



Machbarkeitsstudie Dreifeldsporthalle am Schulzentrum Nord

Unterausschuss

Sanierungsprogramm Schulen und Schulentwicklungsplanung
Montag, 24.04.2017

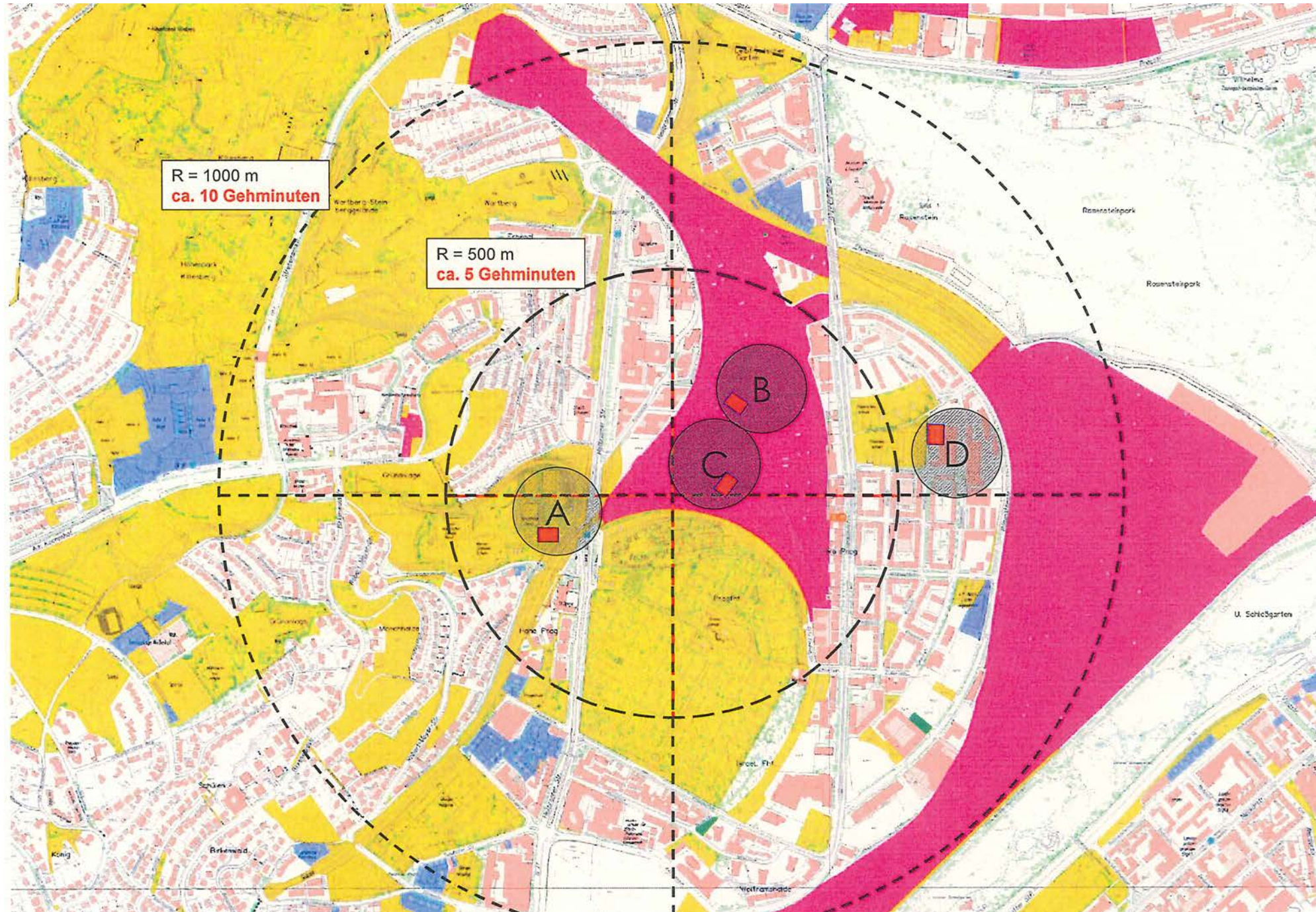


Machbarkeitsstudie Dreifeldsporthalle am Schulzentrum Nord





Standortuntersuchung, Stadtplanungsamt, 18.11.2011 Übersicht



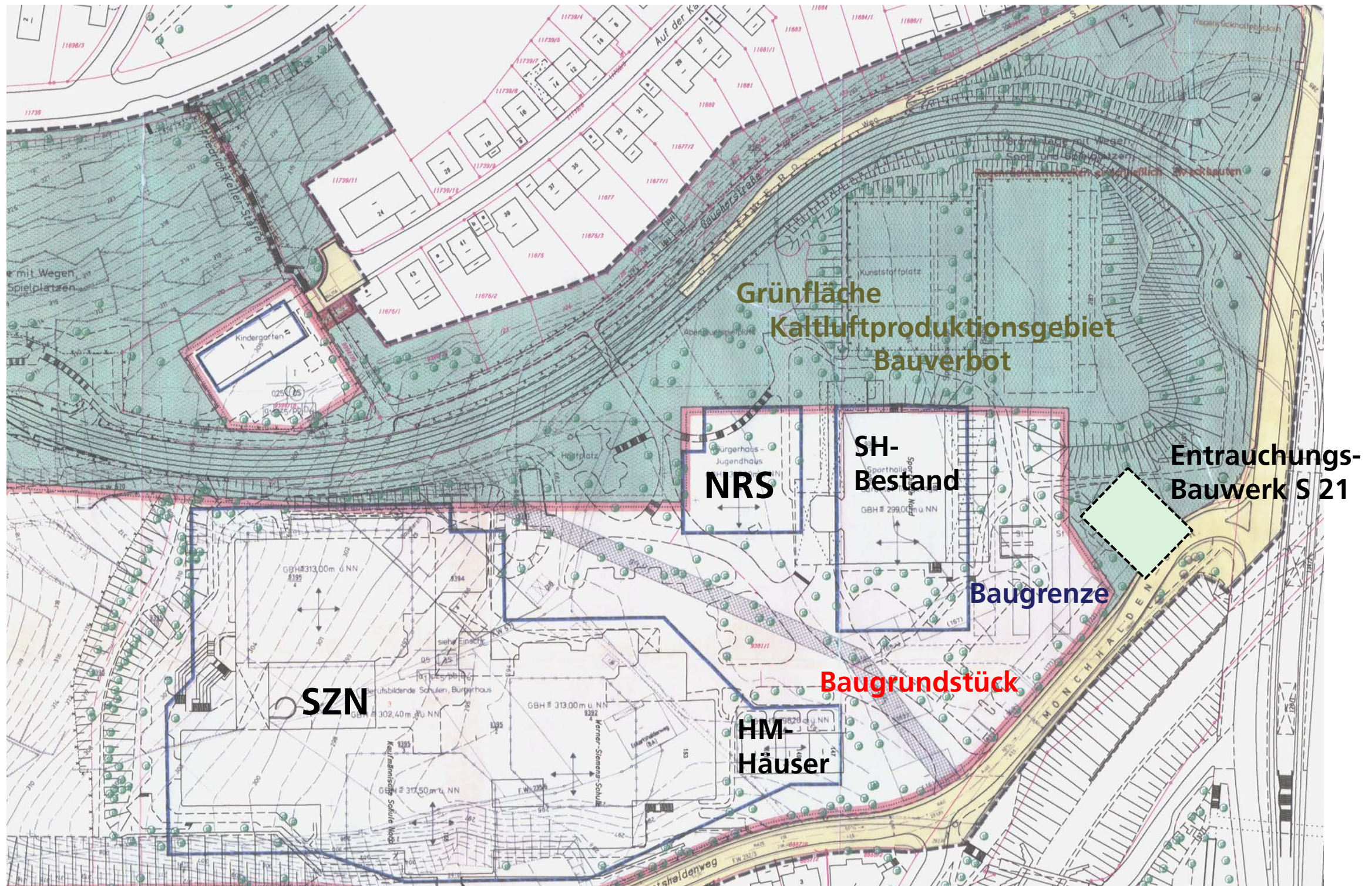


Standortuntersuchung, Stadtplanungsamt, 18.11.2011 Bewertung der Standorte

	Lage	Planungsrechtliche Situation	Bedeutung für Infrastrukturversorgung	Städtebauliche Bewertung	Vorteile	Nachteile	Realisierungsmöglichkeit	Ansprechpartner
A	Flurstück 9381 / 1 Lage Gaucherstraße 3, Heilbronner Straße 147, 149, 151, 153, 155, 157, 157 / 1 Flurstücksfläche 84 970 m²	Bebauungsplan Jahr/Nr. 1976 / 12 GB GRZ 0,50 BMZ 3,50	-optimale Erreichbarkeit - Synergieeffekte zu erwarten.	- ausreichend Fläche am Standort vorhanden - günstige topographische Lage für große Sporthalle - ggf. Umorganisationen der Parkplätze erforderlich	-sehr gute Erreichbarkeit - städtebaulich unbedenklich - sinnvolle Kombination mit vorhandenem Schulstandort -Umorganisationen im Rahmen	-ggf. Umorganisationen der Parkplätze -Schulzentrum hat gerade schon eine zusätzliche Schule mit aufnehmen müssen	A2 geltendes Planrecht gibt Möglichkeit, zeitnah realisierbar	Hochbauamt Frau Kohler - 89810
