



Ritter, Tabea      Wilczek, Ralph  
Barnert, Gabriele      Dinkel, Dominik  
Richert, Wiebke

## BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:  
Referat Nachhaltige Stadtentwicklung  
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft  
FB Kunst und Kultur  
FB Sport und Gesundheit  
FB Stadtplanung und Vermessung

**VORL.NR. 330/17**

Sachbearbeitung:

Datum:  
28.09.2017

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	18.10.2017	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	26.10.2017	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	08.11.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Schul-, Kultur- und Sportareal Oßweil  
- Mehrzweckhalle  
- Neubau Mehrzweckhalle Oßweil  
- Raumprogramm Neubau Mehrzweckhalle Oßweil

Bezug SEK: MP 2, MP 4, MP 9, MP 10

**Bezug:** - 031/15 – MZH Oßweil, Bericht zum derzeitigen baulichen Zustand  
- 455/08 – Machbarkeitsstudie MZH Oßweil / August-Lämmle-Halle ,  
weiteres Vorgehen

**Anlagen:** Anlage 1: Raumprogramm, Stand 09.10.2017  
Anlage 2: Schwerpunkte der Neuordnung auf dem Schul-, Kultur und  
Sportareal, Stand 29.09.2017

### Beschlussvorschlag:

Beschluss durch den Ausschuss Bildung, Sport und Soziales (BSS):

1. Das Raumprogramm der Anlage 1 für den Neubau der Mehrzweckhalle Oßweil wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt die Planungen der Mehrzweckhalle auf Basis des Raumprogramms vorzubereiten. Die finale Entscheidung bezüglich einer festen Bühne wird noch zurückgestellt.

Beschluss durch den Ausschuss Bauen, Technik und Umwelt (BTU):

2. Die bestehende Mehrzweckhalle Oßweil und die August-Lämmle-Halle befinden sich in einem Zustand, der es auf keinen Fall ermöglicht, das Raumprogramm durch An- und Umbaumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden abzubilden. Die beiden Gebäude sollen daher abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Festlegung des Standorts des Neubaus sowie die Festlegung des Planungsverfahrens für den Neubau erfolgen im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung für das Schul-, Kultur- und Sportareal, die im Frühjahr 2018 beraten und beschlossen werden soll.

## Sachverhalt/Begründung:

### Ausgangssituation

In Oßweil bildet der Bereich zwischen Schloss und Mehrzweckhalle mit der August-Lämmle-Schule und den Sportanlagen seit Jahrzehnten ein wichtiges Zentrum für Bildung, Kultur und Sport. In den letzten Jahren zeigt sich jedoch immer deutlicher, dass der bauliche Bestand in die Jahre gekommen ist und auch die Anforderungen sowohl in baulicher wie struktureller Hinsicht überdacht und neu formuliert werden müssen.

Oßweil hat sich im vergangenen Jahrzehnt dynamisch entwickelt und die Frage ist nicht nur, wie die infrastrukturelle Ausstattung dem anzupassen ist, sondern auch wie die weitere Entwicklung gestaltet werden soll. In diesem Kontext sind für die folgenden Themen, die Frage nach der weiteren Entwicklung zu stellen und Konzepte für die zukünftige Entwicklung zu finden:

- Mehrzweckhalle Oßweil
- Kindergarten im Schloss
- Nutzung im Schloss durch die Musikvereine
- Die sportlich genutzten Flächen im Areal
  - Rasengroßspielfeld
  - Tennisplätze
  - Kleinspielfeld
  - Hundertmeter Bahn
- Errichtung und Standort eines Kleinpflegeheims
- Wohnbauflächen

Einige Entwicklungen, wie die Entwicklung der schulischen Infrastruktur sind mit der Sanierung und Erweiterung der August-Lämmle-Schule schon weit gediehen. Andere Entwicklungen wie z. B. die Mehrzweckhalle Oßweil sind in den nächsten Monaten anzugehen um die akute Situation zu verbessern.

