

### **Vorlage zu TOP 3**

der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 20. September 2016

#### **Projekt „Stadt-/Kulturhalle“**

- Grundsatzbeschluss und Standortfestlegung**
- Bürgerbeteiligung**
- Auswahlverfahren für Architektenfindung**

Seit mehreren Jahrzehnten beschäftigt die Frage der Schaffung räumlicher Kapazitäten für eine „Veranstaltungs-/Stadt-/Kulturhalle“ in Gammertingen die kommunalpolitisch verantwortlichen Gremien und das gesellschaftliche Leben. Nachdem langjährige privatgewerbliche Nutzungsmöglichkeiten in den letzten Jahren entfallen sind und alternative Angebote für nur wenige kulturelle Veranstaltungen durch eine provisorische Mitnutzung von Schulmensen oder sehr begrenzt der Alb-Lauchert-Sporthalle gegeben sind, wurde seitens des Gemeinderats in den letzten Jahren verstärkt über mögliche Lösungs- und Standortansätze für eine "Stadt-/Kulturhalle" beraten und diskutiert.

In Folge einer umfassenden Klausurtagung des Gemeinderats im November 2003, bei der die Grundvoraussetzungen für eine Kultur- und Stadthalle beraten wurde, hatte man in der Folge unter Hinzuziehung renommierter Projektentwicklungsfachleute und Städteplaner (Drees & Sommer sowie Prof. Jörg Aldinger) nicht nur potentielle Standortfragen, Nutzungsansätze, Planungsvorgaben und Anforderungen für ein Raumprogramm sowie daraus resultierende Investitionskosten untersucht. In weiteren Beratungs- und Untersuchungsschritten in Zusammenhang mit der Beantragung des innerstädtischen Sanierungsgebiets „Hohenzollernstraße“ sowie des späteren und aktuellen Sanierungsverfahrens „Stadtkern/Schlossanlage“ wurden diese grundsätzlichen Machbarkeits- und Bebauungsstudien weiter vertieft. Nachdem die Stadt selbst unterschiedlichste Nutzungsansätze für das ehemalige Landesbankareal in der Hohenzollernstraße untersucht hatte, wurden die dort entwickelten Konzept- und Planungsalternativen mit weiteren städtebaulichen Lösungsansätzen weiter verfolgt. Hierfür wichtige Grundlage ist die Projektstudie von Drees & Sommer, die letztlich im Rahmen einer Gemeinderatsklausur im Jahr 2006 mit konkreten Planungsvorentwürfen durch Prof. Aldinger unterlegt wurden. In mehreren Gemeinderatssitzungen und Bürgerinformationsveranstaltungen zu innerstädtischen Entwicklungspotentialen wurden die daraus von diversen Planungsvorentwürfe auch mehrfach der Öffentlichkeit vorgestellt.

Angeichts nur begrenzt vorhandener Raumkapazitäten am Schlossplatz sowie begrenzt vorhandener Parkierungsmöglichkeiten in der Innenstadt hatte der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18. März 2008 unter anderem beschlossen, seine „Festhallenplanung“ im unmittelbaren Innenstadtbereich rund ums Speth'sche Stadtschloss auf dem ehemaligen Landesbankareal einzustellen. Der Gemeinderat hat dabei auch beschlossen, das Stadthallenprojekt an einem anderen, bereits im städtischen Eigentum befindlichen Standort, nämlich dem Gewerbepark Schey, zu gegebener Zeit entsprechend fortzusetzen.

Im Rahmen des bürgerschaftlichen Diskussionsprozesses „Kleinstadtleben“ wurden diese innerstädtischen Planungsalternativen und vor allem die neue Situation am Schey-Areal mehrfach in öffentlichen Sitzungen bzw. in Bürgerversammlungen der

Bürgerschaft vorgetragen. Grundlage für die Planungsüberlegungen am Standort "Gewerbepark Schey" waren die vom Gemeinderat in großem Einvernehmen in den Vorjahren beschlossenen und in der Folge weiter entwickelten Konzeptstudien Drees & Sommer.

