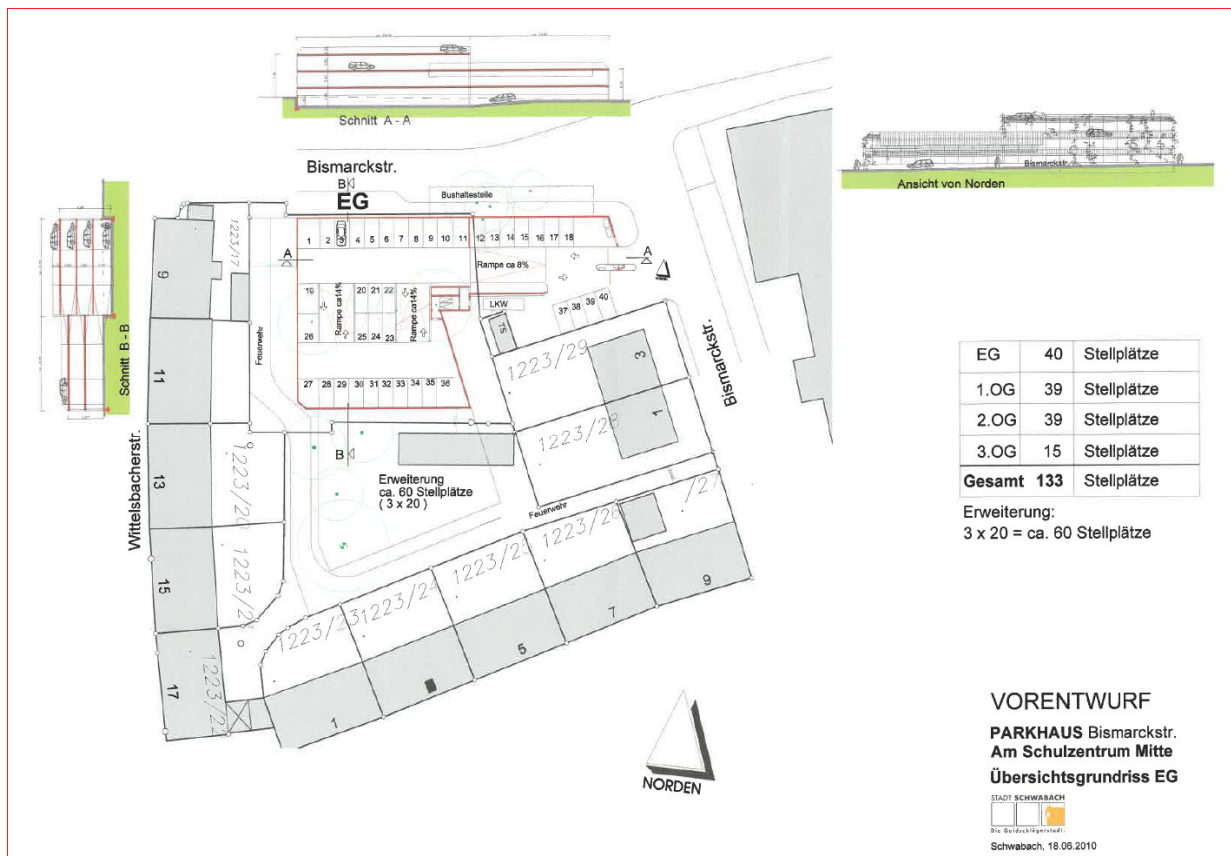
Parkplatz Bismarckstraße Nachverdichtung mit Parkautomat ca. 100 Stellplätze

Karte 15: Planungsskizze zum Parkautomat – Bismarckparkplatz

Die Parkhausplanung des Gebäudemanagements von 2010 umfasst die Errichtung eines zwei- bzw. dreigeschossigen Parkhauses auf dem jetzigen Parkplatz in der Bismarckstraße. Im Parkhaus kommen 133 Stellplätze unter. Der Entwurf sieht einen abgetreppten zwei- bzw. dreigeschossigen Baukörper mit Dachparkdeck vor. Die Erschließung des Parkhauses erfolgt durch ein halbgeschossig versetztes Rampensystem.

Der bestehende Parkplatz an der Bismarckstraße fasst derzeit 95 Stellplätze. Nach Bau des Parkhauses stehen 133 Plätze und somit nur 38 Stellplätze mehr zur Verfügung. Die Kosten für ein Parkhaus liegen bei ca. 4 Mio €.

Für eine wirtschaftliche Ausnutzung wäre eine große Variante erforderlich. Der bestehende Baumbestand müsste ersetzt werden.



Karte 16: Planungsskizze Parkhaus – Bismarckparkplatz, Gebäudemanagement Schwabach

Kostenschätzung und Realisierbarkeit

Um die Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen abzuschätzen, wurde im Folgenden eine Kostenschätzung der vorgeschlagenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen erarbeitet.

Für eine erste überschlägige Kostenschätzung der einzelnen Ordnungsmaßnahmen wurden unterschiedliche Qualitäten der Ausgestaltung festgesetzt, die jeweilige Fläche ermittelt und ein Mischpreis (ohne Mehrwertsteuer und ohne Baunebenkosten) pro m² in Ansatz gebracht.