All diese Themen beeinflussen sich gegenseitig durch Verlagerungen, Standortfragen, Nutzungsüberlagerungen, Erschließungsfragen, Ressourcenbegrenzungen, usw. Daher ist es erforderlich, ein integriertes Gesamtkonzept zu entwickeln, um zum Einen die Einzelthemen zusammenzuführen, andererseits weitergehende Fragestellungen wie z.B. die Erreichbarkeit, die Einbindung in den Stadtteil (und ggf. auch die Anbindung an die Gesamtstadt) zu gewährleisten und eine räumliche Ordnung zu entwickeln. Eine Zusammenfassung der Schwerpunkte der Neuordnung auf dem Schul-, Kultur- und Sportareal zeigt Anlage 2.

Die Verwaltung hat daher das bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes (im Unterauftrag der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH) tätige Planungsbüro Wick + Partner mit der Erarbeitung eines Rahmenplanes beauftragt. Ziel ist, ein räumlich funktionales Gesamtkonzept zu entwickeln, um eine Grundlage für die Realisierung der verschiedenen Einzelmaßnahmen zu bekommen.

Um die Planungen im Bezug auf die Mehrzweckhalle voranzutreiben und Eingangsparameter für die Rahmenplanung festzulegen, wird in einem ersten Schritt das Raumprogramm für die neue Mehrzweckhalle Oßweil und der Abbruch der Mehrzweckhalle Oßweil, sowie der August-Lämmle-Halle zum Beschluss vorgelegt.

### Beschlusspunkt 1: Raumprogramm für den Neubau der Mehrzweckhalle Oßweil

Die Verwaltung schlägt für den Ersatzbau der Mehrzweckhalle das in Anlage 1 dargestellte Raumprogramm vor. Basis des Vorschlags ist die vom Bürgerverein Oßweil eingereichte Analyse und Erhebung der Oßweiler Vereine (Eingereicht am 17.03.2017), sowie das Abstimmungsgespräch des Fachbereichs 55 mit den Sportvereinen vom 27.07.2016 und die derzeitige Auslastung der Mehrzweckhalle und August-Lämmle-Halle.

Derzeit beträgt der Belegungsgrad der Mehrzweckhalle Oßweil rund 95%. Die Halle wird dabei vorwiegend durch den Schulsport und die Handballer des SV Oßweil genutzt. Das vorgeschlagene Raumprogramm (siehe Anlage 1) kombiniert die Nutzung der derzeit bestehenden Mehrzweckhalle Oßweil mit den Nutzungen der bestehenden August-Lämmle-Halle. Der Belegungsgrad der August-Lämmle-Halle beträgt derzeit rund 55%, wobei der Belegungsgrad zu den „Vereinszeiten“ ab 17.30 Uhr 100% beträgt. Die Nutzung wird dabei vorwiegend durch den Radfahrverein Oßweil für den Radball genutzt, darüber hinaus wird die August-Lämmle-Halle durch die Gymnastikabteilung des SV Oßweil genutzt.

Aus heutiger Sicht ist eine Reduktion der Belegung in Zukunft nicht zu erwarten. Vielmehr sind durch den aktuell hohen Belegungsgrad Weiterentwicklungen von Angeboten der Sportvereine im Bereich des Hallensports nur schwer möglich. Aus diesem Grund bedarf es mindestens vier Hallenteile mit den Maßen von jeweils 15x27 Meter. Diese sind durch die Abtrennung jeweils als Hallenteile oder als Großspielfeld zu benutzen.

Um Großveranstaltungen in der Mehrzweckhalle durchführen zu können, werden heute vor allem Caterer engagiert, die somit keine Großküche vor Ort benötigen, sondern eine Küche in der die bereits hergestellten Speisen aufbewahrt und hergerichtet werden können. Um an Spieltagen Mahlzeiten und Snacks für die Zuschauer anbieten zu können, ist eine Teeküche mit Ausgabefläche notwendig.

Für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen in der Größenordnung 300-600 Besucher sollte im Stadtteil zusätzlich zu dem Veranstaltungsraum /Mensa in der August Lämmle Schule (bis 300 Besucher) ebenfalls eine räumliche Möglichkeit geschaffen werden. Daher ist in der Mehrzweckhalle entweder eine feste Bühne in der benötigten Größe mit einem Seitenbühnenraum oder eine zeitgemäße mobile Bühne einzuplanen. Die geplante Bewirtungsinfrastruktur und das Foyer kann ebenfalls für solche Veranstaltungen genutzt werden.