B	Flurstück 9269 / 16 Lage Nordbahnhof Flurstücksfläche 5960 m² + X m² Tatsächliche Nutzung Bahngelände	Bebauungsplan Jahr/Nr. 1910-0209 Bahnanlagen bisher kein entsp. Baurecht vorhanden	-optimale Erreichbarkeit - Synergieeffekte zu erwarten	- Synergie Kultur und Sport möglich -weiterer Verbrauch des Geländes C1 für übergebieltliche Infrastruktur mit großem Baustein	-sehr gute Erreichbarkeit - sinnvolle Kombination mit Kulturstandort	- Schulsport will reine Sporthalle - städtebauliche Kritisch -Benötigt neues Planungsrecht und neues Fresistellungsverfahren -ggf. zu nah an Planfeststellungsbereich (Bedingungen prüfen)	Ein neuer Bebauungsplan ist notwendig, ggf. Probleme mit angrenzendem Planfeststellungsbereich	Hochbauamt Herr Plaza - 89761
C	Noch zu bilden (Teilfläche von 9269/8) Lage Nordbahnhof Flurstücksfläche Teilgrundstück noch zu bilden (vorher kein Freistellungsantrag möglich) Tatsächliche Nutzung Bahngelände	Bebauungsplan Jahr/Nr. 1910-0209 Bahnanlagen bisher kein entsp. Baurecht vorhanden	-optimale Erreichbarkeit - Synergieeffekte zu erwarten	- Synergie Kultur und Sport möglich -weiterer Verbrauch des