Mischpreis	Kosten pro m ²	Qualität der Ausgestaltung als Grundlage zur Festsetzung eines Basismischpreises
Straßenräume		
M 1	€ 200	Ausbaustandard: Asphaltfahrspur, Granitrinnen und Pflasterung der Seitenbereiche mit Betonpflaster
M 2	€ 250	hochwertige Gestaltung und vollflächige Pflasterung mit Betonpflaster für Straßenbereiche und Aufweitungen bzw. Hof- und Platzbereiche in Verbindung mit einer hochwertigen Ausführung von Grünflächen bzw. Stellplatzflächen mit Betonpflaster und Rasenfugenpflaster
Freiflächen / Straßenbäume		
M 3	€ 150	Grünflächen mit befestigten Bereichen aus Rasenfugenpflaster bzw. Flächen mit wassergebundener Decke /Öffnung Garten Bismarckhalle

Zusammenstellung der geschätzten Kosten der Ordnungsmaßnahmen ohne Mehrwertsteuer und ohne Baunebenkosten

Nr. Ordnungsmaßnahme	Fläche m ²	Qualität	Mischpreis €	Kosten
01 Neugestaltung Fuß- und Radweg	1.700	M2	250	425.000,00
02 Neugestaltung Bismarckstraße	2.500	M1	200	500.000,00
03 Neuanlage Fußweg mit Rampe	500	M2	250	125.000,00
04 Neugestaltung Parkplatz, oberirdisch	2.000	M2	250	500.000,00
05 Umgestaltung Garten hinter Halle	1.400	M3	150	210.000,00
06 Neugestaltung Hofffläche Halle	700	M2	250	175.000,00
Gesamtsumme Ordnungsmaßnahmen				1.935.000,00

Zusammenstellung der geschätzten Kosten der öffentlichen Baumaßnahmen ohne Mehrwertsteuer und ohne Baunebenkosten

Nr. Baumaßnahme				überschlägige Kosten
01 Umnutzung Bismarckhalle	UG + EG	2.800 m ²	3.000,00/m ²	8.400.000,00
Gesamtsumme Baumaßnahmen				8.400.000,00

Gesamtsumme Ordnungsmaßnahmen	gesamt	1.935.000,00
Gesamtsumme öffentliche Baumaßnahmen	gesamt	8.400.000,00
		10.335.000,00
Bezuschussung unrentierlicher Kosten, je nach Fördermittellage		

