

Vorlage zu **TOP 3**

der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 18. Juli 2017

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

- **Sachstandsbericht über das vorangegangene bürgerschaftliche Beteiligungsverfahren (Nutzerbefragung, Vereinsworkshop 1 + 2, Tag der Städtebauförderung sowie „Bürgerwerkstatt“)**
- **Fortschreibung Raumprogramm und Kosten**

In Folge der letztjährigen Klausurtagung kurz vor der Sommerpause hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 20. September 2016 mit überaus großer Mehrheit im Grundsatz beschlossen, die Projektvorbereitung für eine „Stadt-/Kulturhalle“ auf dem in städtischen Besitz befindlichen Schey-Areal/Gewerbepark voranzutreiben.

Ebenso wurde nach vorheriger Rücksprache mit den Fördergebern beim Land auch das bisher nur im Innenstadtbereich ausgewiesene Sanierungsgebiet „Stadtkern/Schlossanlage“ um eine weitere „externe“ Gebietskulisse auf dem Schey-Areal ergänzt. Die förmliche Festlegung des ergänzenden Sanierungsgebietsteiles wurde einstimmig beschlossen, so dass in der weiteren Folge aus dem bestehenden Bund-Länder Sanierungsprogramm SUW städtebauliche Ordnungs- und Erneuerungsmaßnahmen auch in diesem Gebiet gefördert werden können. Mit dem Förderantrag 2017 ist deshalb auch eine weitere Anpassung des bewilligten Förderrahmens beantragt worden; im Frühjahr 2017 wurde seitens der Bewilligungsgeber Bund/Land der bewilligte Förderrahmen auf jetzt fast 5 Millionen Euro erneut aufgestockt.

Wesentlicher Bestandteil des o. g. **Grundsatzbeschlusses des Gemeinderats vom 20. September 2016** war, den konkreten weiteren Planungen und einem avisierten Architektenwettbewerb eine umfassende bürgerschaftliche Beteiligung voranzustellen. Gemeinsam mit den Sanierungsbetreuern der Kommunalentwicklung GmbH (KE) und mit Moderation durch Frau Schmettow, finep, wurde zunächst zu Jahresbeginn 2017 eine umfassende **schriftliche Befragung potentieller Nutzer** für eine „Stadt-/Kulturhalle“ durchgeführt. Befragt wurden alle in Gammertingen und den Stadtteilen aktiven Vereine und Organisationen sowie aus der Unternehmerschaft der Stadt potentielle Nutzerkreise. Eine außergewöhnlich gute Rücklaufquote hat hier im Vorfeld der dann im März und Mai 2017 durchgeführten beiden ersten Vereinsnutzerwerkstätten eine sehr gute Datenbasis für konkrete Nutzungsansätze und Rahmenbedingungen geliefert. In den beiden **„Vereins-/Nutzer-/Bürgerwerkstätten“** wurden mit guter bürgerschaftlicher Beteiligung eine nutzerorientierte Ausarbeitung und Anpassung der bisher zugrunde gelegten Raumaufteilung, Anordnung, Nutzungsaspekte und Raumanforderungen diskutiert und besprochen.

Aus Anlass des bundesweit durchgeführten **Aktionstages „Tag der Städtebauförderung“** fand am 13. Mai 2017 direkt auf dem Schey-Areal eine Informationsveranstaltung mit Darstellung der Zwischenergebnisse aus den bisherigen Befragungen und der Bürgerwerkstätten inklusive eines umfänglichen Einblicks in die alte Bestandsbausubstanz des Gewerbeparks statt. Leider war das Bürgerinteresse an diesem Tag eher gering gewesen. In einer weiteren Gemeinderatssitzung am 23. Mai 2017 wurde ein erster Zwischenbericht abgegeben.

Bei der abschließenden **Bürgerwerkstatt** vor wenigen Tagen am 27. Juni im ehemaligen, aktuell leerstehenden Gewerberäumen des Gewerbeparks Schey wurde mit den anwesenden interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Vereinsvertretern und zahlreichen Gemeinderäten an fünf Thementischen weitere Aspekte der Stadthallenentwicklung diskutiert und besprochen. Sowohl bei den Anfangs- als auch den Abschlussvoten der beteiligten Bürgerschaft ist nach wie vor eine recht große Zustimmung und Akzeptanz des Projekts „Stadt-/Kulturhalle“ auf dem städtischen Schey-Areal erkennbar.