Geländes C1 für übergebieltliche Infrastruktur mit großem Baustein -Hindernis zur Entwicklung eines qualitätvollen städtebaulichen Baufeldes einige Jahre vor der konkreten städtebaulichen Konzeption	-sehr gute Erreichbarkeit	- städtebauliche äußerts bedenklich —Hinderniss bei Weiterentwicklung -Benötigt neues Planungsrecht und neues Fresistellungsverfahren - Schulsport will reine Sporthalle	Neuer Bebauungsplan notwendig, ggf. Probleme mit angrenzendem Planfeststellungsbereich	Hochbauamt Herr Plaza - 89761
D	Flurstück 9242 / 13 Steinbeisstraße 21 / 1 Flurstücksfläche 5 738 m²	Baustaffel 5 Aufstellungsbeschluss mit Datum 25.03.2003 Verfahrensnummer Stgt 170/2 für geseichte Nutzung	- Synergieeffekte zu erwarten	- ausreichend Fläche am Standort vorhanden	- städtebaulich unbedenklich - sinnvolle Kombination mit vorhandenem Schulstandort	-Benötigt neues Planungsrecht -Unklar wann die der -Notwendige Teilabbruch der Halle von Arnholdt durchgeführt wird, eine Abbruchgenhmigung besteht aber bereits	neues Planungsrecht notwendig	



gültiger Bebauungsplan





Entrauchungsbauwerk S 21

Risiken

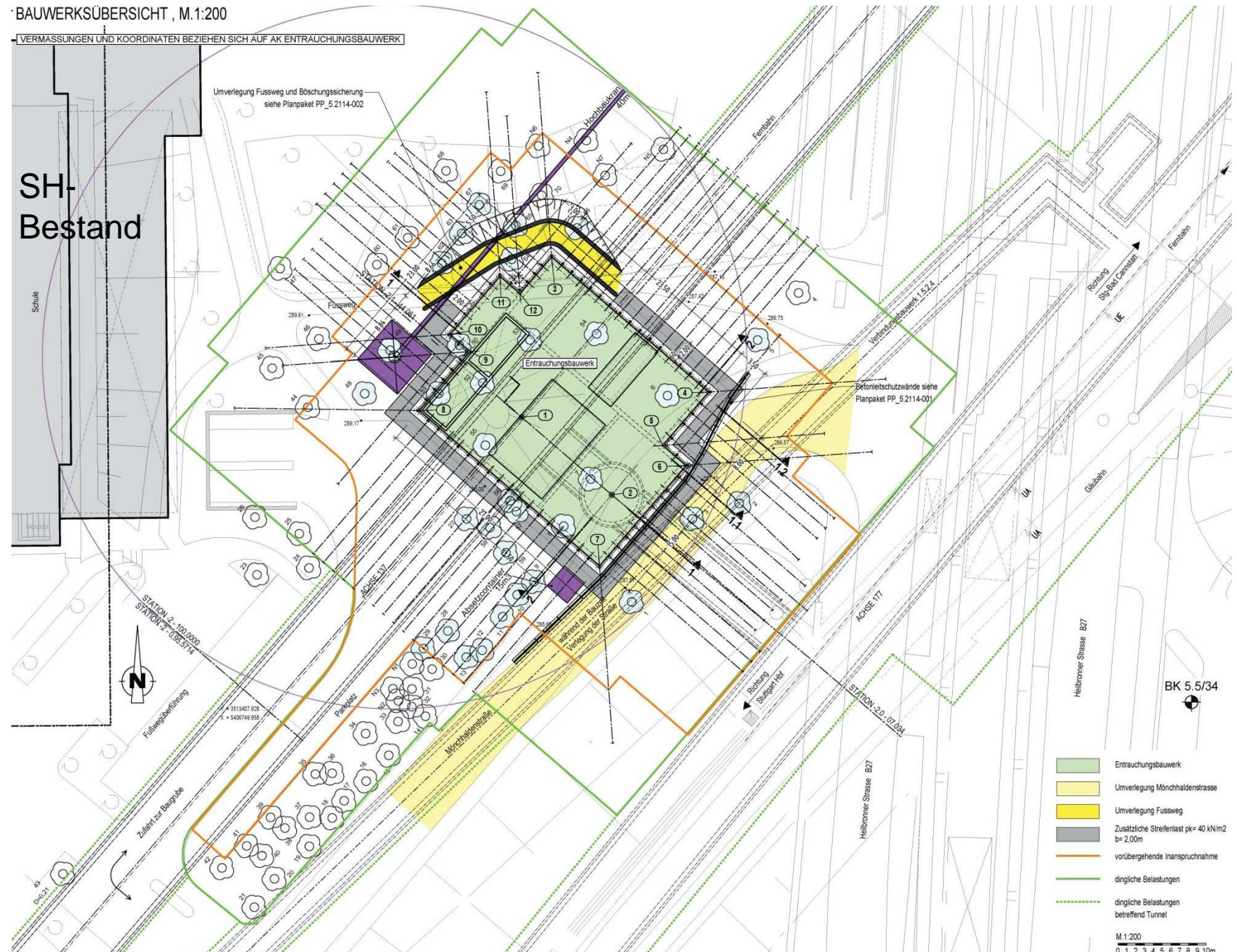
Mehrfach rückverankerter Verbau bleibt bis zur Gesamtfertigstellung statisch wirksam.