Nachdem im aktuellen innerstädtischen Sanierungsgebiet „Stadtkern/Schlossanlage“ mit der Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahme des Speth'schen Stadtschlusses und der Gestaltung öffentlicher Räume (mit Ausnahme der Hohenzollernstraße und des kleinen Schlossplatzes) nunmehr weitgehend alle öffentlichen Großprojekte umgesetzt sind, hatte der Gemeinderat bereits im Rahmen der Haushaltsberatungen 2015 und 2016 die Verwaltung mit der Wiederaufnahme der Vorbereitungen für die zeitnahe Lösung der "Stadthallenfrage" beauftragt.

Zusammen mit dem langjährigen Sanierungsbetreuer LBBW Kommunalentwicklung hat die Verwaltung nun für den vom Gemeinderat favorisierten Standort, ehemaliger Gewerbepark Schey entlang der Sigmaringer Straße, die aktuellen Rahmenbedingungen erhoben als auch die bereits vorhandenen Nutzungs- und Rahmenkonzepte einer multifunktional nutzbaren "Stadt- und Kulturhalle" für Gammertingen zusammen getragen. In einer nicht öffentlichen Klausursitzung des Gemeinderats noch vor den Sommerferien 2016 hat sich der Gemeinderat nochmals sehr intensiv mit den vielen früheren Konzept- und Planungsschritten befasst. Dabei wurde nach wie vor ein klares Bekenntnis zum Standort "Gewerbepark Schey" abgegeben. Nachdem dort die vermietbaren Räumlichkeiten inzwischen in einem baulichen und vor allem energetischen Zustand sind, die eigentlich keine längerfristige Vermietbarkeit mehr gewährleisten, müssen diese Gebäulichkeiten ohnehin einer umfassenden Modernisierung oder Neubebauung unterzogen werden. Da das Areal des Gewerbeparks Schey mit den Schulnutzungen der Laucherttalschule und der Mariaberger Außenstelle unmittelbar an die Alb-Lauchert-Schwimm- und Sporthalle angrenzt, sind dort alle verkehrlichen und parkierungstechnischen Grundvoraussetzungen für eine weitere Veranstaltungsnutzung gegeben.

Um ein mögliches Invest und eine Nachfolgenutzung des ehemaligen Gewerbeparks auch finanziell für die Stadt darstellen zu können, wurde die Verwaltung beauftragt, mit den zuständigen Förderstellen des Landes realistische Möglichkeiten einer Bezuschussung abzuklären. Insoweit steht auch die Folgeberatung unter TOP 4 „Sanierungsgebiet Stadtkern/Schlossanlage, - Erweiterung des Sanierungsgebiets um den Gewerbepark "Schey" - in engem Zusammenhang.

Erfolgversprechend konnte mit den Förderstellen des Landes vorabgestimmt werden, dass ein derartiges Gemeinbedarfsprojekt „Stadt-/Kulturhalle“ Gammertingen nur über städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden kann. Ein zusätzliches weiteres Sanierungsgebiet kommt aufgrund der Struktur und Größe der Kommune und der städtebaulichen Missstände nicht in Frage. Nachdem die reguläre Programmlaufzeit des aktuellen Sanierungsgebietes „Stadtkern/Schlossanlage“ unverlängert bis ins Jahr 2023 laufen sollte, und wie oben bereits angesprochen, wesentliche öffentliche Sanierungszielsetzungen bereits erfolgreich umgesetzt und weitere Projekte durchaus mit größerem Vorlauf umzusetzen sind, hat das Land und das Regierungspräsidium Tübingen vorgeschlagen, das Stadt-/Kulturhallen-Projektgebiet Gewerbepark Schey in die formale Sanierungskulisse des Gebietes „Stadtkern/Schlossanlage“ - quasi als „externe Briefmarke“ - aufzunehmen. Im weiteren Tagesordnungspunkt 4 wird Herr