Im Rahmen der Sitzung werden Vertreter der Kommunalentwicklung GmbH und von finep die wesentlichen Erkenntnisse und Ergebnisse aus dem bürgerschaftlichen Beteiligungsprozess und der damit verbundenen Weiterentwicklung der Raumanforderungen an eine künftige „Stadt-/Kulturhalle“ dargestellt. Insoweit werden auch die in der Projektstudie 2016 der KE als Beschlussgrundlage dargelegten Flächenansätze als Basis einer Kostenkalkulation mit einem Kostenrahmen von 5,5 Millionen Euro brutto nochmals angepasst und aktualisiert. Durch Raumoptimierungen infolge der Anregungen aus dem bürgerschaftlichen Prozess können trotz inzwischen eingetretener Baukostensteigerungen in 2016/2017 noch Optimierungspotentiale erarbeitet und berücksichtigt werden. Im Rahmen der Sitzung wird dieser neue Flächenansatz sowie die daraus zu entwickelnde und fortzuschreibende Kostenkalkulation auf Basis der Baukostenindexe 2017 dem Gremium vorgestellt werden.

In der Folge der anstehenden Beratung wird daher der Gemeinderat die für den weiteren Planungsprozess notwendigen Festlegungen der Programmfläche, der Nutzungsansätze und der finanziellen Rahmenbedingungen erneut beschließen und festlegen müssen.

- Architektenauswahlverfahren

Als nächster Verfahrensschritt steht nun die weitere Vorbereitung und Durchführung eines **Architektenwettbewerbs** im Rahmen eines **„nicht offenen architektonischen Realisierungswettbewerbs“** an. In einem nach den Vergaberichtlinien und Vergabegrundsätzen notwendigen „diskriminierungsfreien“ Verfahren sollen in

diesem „nicht offenen Wettbewerb“ acht Planungsbüros auf Basis eines noch in der Septembersitzung 2017 vom Gemeinderat abschließend festzulegenden Planungsvorgabeheftes die für die Stadt architektonisch beste, von ihren Anforderungen für Nutzer und Betreiber her effizienteste und wirtschaftlichste Planungslösung erarbeiten. Die Wettbewerbsbekanntmachung soll noch im Oktober 2017 erfolgen. Bis Ende Februar 2018 sollen die Wettbewerbsentwürfe vorgelegt und durch ein ebenfalls noch in der Septembersitzung des Gemeinderats festgelegtes Preisrichtergremium bewertet und ausgewählt werden. Nähere Details zum mit den Vergabestellen und der Architektenkammer abgestimmten Verfahren wird der Vertreter der Kommunalentwicklung im Rahmen der Sitzung vorstellen.

Vorgesehene Beschlussvorschläge:

1. Das durch den bürgerschaftlichen Beteiligungsprozess und die gemeindlichen Beratungen angepasste Raumprogramm, Flächenberechnung und fortgeführte Kostenkalkulation (jeweils Stand Juli 2017) stellt die Basis für die weitere Vorgehensweise im Projektablauf einer „Stadt-/Kulturhalle“ auf dem städtischen Schey-Areal dar. Die sich aus der Diskussion nun ergebenden weiteren Rahmenbedingungen sollen in das konkrete Planungspflichtenheft durch Verwaltung und Kommunalentwicklung aufgenommen und eingearbeitet werden, welches der Gemeinderat in seiner übernächsten Sitzung am 18. September 2017 abschließend beraten und beschlossen wird.

2. Die Verwaltung und die Kommunalentwicklung GmbH werden beauftragt, die Vorbereitungen für die Durchführung eines „Nicht offenen architektonischen Realisierungswettbewerbs“ für das Projekt „Stadt-/Kulturhalle“ auf dem städtischen Schey-Areal vorzubereiten. Der in der Sitzung vorgelegte voraussichtliche Zeitplan für diesen Architekturwettbewerb ist Basis für diese weitere Projektphase.