## Beschlusspunkt 2: Neubau der Mehrzweckhalle Oßweil

Mehrzweckhalle Oßweil, Fellbacher Straße 21 -Nutzung und Bauzustand

Die Mehrzweckhalle Oßweil wurde im Jahre 1978 fertiggestellt und dient seitdem als Schulsporthalle für die angrenzende August Lämmle Grundschule und darüber hinaus sowohl als Haupttrainingshalle wie auch an den Wochenenden als Hauptspielhalle des SV Oßweil. Die Halle wird zudem an acht bis zehn Wochenendtagen für kulturelle Veranstaltungen (Vereinsveranstaltungen überwiegend aus dem Stadtteil) genutzt. Weiterhin wird ein Teil des Gebäudes noch bis zur Fertigstellung des derzeit im Bau befindlichen Erweiterungsbaus an der August-Lämmle-Schule für die Schulkindbetreuung und Essensversorgung genutzt.

Die Halle hat im Wesentlichen eine Sportnutzfläche von 22 m x 45 m mit den notwendigen Geräteräumen, eine Zuschauereinrichtung für rund 450 Personen, eine große Küche für die Cateringbewirtschaftung der Gäste bei Kulturveranstaltungen bzw. im kleineren Umfang bei den Sportveranstaltungen, darüber hinaus gibt es vier Umkleide- und zwei Duschräume. Das Gebäude umfasst eine Nettogrundfläche (NGF) von rd. 2.150m<sup>2</sup> und eine Bruttogrundfläche (BGF) von rd. 2.395m<sup>2</sup>. Die Mehrzweckhalle Oßweil ist aufgrund ihres baulichen Zustandes dringend sanierungsbedürftig.

Die Halle hat ein Flachdach mit einem Oberlichtband. Das Dachtragwerk der Halle besteht aus Leimholzbindern mit Holznebenträgern. Die Leimbindertragkonstruktion wurde unmittelbar nach dem Unglück in Bad Reichenhall im Jahr 2006 statisch überprüft und bewertet. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen der Dachkonstruktion der Mehrzweckhalle Oßweil in 2008 (ohne Schneelast) und in 2010 und 2011 (mit Schneelast) wurden Mängel festgestellt. Der beauftragte Statiker hat der Stadt jedoch bescheinigt, dass die Tragkonstruktion grundsätzlich standsicher ist.

Das Dach ist mit einer Trapezblechkonstruktion versehen, die mit Bitumenbahnen abgedichtet ist. Diese Bahnen sind sowohl alters- wie auch witterungsbedingt schadhafte. Somit kommt es immer wieder zu Einregentstellen, die derzeit noch keine Auswirkung auf die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion haben. Eine Erneuerung der Abdichtung und Dämmung des gesamten Daches ist nach Aussage des beauftragten Statikers nicht möglich, da die Tragkonstruktion die Lasten für Dämmung und für Abdichtung bei Berücksichtigung der aktuellen energetischen Anforderungen zusätzlich zu den zu veranlassenden Schneelasten nicht mehr aufnehmen kann. Eine Ertüchtigung des Tragwerks würde daher erhebliche Eingriffe in den Bestand bis hin zur Fundamentierung nach sich ziehen. Eine energetische Sanierung des Gebäudes ist deshalb unwirtschaftlich. Das Hallendach wird bei Bedarf partiell an konkreten Einregentstellen fachmännisch im laufenden Bauunterhalt repariert. Die Lebensdauer der Dachabdichtung ist erschöpft, eine komplette Durchfeuchtung durch ein Versagen der Dichtung kann nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin steht die Sanierung bzw. Erneuerung der kompletten Haustechnik des Gebäudes an. Das Gebäude wird im laufenden Bauunterhalt vom Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft in Stand gehalten und bei Bedarf repariert. Für einige technische Bauteile gibt es jedoch keine Ersatzteile mehr. So konnte die Dimmfunktion der Bühnenbeleuchtung nicht mehr repariert und musste somit stillgelegt werden. Im Rahmen einer Sanierung sind aktuelle Auflagen, resultierend aus der Fortschreibung Versammlungsstättenverordnung und Brandschutzmaßnahmen umzusetzen.

