

Projekt „Stadt-/Kulturhalle“ auf dem „Schey-Areal“

- **Sachstand bürgerschaftliche Beteiligung (Vereinsworksshop 1 und 2), Vorbereitungsmaßnahmen für kommende Bürgerwerkstatt und Planungswettbewerb**

Auf dem Areal der innerstädtischen Brache der ehemaligen Textilfabrik "Schey" soll die Errichtung einer neuen zentralen Begegnungsstätte und Kultureinrichtung als "Stadt-/Kulturhalle" für unsere Kleinstadt umgesetzt werden.

Der Gemeinderat hat nach vorangegangenen mehrjährigen Beratungen in seiner Sitzung am 20. September 2016 mit überaus großer Mehrheit beschlossen das Projekt „Stadt-/Kulturhalle für Gammertingen“ nun einer konkreten weiteren Umsetzung zuzuführen. Nach erneuter Abwägung diverser Standortanalysen wurde das Areal des aktuellen Gewerbeparks auf dem im städtischen Besitz befindlichen „Schey-Areal“ festgelegt. Gleichzeitig wurde nach vorheriger Abstimmung mit den Förderbehörden einstimmig die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadterneuerungsmaßnahme „Stadtkern/Schlossanlage“ für das „Schey-Areal“ als weitere Sanierungszone als Satzung beschlossen und anschließend öffentlich bekanntgemacht. Ebenfalls wurde beschlossen im Vorfeld weiterer konkreter Planungsschritte einen breit angelegten bürgerschaftlichen Beteiligungsprozess vorzuschalten, um mit der Bürgerschaft und den späteren potenziellen Nutzern eine noch höhere Passgenauigkeit der Planungsvorgaben zu erreichen.

Seit Jahresbeginn 2017 laufen nun mit der Bürgerschaft und potentiellen Nutzergruppen aus Vereinen, Organisationen und Unternehmen diverse Bürgerwerkstätten/Workshop's, in denen die Passgenauigkeit, das Raumprogramm und die Rahmenbedingungen für eine künftige Stadt-/Kulturhalle in einem offenen und breit angelegten Bürgerdialog besprochen und entwickelt werden.

Im Vorfeld der bereits erfolgten **Bürgerwerkstätten am 28. März und am 27. April 2017** wurde im Januar und Februar 2017 seitens der Stadtverwaltung und mit Unterstützung durch die bisherigen Sanierungsbetreuer LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) eine umfassende schriftliche **Befragung bei allen in der Gesamtstadt aktiven Vereinen und Organisationen als auch bei ausgewählten Unternehmen** als spätere potentielle Nutzer durchgeführt. Entgegen einer bereits vor einigen Jahren schon einmal durchgeführten Befragung hat die aktuelle Umfrage einerseits eine sehr hohe Rücklaufquote erreicht als auch andererseits inhaltlich wesentlich konkretere Ergebnisse zu Tage gefördert. Die Befragungsergebnisse als auch die bereits vom Gemeinderat aus früheren Festlegungen zusammengefassten Planungs- und Nutzungsgrundlagen haben als Diskussionsgrundlage bei den beiden Bürger(Nutzer-)Werkstätten gedient.

Als lokale Aktion im Rahmen des diesjährigen bundesweit durchgeführten **"Tag der Städtebauförderung"** am **Samstag, 13. Mai 2017**, hat die Stadt auf dem Schey/Gewerbepark-Areal einen "Vor-Ort-Dialog", kombiniert mit Rundgängen hinter die Kulissen durch die Textilbranche am künftigen Standort der "Stadt-/Kulturhalle" durchgeführt.

Im Rahmen des **Sachstandsberichtes** werden in der Gemeinderatssitzung Frau Schmettow als Moderatorin des bürgerschaftlichen Prozesses als auch Herr Mühlbacher als Projektmitarbeiter der KE über die Diskussions- und Beratungsergebnisse aus der Befragungsaktion als auch den beiden bislang durchgeführten Vereins-Nutzer-Bürgerwerkstätten berichten. Gleichzeitig soll auch die kommende abschließende Bürgerwerkstatt am 27. Juni 2017 vorbesprochen werden bzw. die dort vorzustellenden Rahmendaten mit dem Gemeinderat abgestimmt werden.

Auf Basis der konkreten Ideen, Anregungen und zusätzlichen Hinweise aus dem bürgerschaftlichen Vorverfahren wird der Gemeinderat abschließend in seiner für den 18. Juli 2017 geplanten Sitzung das weitere Umsetzungsprogramm (Wettbewerb) als auch das konkrete Pflichtenheft für einen Planungsprozess beraten und beschließen.

- **Weitere Beauftragung von Gutachten**

Im Vorfeld des noch auszulobenden Planungswettbewerbs müssen allerdings noch weitere Grundlagenermittlungen erfolgen. Insoweit schlägt die Stadtverwaltung in enger Abstimmung mit dem Sanierungsbetreuer KE vor für das zur Verwendung anstehende Schey-Areal eine **orientierende Baugrunduntersuchung** durch den Gutachter, Firma Terra Concept Consult GmbH auf Grundlage der HOAI in Auftrag zu geben. Dieses Büro hat auch schon die Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Nebenmaßnahmen am Schlossflügel für die Stadt durchgeführt.

Ebenfalls ist bereits jetzt eine Beauftragung des **1. Teil** des von dem Fachingenieurbüro CDMSmith Consult GmbH aus Stuttgart durchzuführenden **Rückbaugutachten** (Orientierende Erkundung der Bausubstanz auf Schadstoffe und chemische Analytik, Grobkostenschätzung) in Höhe von 13.914 € + NK + MwSt. vorgesehen.

Diese beiden Gutachten benötigen wir zur Abschätzung der voraussichtlichen Rückbaukosten für die Gesamtprojektkalkulation. Anhand der Beprobungsergebnisse kann insbesondere die wirtschaftliche Machbarkeit des Gebäuderückbaus besser eingeschätzt und der damit verbundene Aufwand konkreter kalkuliert werden. Speziell vor dem Hintergrund, dass sich die Rückbaupreise in den letzten Jahren aufgrund von bereits verschärften und noch weiteren absehbaren Gesetzesänderungen und der Marktlage leider deutlich erhöht haben, sollten diese abschnittsweise Beauftragung des Rückbaugutachtens mit einer zeitlichen Gleitklausel durchgeführt werden. Ferner benötigen wir aufgrund der topographischen Lage des Schey-Areal's sehr viel Auffüllmaterial, welches sich teilweise in Form von Recycling-Material aus den Rückbau generieren könnte. Möglicherweise wird anhand der Gutachten auch festgestellt, dass temporär oder dauerhaft Gebäudeteile, die sich heute im Erdreich befinden, als Stützbauwerke behalten werden können. Das gleiche gilt möglicherweise auch für Teile der

Bodenplatten bezüglich der Gründungsverhältnisse oder für die bestehenden Ver- und Entsorgungsanschlüsse.

Der im Haushalt 2017 vorhandene Ansatz sieht inclusive nicht verbrauchter Haushaltsreste aus 2016 für weitere vorbereitende Untersuchungen und Gutachten ausreichend Haushaltsmittel vor; eine teilweise Refinanzierung über die Fördermittel des Sanierungsverfahrens „Stadtkern/Schlossanlage“ ist möglich und vorgesehen.