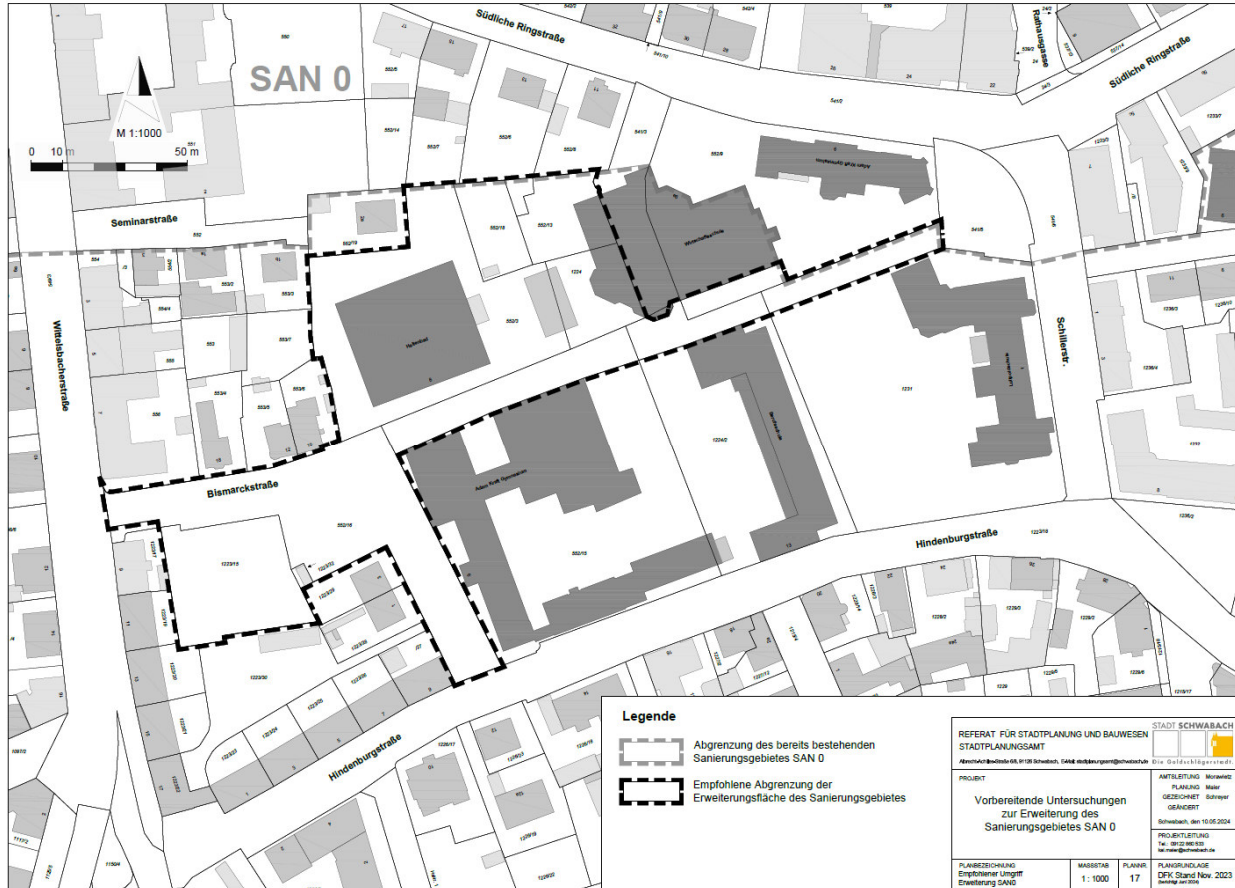
Abschluss des Verfahrens

Durch die Bestandserhebungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen konnten städtebauliche Missstände (Gebäudezustand, Gebäudenutzung, Freiflächen, Verkehr) im erweiterten Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Untersuchungsgebiet die Voraussetzungen für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gem. § 141 BauGB erbracht.

Umgriff Sanierungsgebiet Erweiterung, Abgrenzungsvorschlag

Um die Missstände rund um das Parken zu beseitigen, wird empfohlen, das Sanierungsgebiet um die Parkplatzfläche an der Bismarckstraße, Fl.Nr. 1223/15, 1223/32 und Teil der Fl.Nr. 552/16 zu erweitern.

Für eine größere Grünfläche hinter der Halle wird empfohlen, das Grundstück Fl.Nr 552/18 zu erwerben.



Karte 17: Erweiterung Sanierungsgebiet um Fläche Bismarckparkplatz und Grünfläche

Verfahrenswahl

Es ist grundsätzlich möglich, nach § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ein Sanierungsgebiet im „vereinfachten“ oder im „umfassenden“ Verfahren festzulegen.

Das umfassende Verfahren berücksichtigt für die Durchführung der Sanierung die bodenrechtlichen Bestimmungen des BauGB §§ 152-156 (Ausgleichsbeträge, Preisregulierungen), während das vereinfachte Verfahren dies ausschließt und so die Durchführung wesentlich unkomplizierter gestaltet.

Bei Gebäuden, die innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen, kann der Eigentümer gemäß § 10f in Verbindung mit § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) eine erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geltend machen.

Es wird vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet SAN O im vereinfachten Verfahren festzusetzen. Der Umgriff sollte sich mit dem des Untersuchungsgebietes decken.

Nach den Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchung und aufgrund der Besitzverhältnisse kann auf die Anwendung der in §§ 152 - 156a BauGB enthaltenen besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung, Ausgleichsbetrag des Eigentümers, Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag) verzichtet werden.

Für den Geltungsbereich der Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren schlägt die Verwaltung vor, dass zur Absicherung der Ziele und Zwecke der Sanierung, wie in den Vorbereitenden Untersuchungen beschrieben, die Vorschriften des § 144 (Genehmigungspflicht, für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge) anzuwenden sind, damit die Durchführung der Sanierung nicht erschwert wird.

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN O

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom xx.yy.2024 wurde der wie oben dargestellte Umgriff des Sanierungsgebietes (Karte xx) vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Anhang

Quellen & Literaturverzeichnis

Büro Sipos Schwabach, Büro Thiele Schwabach, Büro ANUVA Nürnberg, Vorbereitende Untersuchungen zur Altstadtsanierung der Stadt Schwabach, Langfassung des Erläuterungsberichtes vom November 1997, in Verbindung mit Stadt Schwabach, Stadtplanungsamt, Integrierten Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Altstadt Schwabach vom Mai 2007

CIMA GmbH, München, Integriertes Innenstadt-, Einzelhandels- und Tourismuskonzept für die Stadt Schwabach, Teil II: Markt- und Standortuntersuchung Einzelhandel, Empfehlungen, CIMA, München Juni 2007

CIMA GmbH, München, Strukturanalyse Tourismus für die Stadt Schwabach, September 2007

CIMA GmbH, München, Integriertes Innenstadt-, Einzelhandels- und Tourismuskonzept für die Stadt Schwabach, Fortschreibung Einzelhandel 2008/2009 unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen und Diskussion von Nutzungsalternativen, Februar 2009

Stadt Schwabach Stadtplanungsamt, Soziale Stadt Schwabach, Vorbereitende Untersuchungen und integriertes Handlungskonzept des Quartiers „Altes DG“ an der Wittelsbacherstraße, August 2007

Topos team Nürnberg, Planwerk Nürnberg, Stadtentwicklungskonzept Schwabach 2020, August 2009

P4, Nürnberg, VU zur 2. Satzungsänderung vom Januar 2011

Machbarkeitsstudie Bismarckhalle, Milla Architekten, Karlsruhe, September 2022