Anker voraussichtlich funktionslos ab 02/2020.

Verbleib von rund 300 Ankern und Nägeln im Gelände, deren Lage gegenwärtig nicht eindeutig verortet werden kann.

Gleichzeitigkeit der Baustellen Entrauchungsbauwerk und Dreifeldsporthalle birgt erhebliche und nicht kalkulierbare Risiken.

Von der DB kann aktuell kein Fertigstellungstermin für das Entrauchungsbauwerk genannt werden.





Masterplanung IB Koeber Juni / 2012 Einschätzung AfU

Variante 1 / parallel zur Bestandshalle

- + gute städtebauliche Einbindung
- starker Eingriff in Baumbestand
- Überschneidung Entrauchungsbauwerk außerhalb des Baufensters / kein Planungsrecht
- Umsetzung nicht möglich



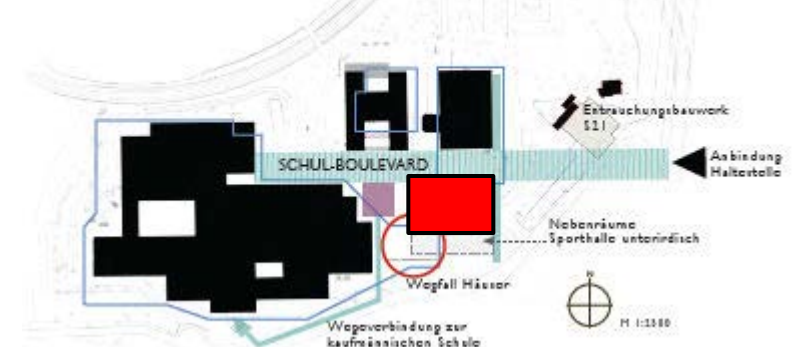
Variante 2 / gedreht zur Bestandshalle

- + Verbindung Sporthallen und Sportfelder
- starker Eingriff in Baumbestand
- Überschneidung Entrauchungsbauwerk außerhalb des Baufensters / kein Planungsrecht
- Umsetzung nicht möglich



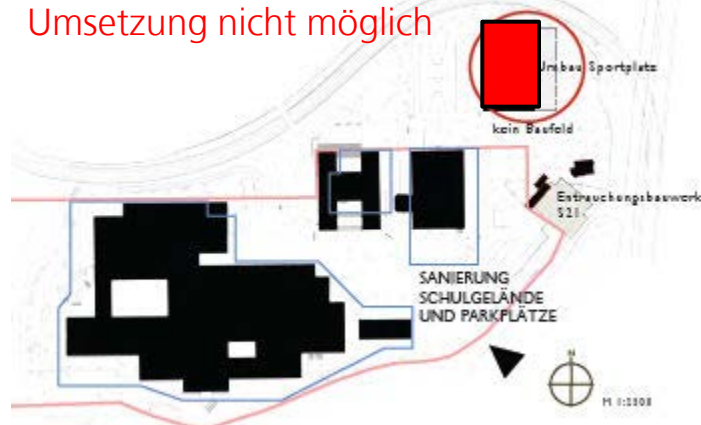
Variante 3 / Schulboulevard gedreht

- + gute Anbindung aller Baukörper zueinander durch „Schulboulevard“
- Entfall bestehender Hausmeisterhäuser
- Minimierung Parkplatzangebot
- starker Eingriff in Baumbestand



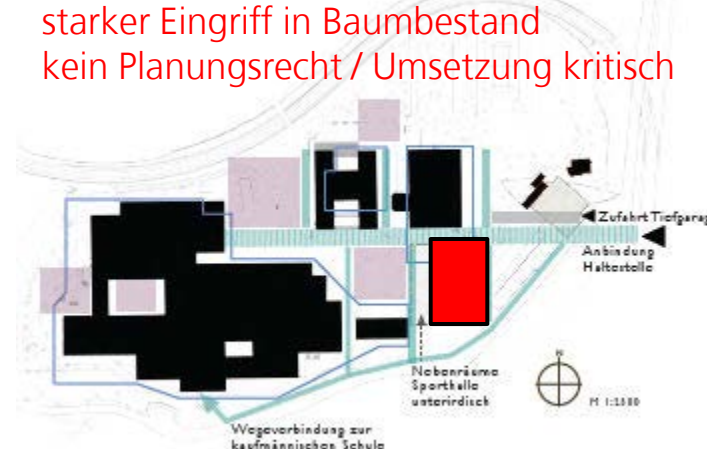
Variante 4 / Sportfelder

- + kompakte Lage für Sporthalle und Sportfelder
- kaum Eingriff in Baumbestand notwendig
- Aufwendige Baumaßnahme außerhalb des Baufensters / kein Planungsrecht
- Umsetzung nicht möglich



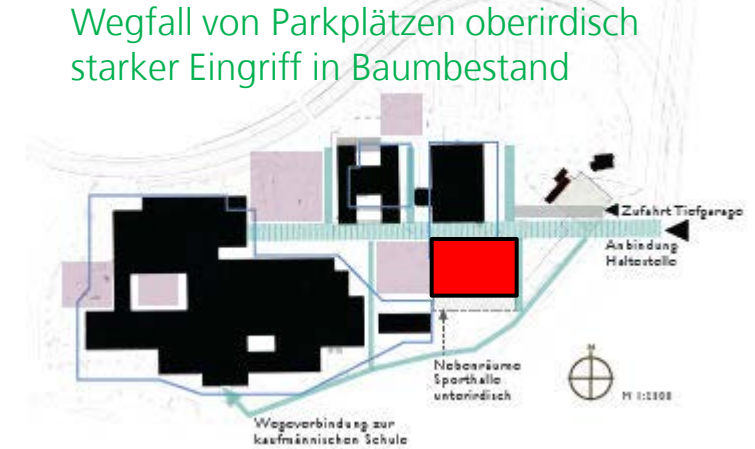
Variante 5 / Schulboulevard

- + direkte Anbindung Haltestelle / Schulgelände
- Entstehung einer Hauptwegeverbindung
- Gute Orientierung auf dem Gelände
- Wegfall von Parkplätzen oberirdisch
- starker Eingriff in Baumbestand
- kein Planungsrecht / Umsetzung kritisch

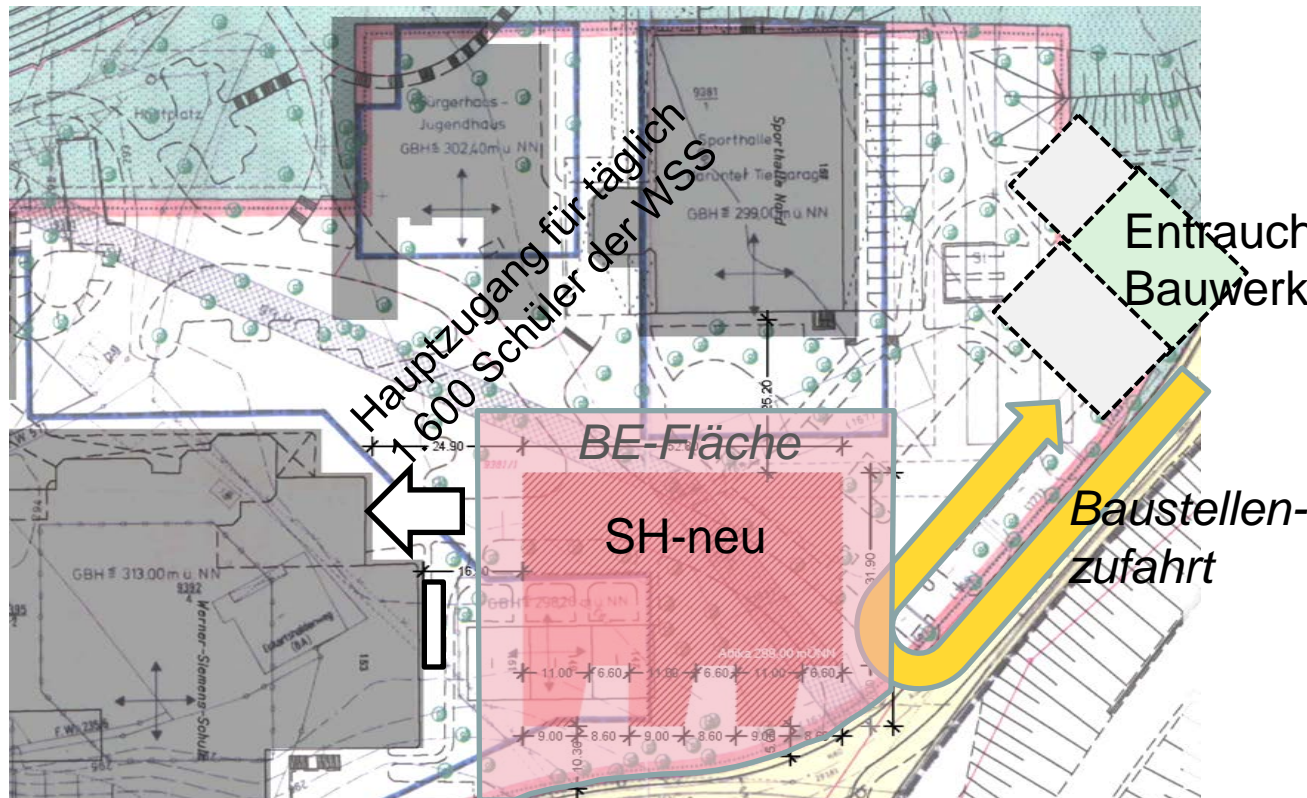


Variante 6 / Schulboulevard gedreht und verschoben

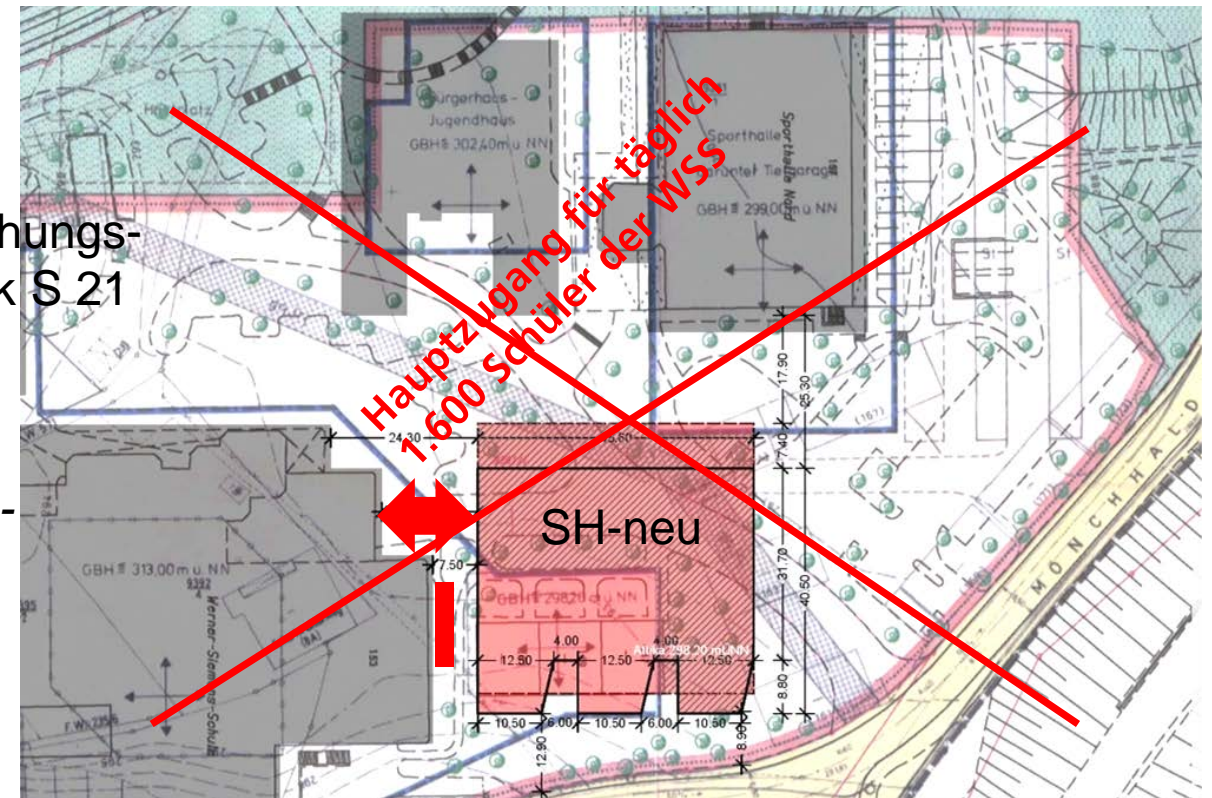
- + gleiche Potentiale wie die Variante 05
- mehr Raum durch gedrehten Baukörper
- enge Lage an Straße und Bestandsgebäuden
- Wegfall von Parkplätzen oberirdisch
- starker Eingriff in Baumbestand



Ausarbeitung Varianten 3a / 3b Abschlussbericht 65 Variante 3a



Variante 3b



Erweiterter Planungsauftrag SVA unter folgenden Prämissen:

- Neuerrichtung dreier Hausmeisterwohnungen.
- Verzicht auf Tiefgarage unter Sporthallenneubau.
- Tribünenvorgabe / Vereinssport.

Positiv:

- Abhängigkeit zum Entrauchungsbauwerk berechenbarer.
- Gleichzeitigkeit beider Baustellen nicht ausgeschlossen.
- Aufrechterhaltung der TG unter der alten Sporthalle mit hohem konstruktivem Aufwand vorstellbar.
- Baustellenlogistik unter Berücksichtigung der Geländeerschließung vorstellbar.