Manogg von der Kommunalentwicklung erläutern, welche Maßnahmen hier förderwürdig sind. Sowohl die Projektvorbereitungskosten als auch insbesondere die Durchführung der "Bürger- und Vereinswerkstatt" als Teil der bürgerschaftlichen Beteiligung sowie Bodenordnungsmaßnahmen wären vollumfänglich durch das Sanierungsverfahren förderfähig. Auch das durch das Vergaberecht und die Sanierungsvorschriften bei einem derartigen Projekt vorgeschriebene Auswahlverfahren für Architekten würde durch Sanierungsmittel gefördert werden. Das reine Neubauprojekt der Gemeinbedarfseinrichtung „Stadt-/Kulturhalle“ wäre zu 30 % förderfähig. Insoweit sieht insgesamt die Verwaltung aktuell durchaus sehr realistische Chancen, ein derartiges Invest im Rahmen der laufenden Haushaltssituationen in vertretbarem Rahmen umzusetzen.

Im Rahmen eines Sachstandsberichts wird die Verwaltung nochmals die Herleitung der Nutzungs- und Rahmenparameter für ein Projekt „Stadt-/Kulturhalle“ kurz vorstellen. Die Verwaltung schlägt als wichtigen Aspekt der Bürgerbeteiligung vor, gemeinsam mit externen Moderatoren und Fachleuten der LBBW Kommunalentwicklung im Laufe des Herbstes/Winter 2016 eine "Bürger-/Vereinswerkstatt" als Diskussionsveranstaltung interessierter Akteure durchzuführen. Dabei sollen die bereits vom Gemeinderat in früheren Sitzungen – und jeweils aktualisiert durch weitere Beschlüsse – fixierte Rahmenparameter vorgestellt und mit der Bürgerschaft und den Vereinsvertretern diskutiert bzw. weiterentwickelt werden. Am Ende der "Bürgerwerkstatt" soll im Rahmen einer weiteren Beratung und Beschlussfassung durch den Gemeinderat dann ein entsprechendes „Pflichtenheft“ mit den wesentlichen Randbedingungen und Planungsvoraussetzungen für den Architektenwettbewerb, der im Laufe des Jahres 2017 umgesetzt werden soll, erfolgen. Insoweit wäre es durchaus möglich, nicht nur im Laufe des Jahres 2017 die klaren Nutzungs- und inhaltlichen Parameter bestimmt zu haben, sondern in Folge des ArchitekturWettbewerbs auch konkrete architektonische Planungsvorstellungen zu haben, die letztlich durch konkretisierte Kostenberechnungen zu einem abschließenden Umsetzungsbeschluss des Gemeinderats in 2017 münden könnten. Eine Umsetzung der baulichen Maßnahmen könnte für die Haushaltsjahre 2018/2019 erfolgen.

#### **Folgende Beschlussvorschläge sind vorgeschlagen:**

- 1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung über die bisherigen Nutzungs- und Planungsparameter für eine „Stadt-/Kulturhalle“ in Gammertingen werden zustimmend zur Kenntnis genommen und sind Grundlage für die weiteren Beratungen.**
- 2. Der Gemeinderat spricht sich nochmals für die Nutzung der städtischen Areale im Bereich Gewerbepark Schey entlang der Sigmaringer Straße und der Straße Mühlburren als Standort für das Projekt „Stadt-/Kulturhalle“ aus.**
- 3. Gemeinsam mit der interessierten Bürgerschaft und den Vereinen aber insbesondere auch der heimischen Wirtschaft, soll durch die Verwaltung und die LBBW Kommunalentwicklung ein Bürgerdialogverfahren im Rahmen einer „Bürger-/Vereinswerkstatt“ zum Thema inhaltliche Nutzung im Laufe des Herbstes/Winter 2017 umgesetzt werden.**

4. Auf Basis dieser Gesprächsergebnisse wird der Gemeinderat die Verwaltung beauftragen, einen begrenzt offenen Planungswettbewerb im Laufe des ersten Halbjahres 2017 vorzubereiten. Die notwendigen Beschlüsse, insbesondere die konkrete Definition der Planungsvorgaben, erfolgt im Rahmen einer weiteren gemeinderätlichen Beratung und Beschlussfassung.