#### August-Lämmle Halle, Westfalenstraße 52 +52/1 -Nutzung und Bauzustand

Die August-Lämmle Halle wurde im Jahr 1955 als Schulturnhalle errichtet und im Jahr 1973 durch eine Vereinsgaststätte erweitert. Seit 1978 findet der Schulsport in der Mehrzweckhalle statt. Derzeit wird die August-Lämmle-Halle als Trainingshalle des Radfahrverein Oßweil und SV Oßweil genutzt.

Die Halle hat eine Sportnutzfläche von 23,70 m x 10 m, zwei Umkleidebereiche mit den dazugehörigen Wasch- und WC-Räumen, eine Lehrerumkleide und einen Lagerraum für Sportgeräte sowie eine Teilunterkellerung für Technik. Im Vereinsanbau ist ein Gastraum mit Küche untergebracht, der durch den SV Oßweil genutzt wird. Das Gebäude umfasst eine Nettogrundfläche (NGF) von rd. 650m<sup>2</sup> und eine Bruttogrundfläche (BGF) von rd. 735m<sup>2</sup>.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen ungedämmten Mauerwerksbau mit Satteldach. Eine bauliche Ertüchtigung des Gebäudes auf Stand der aktuell technischen und energetischen Standards wäre auch bei diesem Gebäude unverhältnismäßig aufwändig. Daher ist ein Abriss und Kombination mit der Mehrzweckhalle unter Berücksichtigung von Synergien wirtschaftlich sinnvoll. Auf Grund der seit längerem anstehenden Entscheidung über die Zukunft der beiden Hallen wird der Bauunterhalt auf Notwendigkeiten beschränkt.

#### Machbarkeitsstudien 2006

Bereits 2006 hat die Stadtverwaltung eine Machbarkeitsstudie für die Sanierung oder den Ersatz von Mehrzweckhalle und August-Lämmle –Halle in Auftrag gegeben.

Hierbei wurden drei Varianten untersucht:

1. Generalsanierung beider Hallen
2. Ersatzneubau beider Hallen am alten Standort
3. Ersatzneubau einer Halle an einem neuen Standort

#### Zu 1.

Die Generalsanierung umfasste jeweils die komplette Gebäudehülle entsprechend der aktuell geltenden energetischen Anforderungen, die Sanierung der gesamten Haustechnik sowie der Erneuerungen der Oberflächen im Innenraum. Zusätzlich wurden Maßnahmen, resultierend aus Forderungen des Brandschutzes und der Versammlungsstättenverordnung, berücksichtigt. Die vorhandene Raumstruktur blieb im Wesentlichen unverändert.

Im Rahmen der Studie wurde deutlich, dass Nutzerwünsche, wie z.B. den Einbau einer Bühne inkl. Technik, in die vorhandene Raumstruktur schwer oder nur mit einem erheblichen Aufwand integriert werden können.

Bei einer Generalsanierung der beiden Hallen bleibt die Grundsubstanz entsprechend dem Alter

der Gebäude erhalten.

### Zu 2.

Alternativ wurde der Neubau beider Hallen am selben Standort untersucht. Diese Untersuchung beinhaltet die Umsetzung der beiden vorhandenen Raumkonzepte mit der für beide Hallen erforderlichen technischen Infrastruktur.

Als nachteilig sind die fehlenden Synergien im Bereich Gemeinbedarfsflächen und Technik zu sehen.

### Zu 3.

Im Falle eines Neubaus am gleichen Standort des Bestandbaus ergibt sich als Nachteil, dass für die jeweilige Halle vom Zeitpunkt des Abbruchs bis zur Fertigstellung ein Ausweichquartier gefunden werden muss.

Daher wurde der Neubau von nur einer Halle an einem neuen Standpunkt untersucht.