Negativ:

- **kein Fertigstellungstermin Entrauchungsbauwerk seitens DB bekannt.**
- **nicht im gültigen Planungsrecht umsetzbar.**

Geänderte bzw. ergänzende Vorgaben SVA:

- Keine Sportveranstaltungen in der neuen Dreifeldsporthalle.
- Entfall der Tribünenvorgabe / kein Vereinssport.

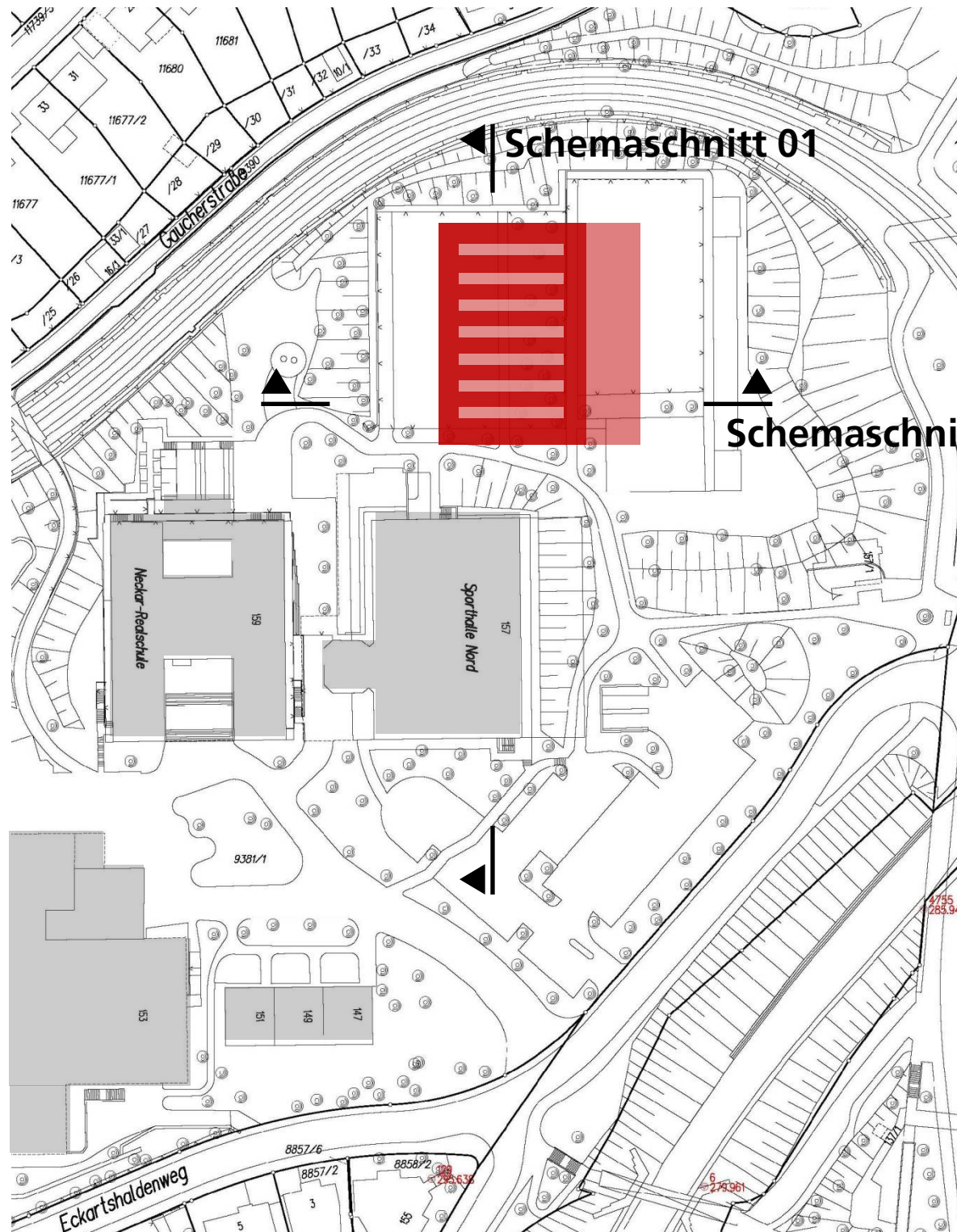
Positiv:

- Abhängigkeit zum Entrauchungsbauwerk berechenbar.
- Gleichzeitigkeit beider Baustellen möglich.
- Aufrechterhaltung der TG unter der alten Sporthalle vorstellbar.
- Baustellenlogistik unter Berücksichtigung der Geländeerschließung vorstellbar.

Negativ:

- **Gebäudeabstand zur Werner-Siemens-Schule (WSS) problematisch.**
- **Verlegung 2. Rettungsweg WSS wäre erforderlich.**
- **kein angemessener Zugang für die Werner-Siemens-Schule.**
- **Unzureichende Belichtung für die Hausmeisterhäuser.**
- **Geringer Gebäudeabstand zum Eckartshaldenweg.**

Machbarkeitsstudie Dreifeldsporthalle am Schulzentrum Nord



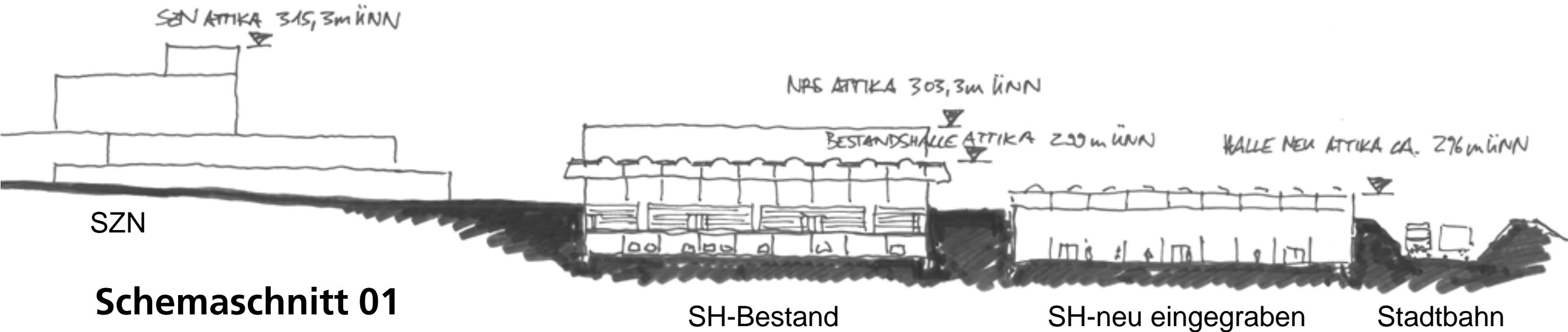
Bürgermeistergespräch 25.04.2016
nochmaliger Untersuchungsauftrag Standort
Sportplätze (ehemals Variante 4)

Risiken:

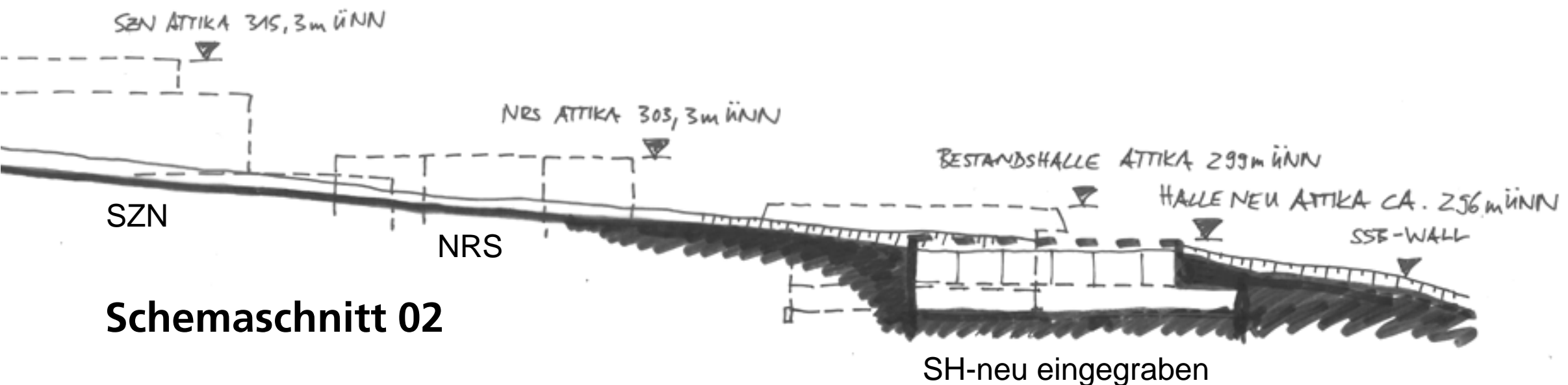
- **Erdarbeiten / Traggrund**
(siehe Tiefengründung Neckar-Realschule)
- **Schadstoffbelastung Erdreich**
(siehe Methangasbefunde Neckar-Realschule)
- **Verbauplanung Umfeld SSB**
- **Baustellenlogistik / Andienung**
- **Baumbilanz**
- **Erschließungssituation Halle neu**

Stellungnahme AfU vom 17.05.2016:
Ablehnung jeglicher Bebauung an diesem
Standort durch Stadtklimatologie

Machbarkeitsstudie Dreifeldsporthalle am Schulzentrum Nord



Schemaschnitt 01



Schemaschnitt 02



Fazit:

Sporthalle gem. Variante 3a, also im vorderen Grundstücksbereich, ist machbar.
Ein anderes Grundstück steht nicht zur Verfügung.

- Zeitliche Abhängigkeit zur Errichtungsphase des Entrauchungsbauwerks
- Zeitliche Abhängigkeit zur erforderlichen Änderung Bebauungsplan

Nächste Schritte:

- >> Priorisierung der Maßnahme in der Gesamtinvestitionsliste unter Berücksichtigung der o.g. Abhängigkeiten
- >> Erstellung Grundsatzbeschluss für die Sporthalle sowie Aufstellungsbeschluss für B-Plan-Änderung