Neben den Grundstücken der beiden Hallen wurden bei den Standortüberlegungen weitere Flächen, wie z.B. die vorhandene Sportplatzfläche, mit einbezogen.

Unabhängig von der genauen Grundrisskonzeption des Ersatzbaus beider bestehenden Hallen tragen folgende Vorteile zu einer zukunftsfähigen und wirtschaftlichen Lösung bei:

- Synergieeffekte im Raumprogramm sowie bei Technik- und Verkehrsflächen
- Optimale Realisierbarkeit von Nutzerwünschen möglich
- Kompaktere Bauweise mit reduzierten Hüllflächen
- Optimierung der Betriebskosten bei Energie- und Personalkosten (z.B. Aufsichtspersonal)

Weitere Vorteile dieser Neubauvariante bestehen darin, dass keine temporären Ausweichquartiere erforderlich werden. Mögliche Synergieeffekte sind neben der Zusammenführung technischer Vorhaltungen und Installationen insbesondere Einsparungen im Raumprogramm. Es können einige Räume wechselseitig genutzt werden. Weitere Flächeneinsparungen können durch Reduzierung von Verkehrsflächen erzielt werden. Darüber hinaus bietet der Neubau einer kombinierten Mehrzweckhalle die Chance der städtebaulichen Neuordnung dieses zentralen Bereiches von Oßweil, der über die Mehrzweckhalle hinaus auch das Schloss und die August-Lämmle-Schule mit einschließt. Eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2014 hat die Ergebnisse von 2010 bestätigt.

Aufgrund des dargelegten aktuellen Zustands der beiden Hallen werden die Mehrzweckhalle Oßweil und August-Lämmle-Halle inklusive des ehemaligen Vereinsheims abgerissen und durch einen Neubau ohne Vereinsheim, siehe Raumprogramm Anlage 1, ersetzt.

### Weiteres Vorgehen | Ausblick

Die Stadtverwaltung strebt als nächsten Meilenstein den Beschluss des Rahmenplanes mit der Standortentscheidung für die Mehrzweckhalle Oßweil Ende 1. Quartal 2018 an. Mit Beschluss des Rahmenplans und dem darin enthaltenen Standort der Mehrzweckhalle, kann die Verwaltung in die nächste Phase der Weiterentwicklungen des Areal eintreten und die angestrebte Mehrfachbeauftragung für die Mehrzweckhalle Oßweil durch die Gremien beauftragen lassen und die Planungen für die Mehrzweckhalle Oßweil weiter voranbringen.

Gemäß Projektfahrplan werden die Gesamtprojektkosten erst auf Grundlage belastbarer Planungen nach abgeschlossener Vorentwurfs- oder Entwurfsplanung angemeldet. Eine abschließende Entscheidung wird vom Gemeinderat nach Abschluss der Entwurfsplanung (LPH3) auf der Basis belastbarer Kostenberechnungen mit dem Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss) getroffen.

Die Stadtverwaltung prüft für die Kosten der Mehrzweckhalle Oßweil sowohl die Sportstättenförderung als auch die Bezuschussung durch die angestrebte Sanierung für den

Ortskern Oßweil. Im Antrag für Städtebaufördermittel für das Untersuchungsgebiet Ortskern Oßweil und Stadionquartier Oststadt ist die Förderung der Mehrzweckhalle vorgesehen.

Die Bürgerinnen und Bürger werden fortlaufend im Rahmen des STEP Oßweil Prozesses informiert und eingebunden, dies kann auch kurzfristig zu Einzelthemen in Workshops erfolgen. Über die ersten aktuellen Entwicklungen bezüglich des Schul-, Kultur- und Sportareals kann bereits in der anstehenden Stadtteilkonferenz in Oßweil am 24.11.2017 berichtet und diskutiert werden.

**Unterschriften:**

**Peter Fazekas**

**Raphael Dahler**

**Martin Kurt**

**Wiebke Richert**

**Mathias Weißer**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: noch nicht bekannt		EUF
<b>Ebene: Haushaltsplan</b>				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

**Verteiler: FB 14, 17, 20, 60, 67, SWLB**



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN