

**Machbarkeitsstudie
für eine Ballsporthalle
mit 3.500 Zuschauern**

Machbarkeitsstudie für eine Ballsporthalle mit 3.500 Zuschauern

SHB/36500

06.02.2019

A Einleitung / Aufgabenstellung

B Varianten

B1. Standort Sport- und Freizeitcampus Durlach, Untere Hub

- B1.1 Lage
- B1.2 Anbindung
- B1.3 Eigentum
- B1.4 Baurecht
- B1.5 Ver- / Entsorgung
- B1.6 Umweltbelange
- B1.7 Termine
- B1.8 Kosten

B2. Standort KA Süd-Ost „Bellevue“

- Hintergrund
- B2.1 Lage
- B2.2 Anbindung
- B2.3 Eigentum
- B2.4 Baurecht
- B2.5 Ver- / Entsorgung
- B2.6 Umweltbelange
- B2.7 Termine
- B2.8 Kosten

B3. Europahalle

- B3.1 Lage
- B3.2 Anbindung
- B3.3 Eigentum
- B3.4 Baurecht
- B3.5 Ver- / Entsorgung
- B3.6 Umweltbelange
- B3.7 Termine
- B3.8 Kosten

C Bewertung

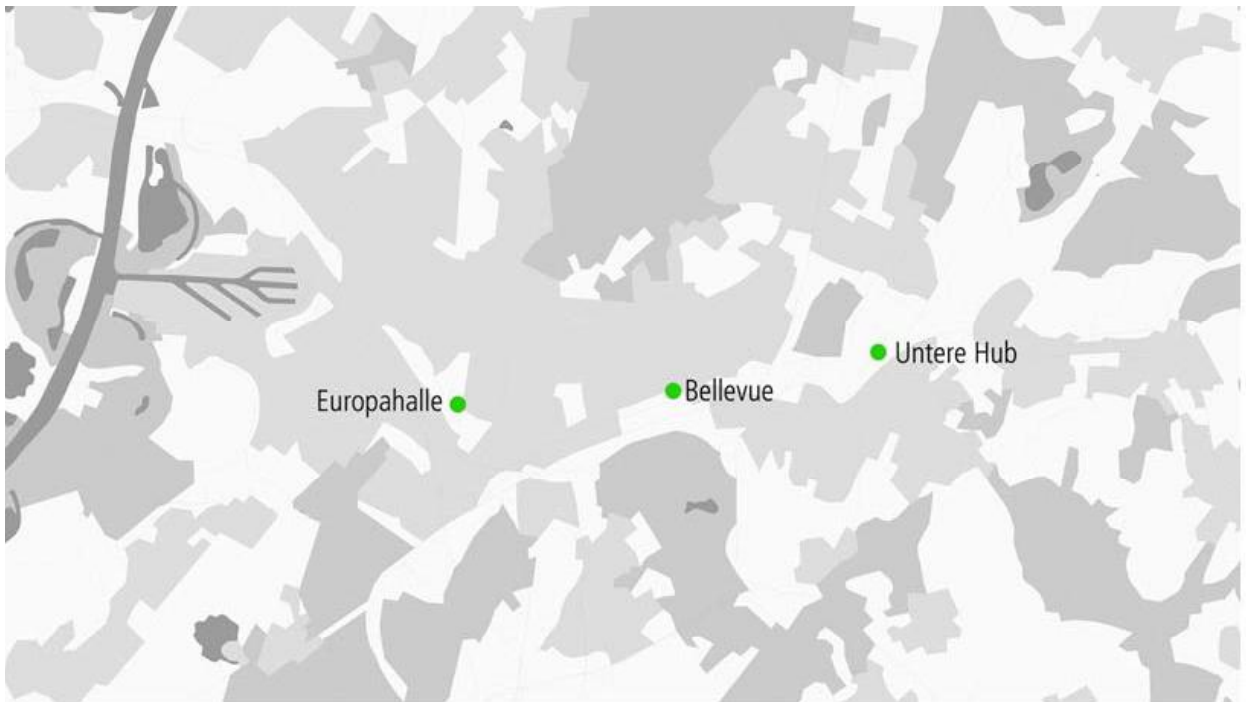
C1. Vor- und Nachteile Standort Sport- und Freizeitcampus, Untere Hub

C2. Vor- und Nachteile Standort Bellevue

C3. Vor und Nachteile Standort Europahalle

D Rahmenterminplan

A Einleitung / Aufgabenstellung



Übersicht Standorte

Situation:

Derzeit ist nach einer Brandverhütungsschau die Europahalle in Karlsruhe für Veranstaltungen mit über 200 Personen aufgrund gravierender Mängel im Bereich Brandschutz gesperrt.

Der Gemeinderat hat den Auftrag erteilt, eine Brandschutzsanierung in mehreren Varianten bis zur Haushaltsreifen Planung zu untersuchen, diese Planung wird Anfang 2019 den gemeinderätlichen Gremien vorgestellt.

Da auch eine sanierte Europahalle nicht vollumfänglich den zeitgemäßen Anforderungen an Sportevents erfüllen wird, soll zur Entscheidungsfindung außerdem drei verschiedene Standorte für einen Neubau einer Sporthalle für Ballsporthallen mit 3.500 Zuschauern im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht werden.

Das Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie soll mit der Haushaltsreifen Planung der Sanierung ebenfalls Anfang 2019 im Gemeinderat vorgestellt und erläutert werden.

Aufgabe:

Vom Stadtplanungsamt wurden drei verschiedene Standorte mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen für den Neubau einer Ballsporthalle vorgeschlagen:

- Standort Untere Hub
- Standort Bellevue
- Standort Europahalle als Ersatzneubau.

Als Vorbereitung für eine Entscheidungsfindung des Gemeinderates sollte Rossmann und Partner die verschiedenen Standorte untersuchen. Unterstützend wurde Bauer Landschaftsarchitekten für die Freiraumgestaltung beauftragt.

Zu berücksichtigen sind neben den Überlegungen für den eigentlichen Hallenneubau u. A. auch die Anforderungen an Städtebau, Außenflächen, Erschließung, Parkierungsflächen und Anlieferungsmöglichkeiten. Anbindung an den ÖPNV, möglicher Zeitrahmen der Umsetzung, Investitionskosten (als Kostenrahmen).

Die Varianten sind einander gegenüber zu stellen und zu vergleichen. Denkbare Kriterien sind möglicher Realisierungszeitraum, städtebauliche Einbindung, mögliche Erschließung für Publikum, Umweltverträglichkeit, Investitionskosten, Folgekosten, usw.

Funktionale Anforderungen:

Der Neubau der Sporthalle muss den Anforderungen der DIN 18032 Sporthallen – Hallen und Räume für Sport und Mehrzwecknutzung entsprechen. Die Regelungen der Unfallversicherer sind zu berücksichtigen.

In der Ballsporthalle soll an Wochentagen Schul- und Vereinssport stattfinden. Die Sporthalle muss durch flexible Trennvorhänge (die in Parkstellung die lichte Höhe nicht einschränken dürfen) in drei gleich große Teilspielfelder teilbar sein.

Es ist wünschenswert, die Bestuhlung an die Hauptspielfelder je nach Sportart anpassen zu können, damit die Zuschauer möglichst nah an den Aktionsflächen sitzen können. Die Stehplätze sollen ohne größere Umbauten in Sitzplätze umgewandelt werden können. Dies kann entweder mit ausklappbaren Sitzen oder mit Reihenbestuhlung erfolgen. Wenn erforderlich, ist für die Lagerung der entsprechenden Stühle ein ausreichendes zusätzliches Stuhllager einzuplanen.

Es ist ein Ausreichend großer Cateringbereich für VIP/Presse inkl. Gastronomiebereich vorzusehen um die Anforderungen der Volleyball-, Handball- und Basketballbundesliga zu erfüllen.

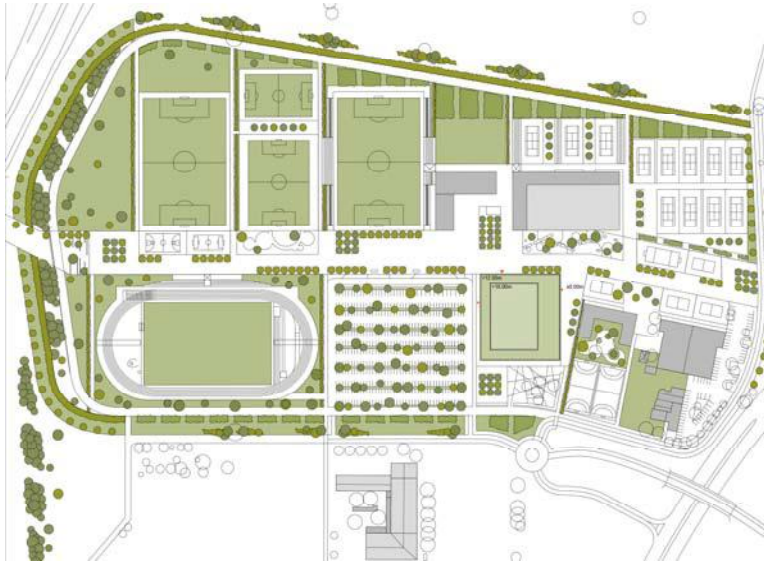
Flächen für eine Leichtathletik Laufbahn sind nicht vorgesehen. Durch die Anforderung der Bestuhlung direkt am Spielfeld (Vorgaben an Bundesliga Spielstätten) führt dies zu einem Zielkonflikt.

Vorgehensweise:

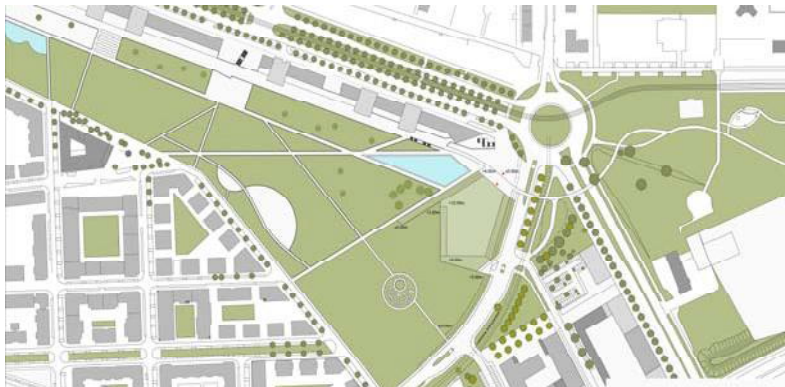
Die Studie fand in enger Abstimmung mit Gartenbauamt und Stadtplanungsamt statt. Die Ergebnisse sind in der folgenden Dokumentation zusammengefasst.

B Varianten

B1. Standort: Sport- und Freizeitcampus Durlach, Untere Hub



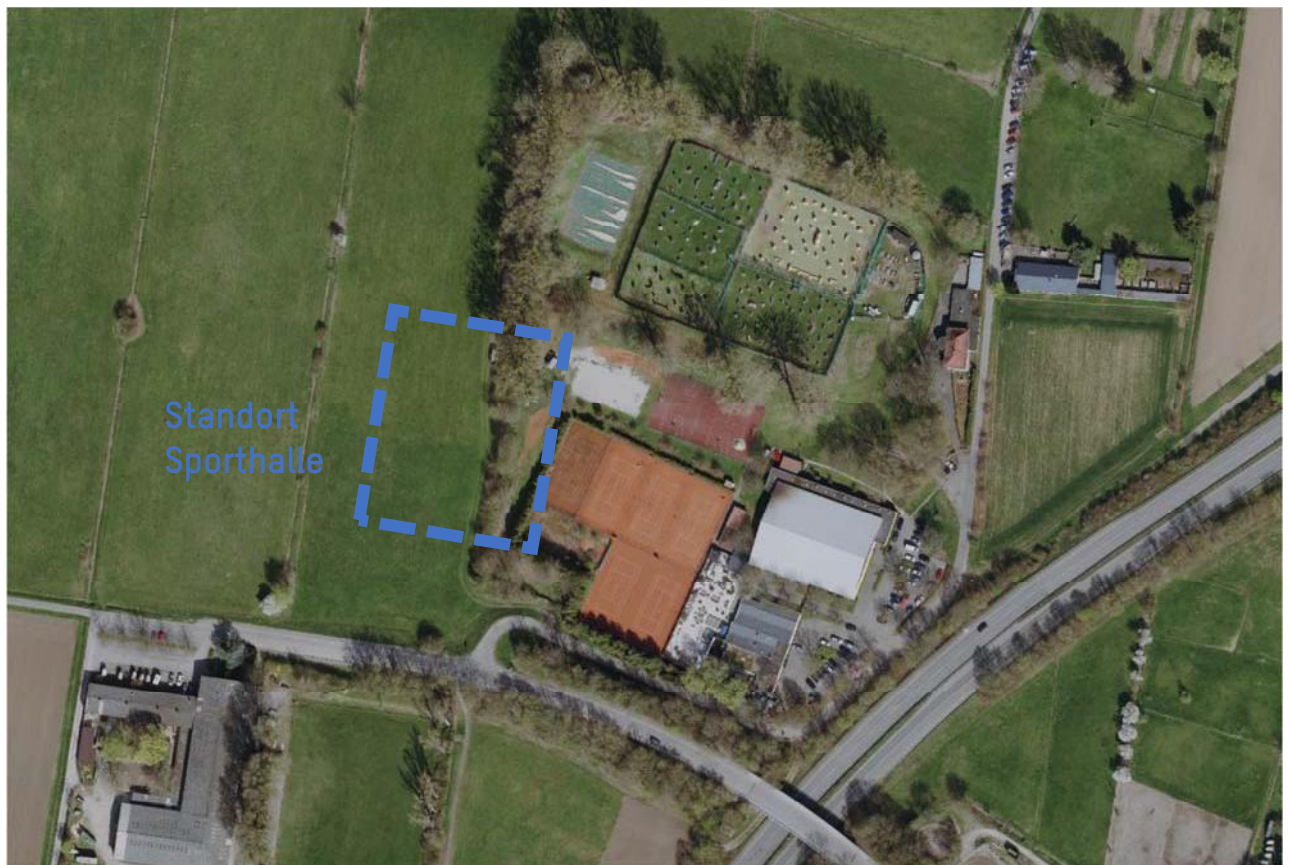
B2. Standort: KA Süd-Ost „Bellevue“



B3. Standort: Europahalle

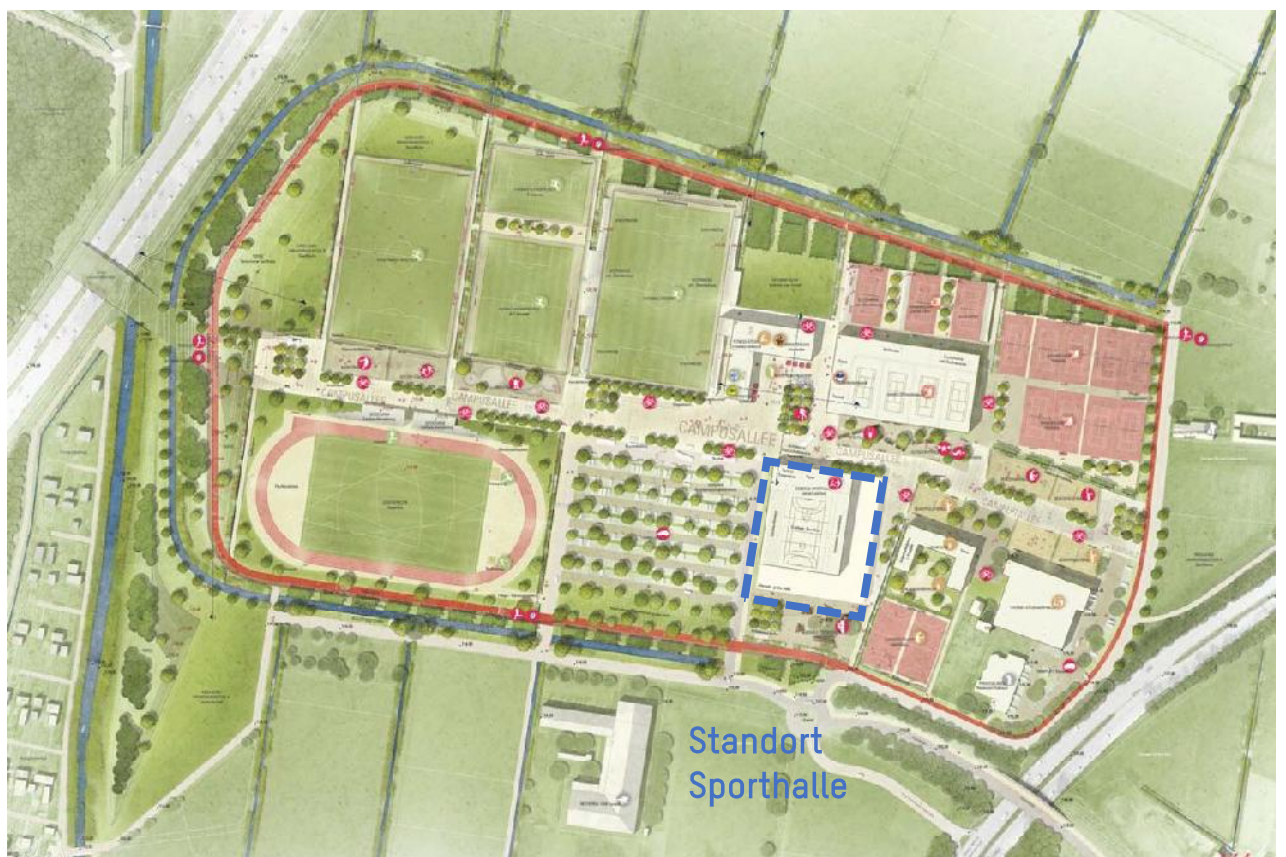


B1. Standort Sport- und Freizeitcampus Durlach, Untere Hub:



Luftbild

Kartendaten © Google 2019



Städtebaulich-landschaftsplanerischer Entwurf Planungsbüro HDK Dutt & Kist

B1.1 Lage

Das Gelände ist derzeit eher landwirtschaftlich geprägt und liegt südlich des Autobahnanschlusses KA-Nord, im Norden des Stadtteils Durlach. Bei einer Nutzung von Schul- und Vereinssport ist die Lage als dezentral einzustufen.

B1.2 Anbindung

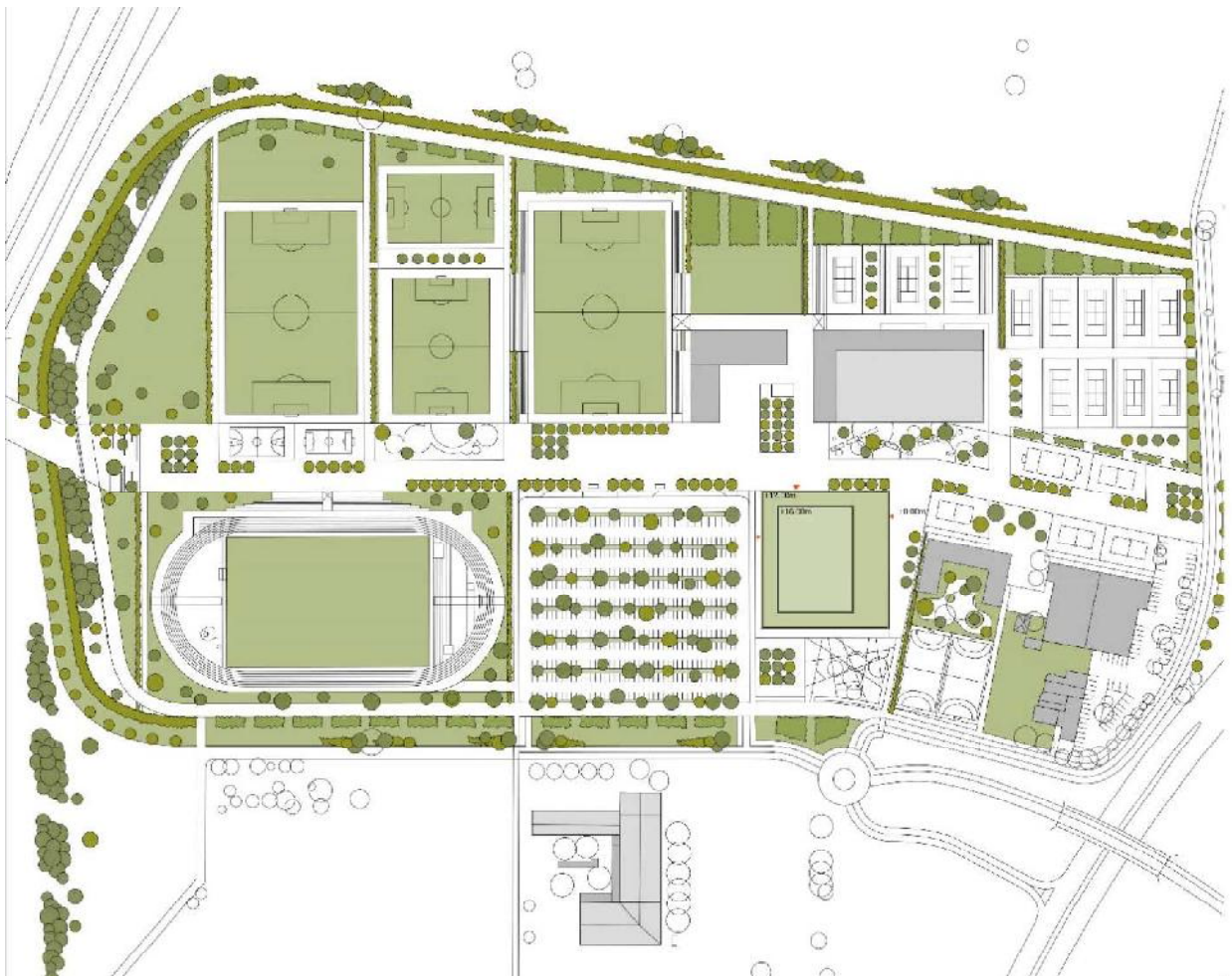
ÖPNV:

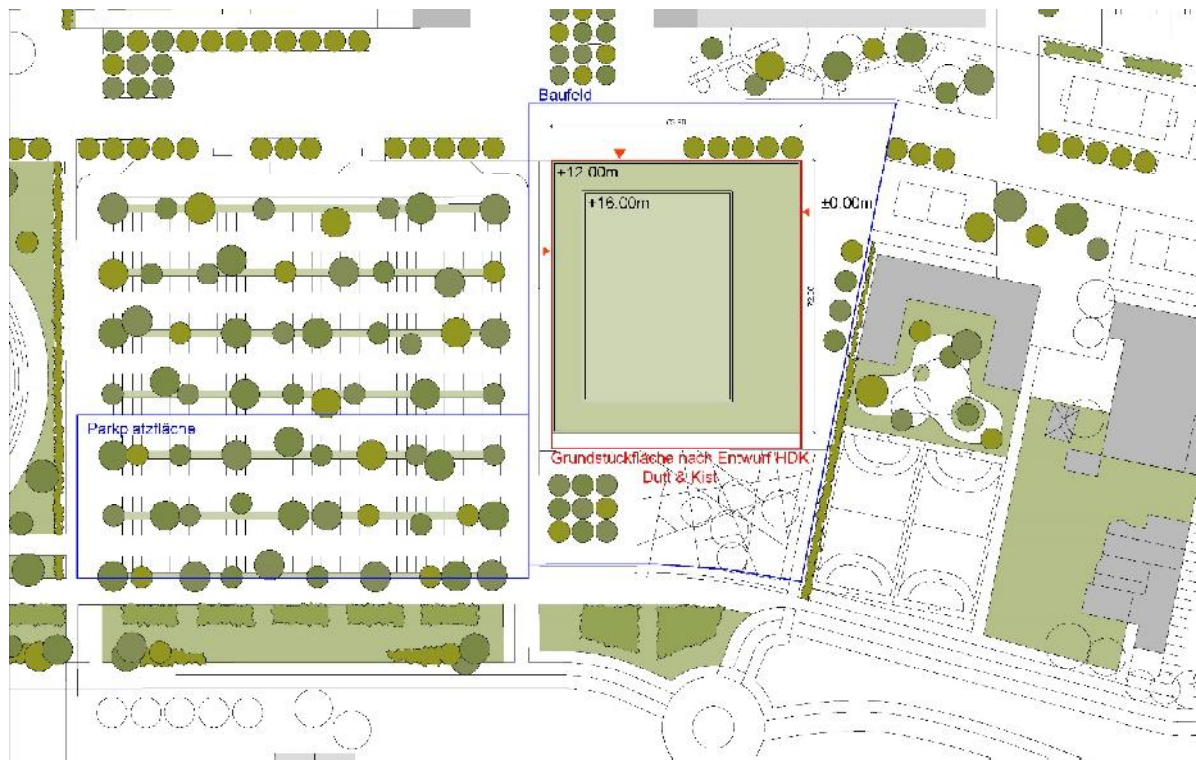
- 1 Haltestelle im 600 Meter Radius (Durlach Hubstraße)
- 2 Bahnlinien (S4, S5); 10' bzw. 40'-Takt
- ÖPNV-Abminderungsfaktor für Stellplätze: 60% (7 Punkte)
- Überregionale Erreichbarkeit über KA Hauptbahnhof in ca. 17 bis 25 min. mit der S-Bahn erreichbar.
- Anbindung über Bahnhof Durlach und ÖPNV möglich.

PKW:

Auf dem gesamten Gelände sind 416 Stellplätze für den Sport- und Freizeitcampus inklusive kleiner Halle vorgesehen. 140 Stellplätze sind für Großsporthalle zusätzlich herzustellen.

- Anbindung über Hubstraße vorhanden, jedoch neue Anbindung an ehemalige B10 erforderlich
- Autobahnanbindung über KA-Nord und KA-Durlach vorhanden.
- Parkplätze im Zusammenhang mit Entwicklung Sportpark möglich





Flächengröße: Baufeld 10.400m², Parkplatzfläche 5.150m²

B1.3 Eigentum

Eigentumsverhältnisse:

Die Fläche für Halle und Parkplatz liegt auf Grundstücken in städtischem und in privatem Eigentum.

Für den Sport- und Freizeitcampus Durlach, Untere Hub wird ein Bodenordnungsverfahren (Umlegungsverfahren) zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans eingeleitet (Anordnungsbeschluss).

B1.4 Baurecht

Bebauungsplan:

Der städtebaulich- landschaftsplanerische Entwurf sieht derzeit eine kleine und große Hallenvariante (maximal 3.500 Zuschauer/innen) vor. Das Bebauungsplanverfahren für diesen Standort wurde im Juli 2018 eingeleitet und wird einen Sport- und Freizeitcampus mit Fläche für eine entsprechende Halle vorsehen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (Satzungsbeschluss frühestens ca. Mitte 2020 möglich) und der für den Standort notwendigen Aufschüttung wäre eine Halle an diesem Standort realisierbar. Ebenfalls muss ein Umlegungsverfahren noch zeitlich berücksichtigt werden.

Flächennutzungsplan:

Der aktuell gültige FNP 2010 stellt an dieser Stelle eine bestehende Vereinssonderfläche mit zugehörigem Sportplatz dar. Die umliegenden Flächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

In der Fortschreibung des FNP 2030 ist hier bereits eine Sonderbaufläche „Sport“ vorgesehen, die einen Hallenneubau abdecken würde.

B1.5 Ver- / Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vertiefend betrachtet. Die Entwässerung des Gebiets wird in Verbindung mit der geplanten Aufschüttung über ein Grabensystem in Verbindung mit bestehenden und neuen Gräben besonders berücksichtigt.

Das Regenwasser ist zwingend vor Ort zurückzuhalten.

Fernwärmeanschluss:

Es ist kein Anschluss vorhanden.

Ein Energiekonzept zur Versorgung des Sport- und Freizeitcampus Untere Hub über erneuerbare Energien ist seitens der Stadtwerke angedacht.



B1.6 Umweltbelange / Altlasten

Natur- und Artenschutz:

Es liegen spezifische Daten bzgl. des Arten- und Biotopschutzes vor. Sich hieraus ergebende artenschutzrechtliche Belange können mit sehr großer Wahrscheinlichkeit kompensiert werden.

Die Kompensation ist erforderlich für die Gesamtkonzeption des Sport- und Freizeitcampus. Es sind für die Ballsporthalle keine darüber hinaus gehenden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Landschafts- Grünordnungsplanung/ Freiraumentwicklung/Baumschutz:

Das Vegetations- und Ausgleichsflächenkonzept wird derzeit auf Basis des städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwurfs (HDK Dutt & Kist) und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt.

Im Ensemble der geplanten Gebäude des Sport- und Freizeitcampus stellt die dargestellte Hallengröße das auch öffentlich kommunizierte Maximum anvisierter Bebauung dar.

Die Hallengröße passt im Kontext mit den zusätzlich zu erstellenden Bauten für den Sport- und Freizeitpark und dem Landschaftsplanerischen Entwurf in die Gesamtkonzeption und erzeugt keine zusätzliche Belastung für das Landschaftsbild.

Bodenschutz:

Die Bodenverhältnisse sind durch die Vornutzung im Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Grundlage des Baus der Ballsporthalle ist die Aufschüttung des Gebiets für den Sport- und Freizeitcampus Durlach, Untere Hub, die insgesamt einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt.

Kampfmittelbelastung:

Laut Kampfmittelkataster wurde die Fläche des zukünftigen Sport- und Freizeitcampus teilweise bombardiert. Die vorhandenen Kampfmittel-Verdachtsstellen müssen im Vorfeld der Baumaßnahme sondiert werden.

Abfall/Altlasten: keine Anmerkungen.

B1.7 Termine**Rahmenterminplan:**

Laufzeit Bebauungsplanverfahren: Der Satzungsbeschluss kann aus heutiger Sicht frühestens ca. Mitte 2020 erfolgen.

Laufzeit verkehrstechnische Erschließung (Anschluss an ehemalige B10) abhängig von der weiteren Planung der Umsetzung des Sport- und Freizeitparks Durlach, Untere Hub.

Die Gesamtlaufzeit ist vor allem durch die Dauer des Umlegungsverfahrens beeinflusst.

Näheres siehe unter Punkt **D Rahmenterminplan**.

- Baubeginn Ende 2025
- Fertigstellung / Übergabe Mitte 2028

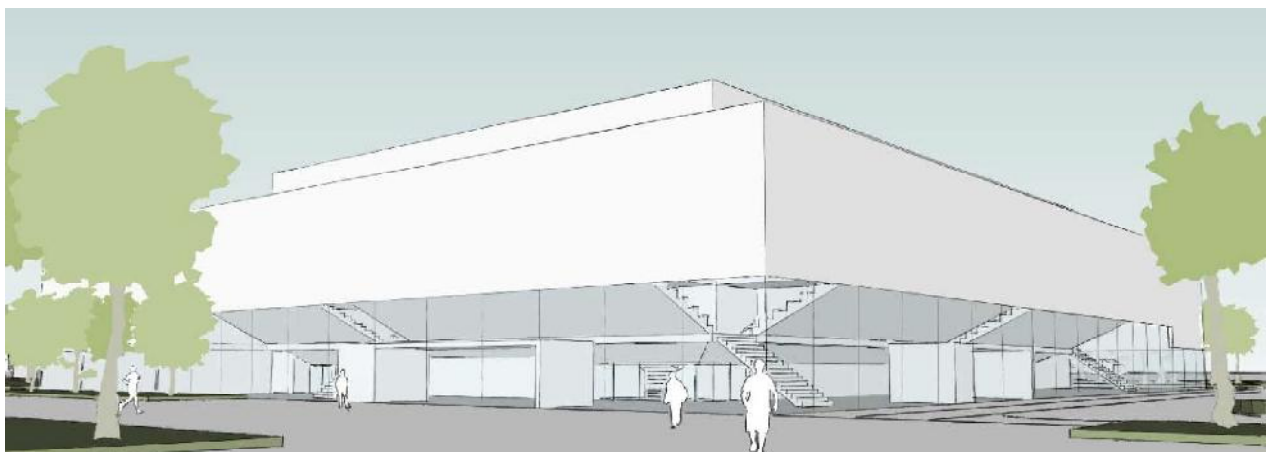
B1.8 Kosten**Grobkostenermittlung:**

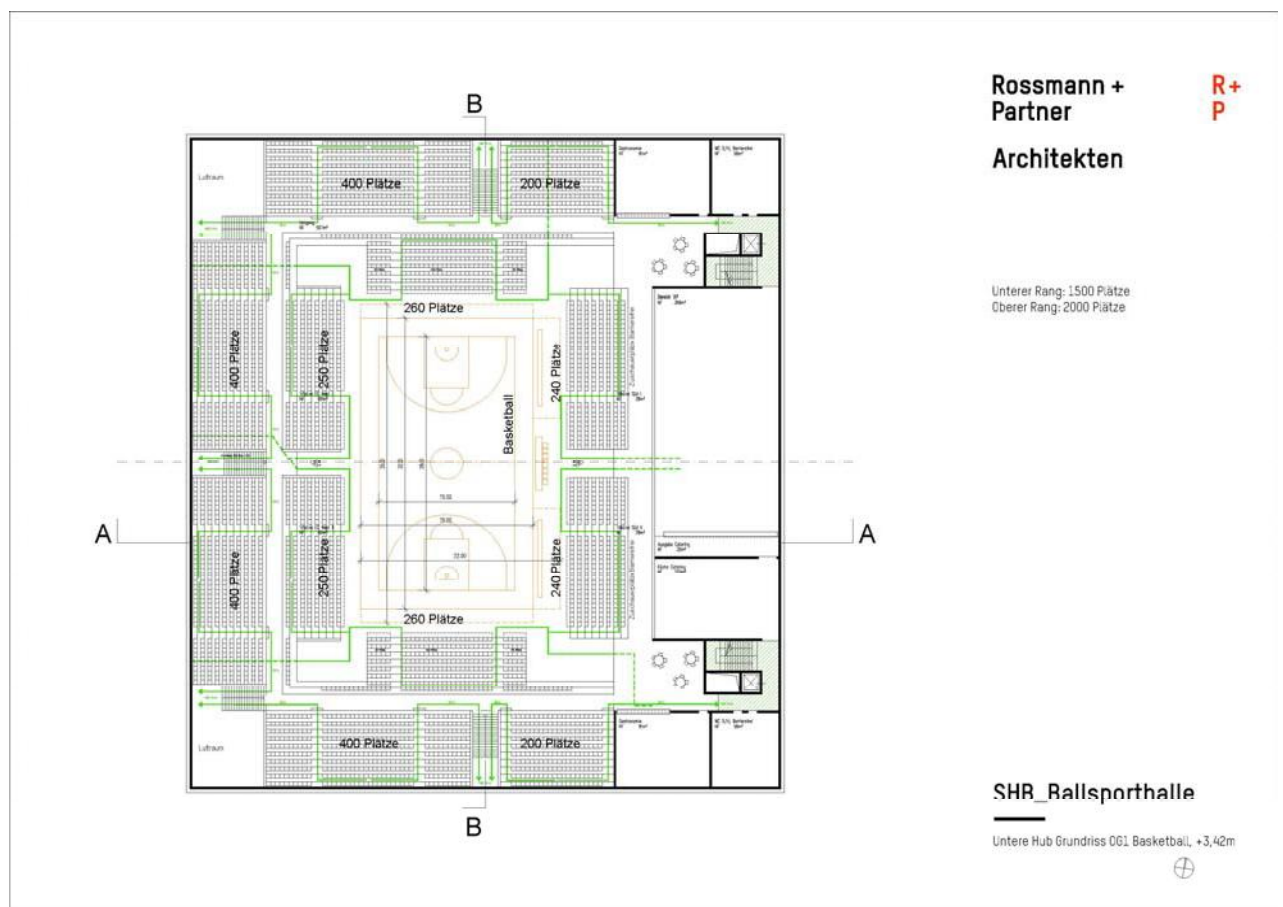
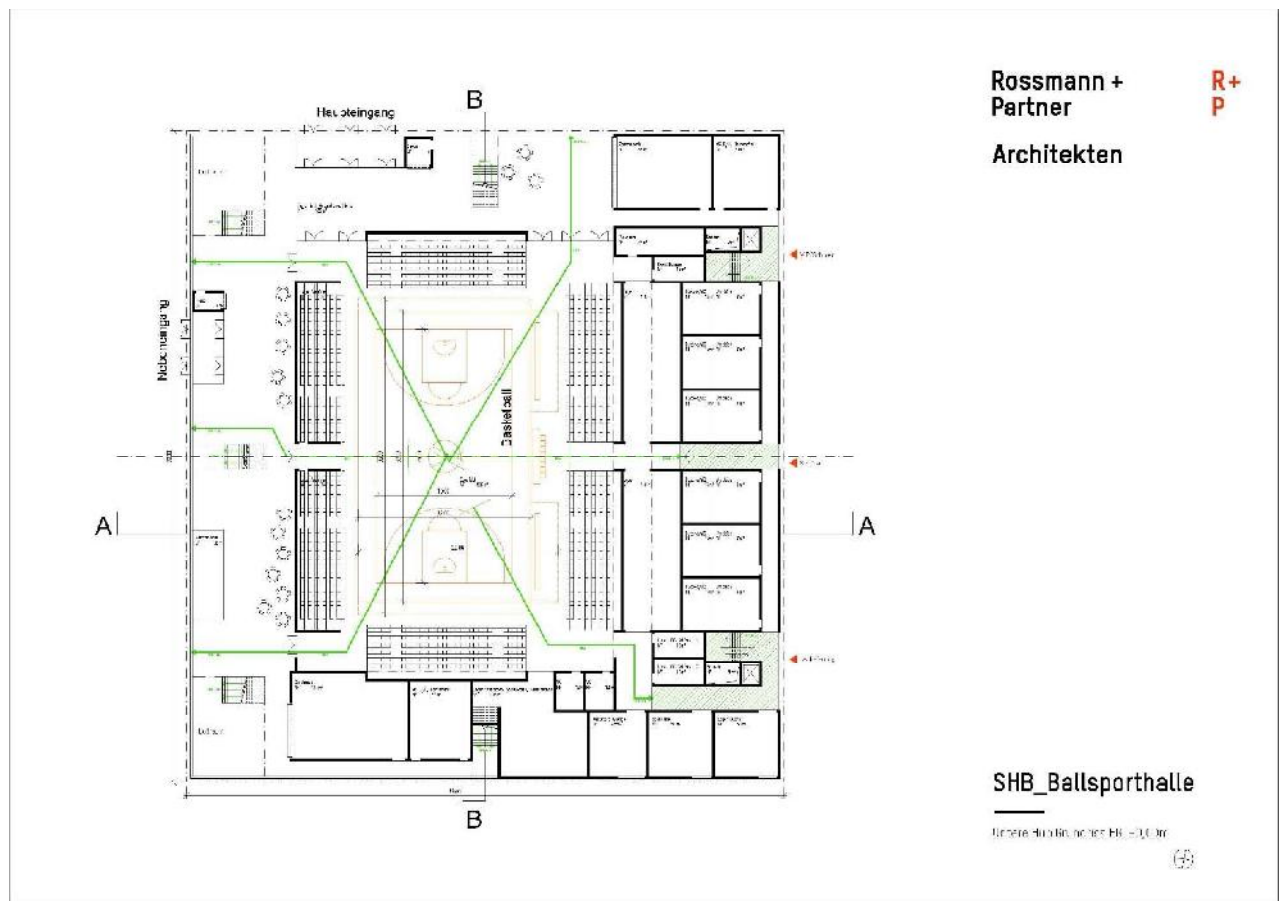
Es wird von einem Kostenrahmen von ca. 35-40 Millionen Euro ausgegangen (200-700 Kosten brutto) inkl. Herstellen von 210 Stellplätzen.

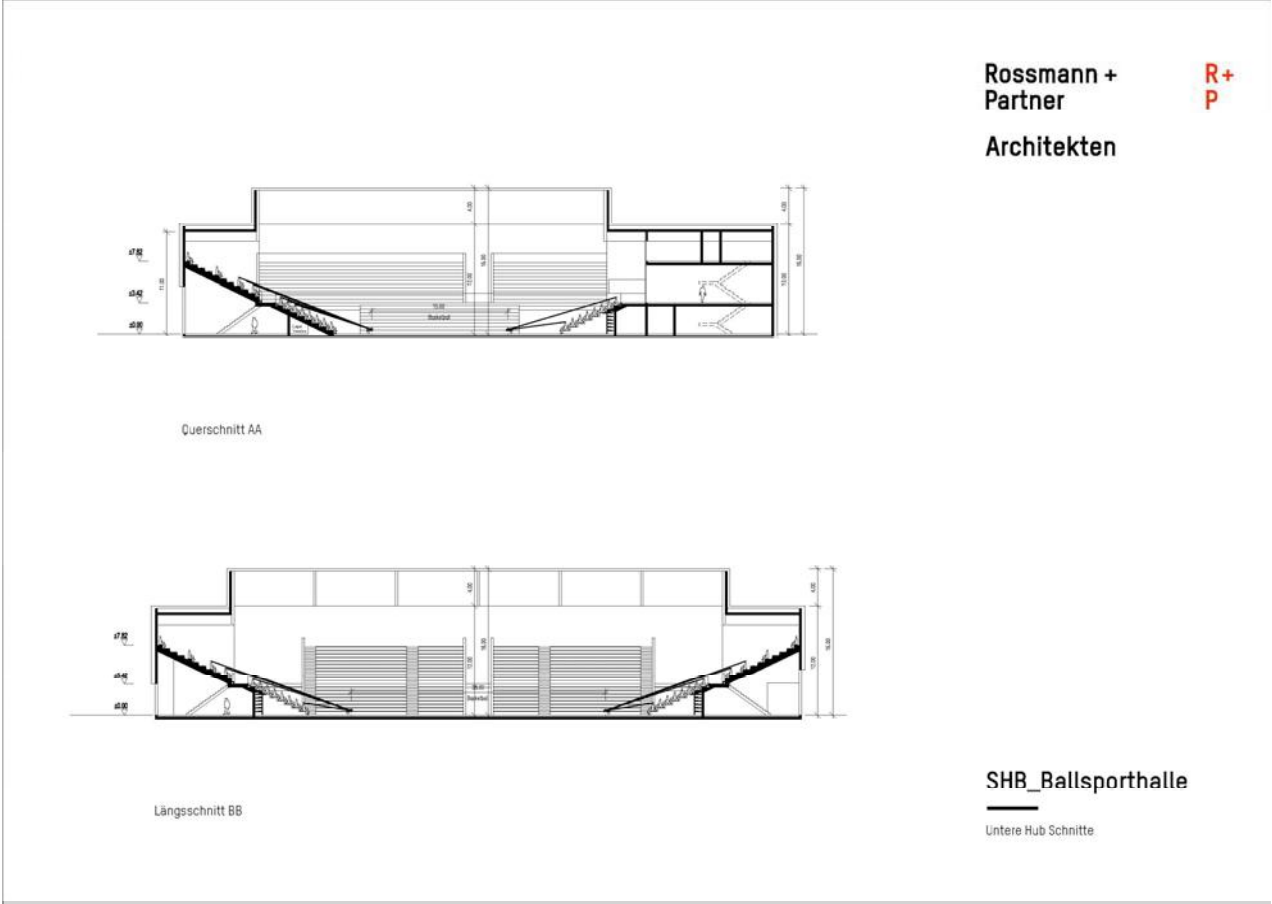
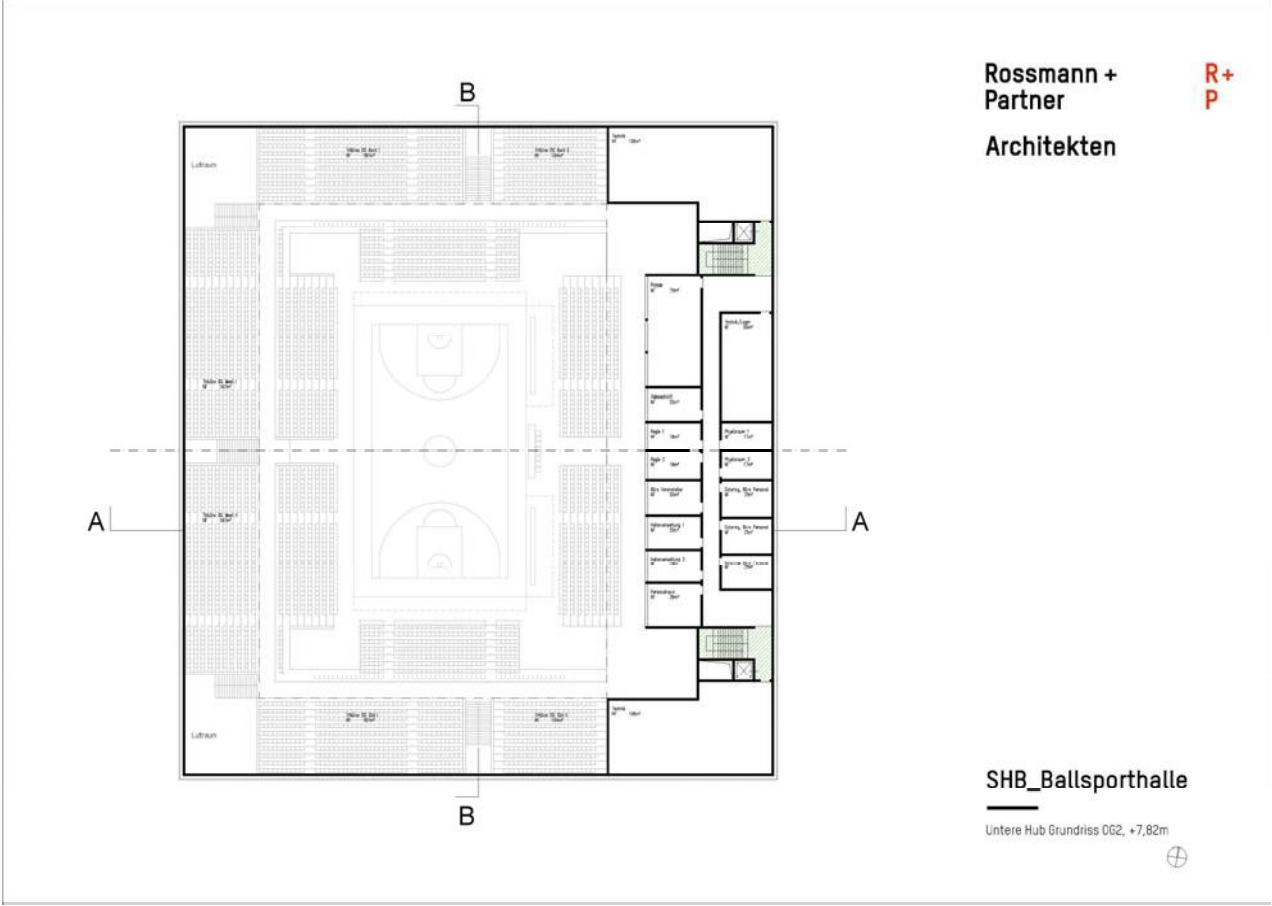
Bei der weiteren Planung/Kostenermittlung ist eine Überprüfung hinsichtlich Kampfmittel, Altlasten, Baugrund und Ausgleichsflächen frühzeitig zu ermitteln um Risikokosten abzubilden.

Eine Abschätzung der Gesamt-Betriebskosten (Hausmeister, Bewirtschaftung, Bauunterhaltung, Erneuerung, Versicherung und Kapitaldienst) ergab Kosten von ca. 2,97 Millionen Euro pro Jahr.

(Dieser Wert kann zu diesem Planungszeitpunkt nur eine sehr grobe Abschätzung darstellen)

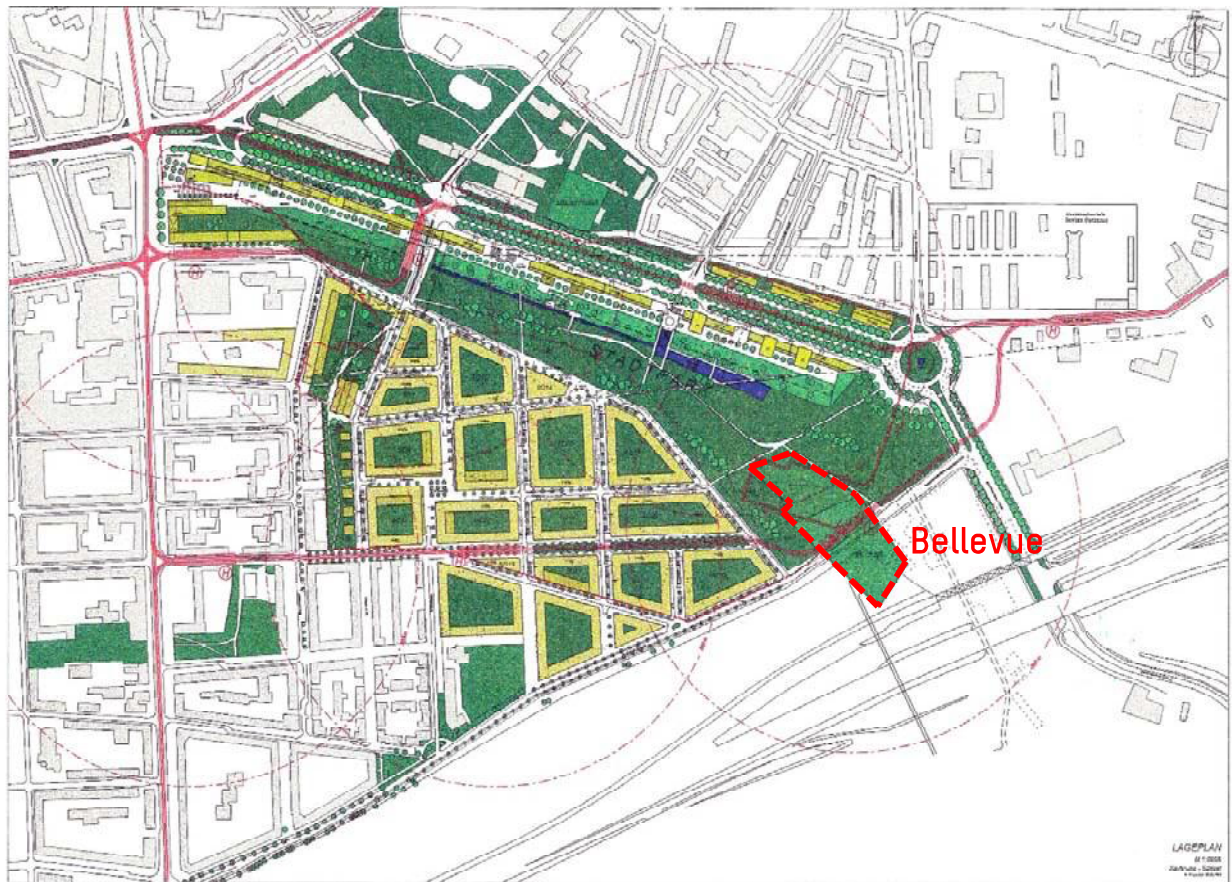






B2. Standort KA Süd-Ost „Bellevue“:

Hintergrund:



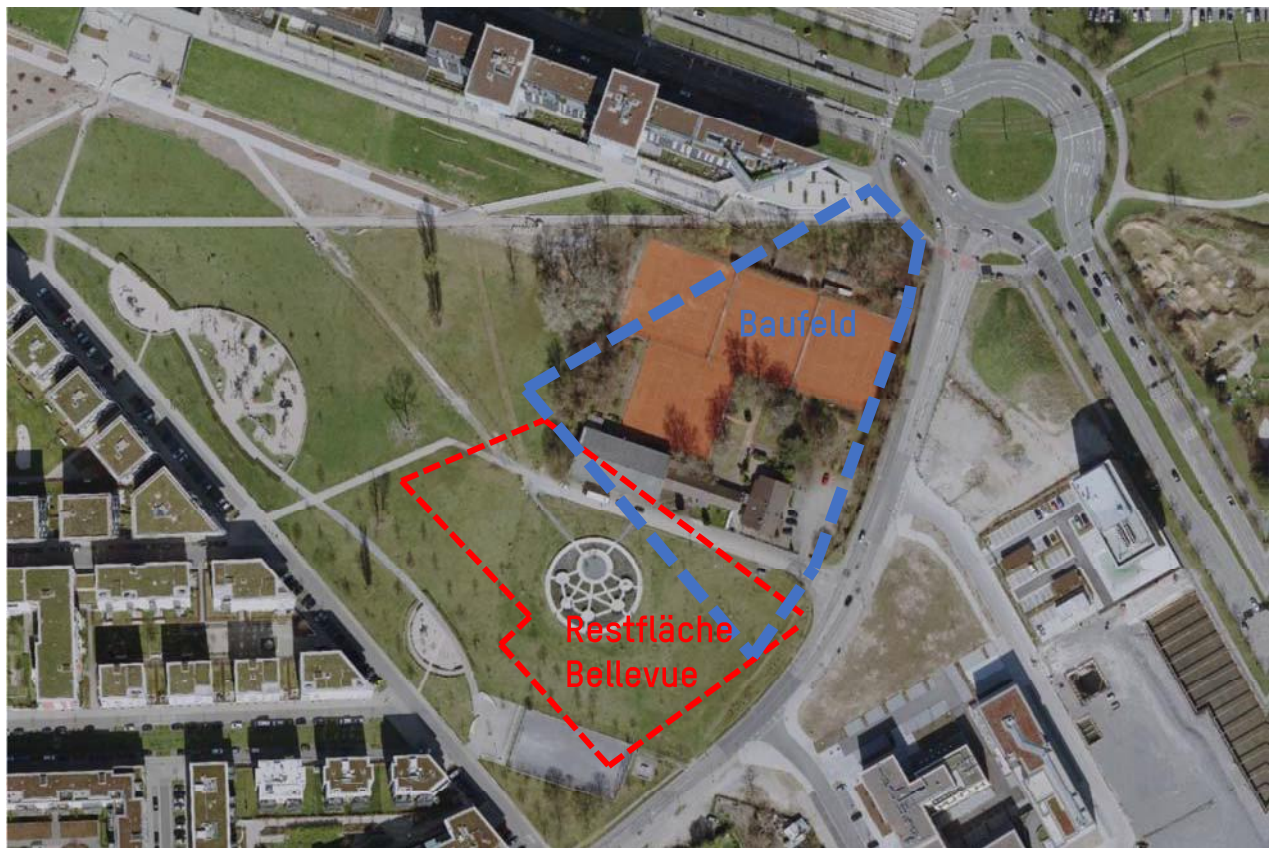
Erweiterte Rahmenplanung Karlsruhe-Südost

KA-SOK Erweiterte Rahmenplanung ROSSMANN+PARTNER + archipel Karlsruhe • Wien am 02.02.98

Das Baufeld 18 des Bebauungsplans Nr. 732 „Karlsruhe-Südost“ (rechtskräftig seit 9.6.2000) weist gegenüber der westlichen Zimmerstraße ein Sondergebiet für Erholung und Gewerbe aus.

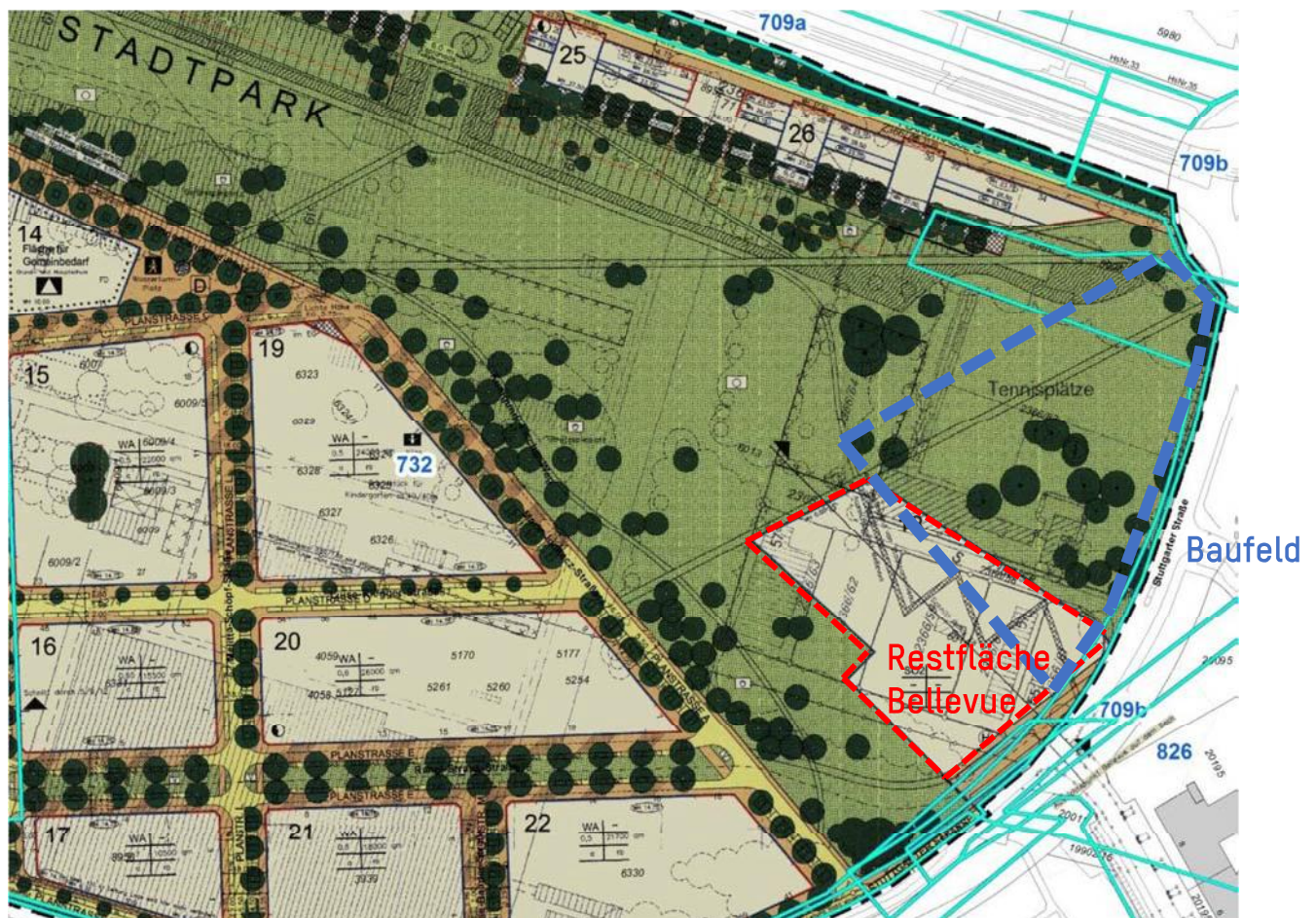
Diese Nutzungen sollten laut Bebauungsplan unter dem „grünen Dach“ des ehemals geplanten Bellevue Gebäudes integriert werden. Das geplante Gesamtkonzept sah vor, den westlichen Bereich des geplanten Bellevue Gebäudes als begrünte Rampe am östlichen Parkabschluss auszubilden, um damit eine großzügige Aussicht über den östlichen Teil Karlsruhes zu erzeugen.

Da die Planungen für dieses Gebäude aufgegeben wurden, sollte ursprünglich das bestehende Baufenster für den Bau einer neuen Dreifeldsporthalle der Größenordnung 3.500 Zuschauer/innen genutzt werden. Eine Positionierung des Gebäudes an dieser Stelle wurde untersucht. Die Grundfläche des Sondergebietes ist für eine Halle mit dieser Zuschauerkapazität nicht ausreichend. Des Weiteren wurde auch zwischenzeitlich der Garten der Religionen in diesem Baufeld errichtet.



Luftbild

Kartendaten © Google 2019



Bebauungsplan

B2.1 Lage

Das Grundstück liegt auf dem Gelände des Cityparks, umschlossen von der nordwestlich gelegenen Ludwig-Erhard-Allee und der Stuttgarter Straße im Südosten.

Der neu geschaffene Garten der Religionen wird durch die Sporthalle nicht beeinträchtigt. Das Gebäude versucht die ursprüngliche Bellevue Idee der grünen Rampe aufzunehmen und entwickelt sich als Landschaftsskulptur am Ende des Parks. Die fußläufige Verbindung der Esplanade leitet das Gebäude über die Stuttgarter und der Wolfartsweierer Straße weiter in den Otto-Dullenkopf-Park.

Bei einer Nutzung von Schul- und Vereinssport ist die Lage als zentral einzustufen.

Das Gebäude ergänzt den neuen markanten Stadteingang.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Wohnbebauung entlang der Ludwig-Ehrhard-Allee, dies wird voraussichtlich zu gegenseitiger Beeinträchtigung hinsichtlich Lärm führen.

Außerdem fallen durch das Bauvolumen große Teile der Grünfläche weg. Dies steht im Widerspruch zu den grünordnerischen Grundzügen der bisherigen Planung.

B2.2 Anbindung

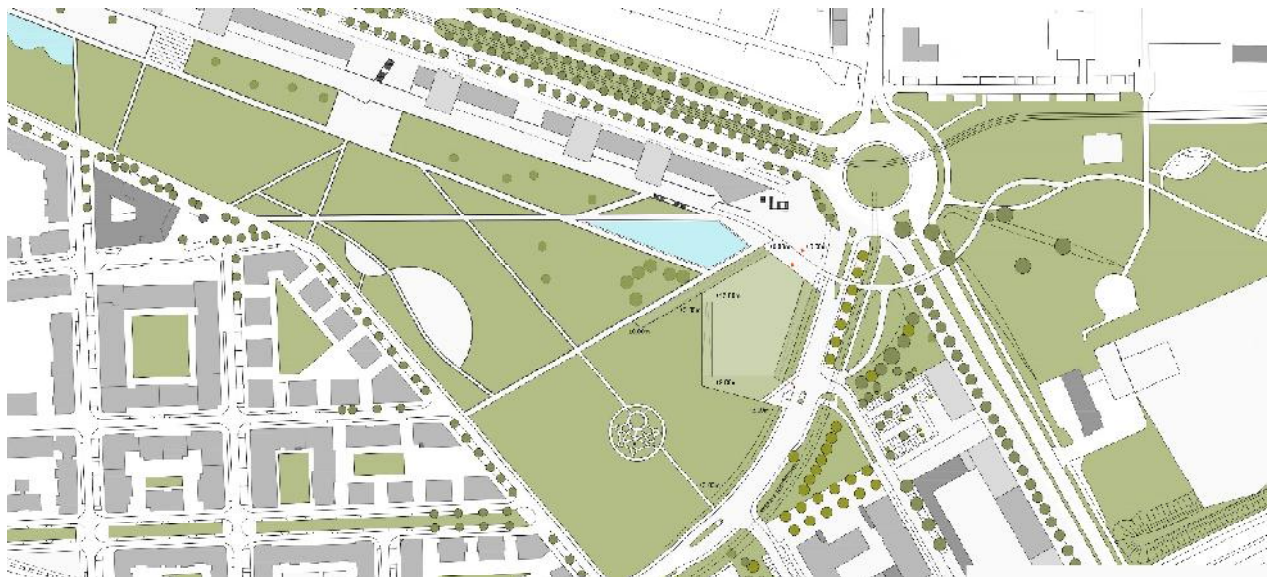
ÖPNV:

- 2 Haltestellen im 600 Meter Radius (Wolfartsweierer Straße Bus und Bahn)
- 2 Bus- oder Bahnlinien (Tram 6, Bus 42); 10' bzw. 20'-Takt
- ÖPNV-Abminderungsfaktor für Stellplätze: 60% (8 Punkte)
- Überregionale Erreichbarkeit über KA Hauptbahnhof und auch über Bahnhof Durlach möglich.

Die Freihaltetrasse aus der Stadterweiterung Süd-Ost, entlang der Stuttgarter Str. ist in der Planung berücksichtigt. Dies würde zukünftig die Erreichbarkeit noch verbessern.

PKW:

- ca. 230 Stellplätze müssen neu hergestellt werden (genaue Zahl ist abschließend vom BOA zu ermitteln).
- Anbindung über Ludwig-Erhard-Allee vorhanden.
- Erschließung über Einmündung an Stuttgarter Straße möglich,
- Autobahnanbindung über Südtangente / KA-Mitte und KA-Durlach optimal vorhanden.





Flächengröße: Baufeld 15.000m²

B2.3 Eigentum

Eigentumsverhältnisse:

Grundstück 2366/83 zu 100% städtisch, ebenso alle angrenzenden, zur öffentlichen Grünanlage gehörenden Grundstücke. Aktuell befinden sich auf dem Grundstück Tennisplätze und das Vereinsheim der ESG Frankonia. Eine Verlegung ist erforderlich. Es entsteht eine zeitliche Abhängigkeit zum Verfahren Stuttgarter Straße. Es ist zu beachten, dass das Verfahren an der Stuttgarter Straße durch die sehr hohen Kosten für die Kampfmittelsondierung in der aktuellen Kleingartenanlage mit großer Unsicherheit behaftet ist.

B2.4 Baurecht

Bebauungsplan:

Durch die Neupositionierung der Ballsporthalle an der nordöstlichen Ecke des Stadtparks Südost sind zwei Bebauungspläne betroffen: Der oben genannte B-Plan Nr. 732 und der B-Plan Nr. 826 „Zimmerstraße (Hauptfeuerwache)“ (rechtskräftig seit 17.5.2013). Beide setzen an dieser Stelle öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ballspielwiese (Tennisplätze) bzw. Parkanlage mit Wegesystem und Wasserflächen fest. Eine Ballsporthalle

ist derzeit planungsrechtlich an dieser Stelle damit nicht zulässig, deshalb ist die Neuaufstellung eines B-Plans zur Schaffung des entsprechenden Planungsrechts notwendig. Im Bebauungsplanverfahren ist mit erheblichem Widerstand aus der umgebenden Wohnbebauung zu rechnen. Die Gefahr eines Normenkontrollverfahrens wird als hoch eingeschätzt.

Flächennutzungsplan:

Der FNP stellt an dieser Stelle Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Hinweise für Altlasten sind vorhanden.

Im Zuge der notwendigen Neuaufstellung des B-Plans zur Schaffung des Planungsrechts für eine Ballsporthalle ist auch eine Anpassung des FNP erforderlich.

B2.5 Ver- / Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über einen Anschluss in der Stuttgarter Straße, Mischsystem.

Fernwärmeanschluss:

an der südwestlich angrenzenden Juchacz-Straße sowie der nördlich nordwestlich angrenzenden Ludwig-Erhard-Allee vorhanden.

**B2.6 Umweltbelange / Altlasten****Natur- und Artenschutz:**

Aus der Erfahrung mit der Realisierung des Stadtparks ist damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Belange zu klären sind. Ggf. auftretende Belange können mit sehr großer Wahrscheinlichkeit überwunden werden.

**Landschafts- Grünordnungsplanung/
Freiraumentwicklung/Baumschutz:**

Der Baukörper reduziert die Parkfläche, die als wichtiger Ausgleichsraum für das Baugebiet KA-Südost im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesen ist. Die Dachflächen kann allerdings vereinzelt als nutzbare Grünfläche zur Verfügung stehen.

Erhaltenswerte Einzelbäume sind durch die Baumaßnahme betroffen, für die Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden müssen. Darüber hinaus ist ein Ausgleich für die Umwandlung der lt. B-Plan geplanten Grünfläche erforderlich.

Der „Garten der Religionen“ ist durch die Baumaßnahme nicht betroffen und kann erhalten werden. Es ist keine Verlegung notwendig.

Bodenschutz:

Die stark anthropogen gestörten Böden erfordern nur einen sehr geringen Ausgleichsbedarf bei einer vollständigen Versiegelung.

Kampfmittelbelastung:

Kampfmitteluntersuchung notwendig. Flächendeckende Verdachtsmomente vorhanden. Mit schwer kalkulierbaren Zusatzkosten ist zu rechnen.

Abfall/Altlasten:

Die Fläche des Stadtparks Südost ist unter der Bezeichnung „AS DB Ausbesserungswerk“ und der Objekt-Nummer 01806-001 im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe als entsorgungsrelevante Fläche erfasst. Es muss also mit erhöhten Entsorgungskosten für Bodenaushub gerechnet werden.

B2.7 Termine**Grobterminplan:**

Laufzeit Bebauungsplanverfahren: nach Start ca. 3 Jahre (Möglicher Beginn je nach Priorisierung unklar)

Die Gesamtlaufzeit ist vor allem durch die Verlagerung Tennisplätze, Vereinsheim und Gaststätte beeinflusst. Verlagerung bis Mitte 2026 angenommen, da Ersatzstandort unklar.

Näheres siehe unter Punkt **D Rahmenterminplan.**

- Baubeginn Mitte 2026
- Fertigstellung / Übergabe Mitte 2029

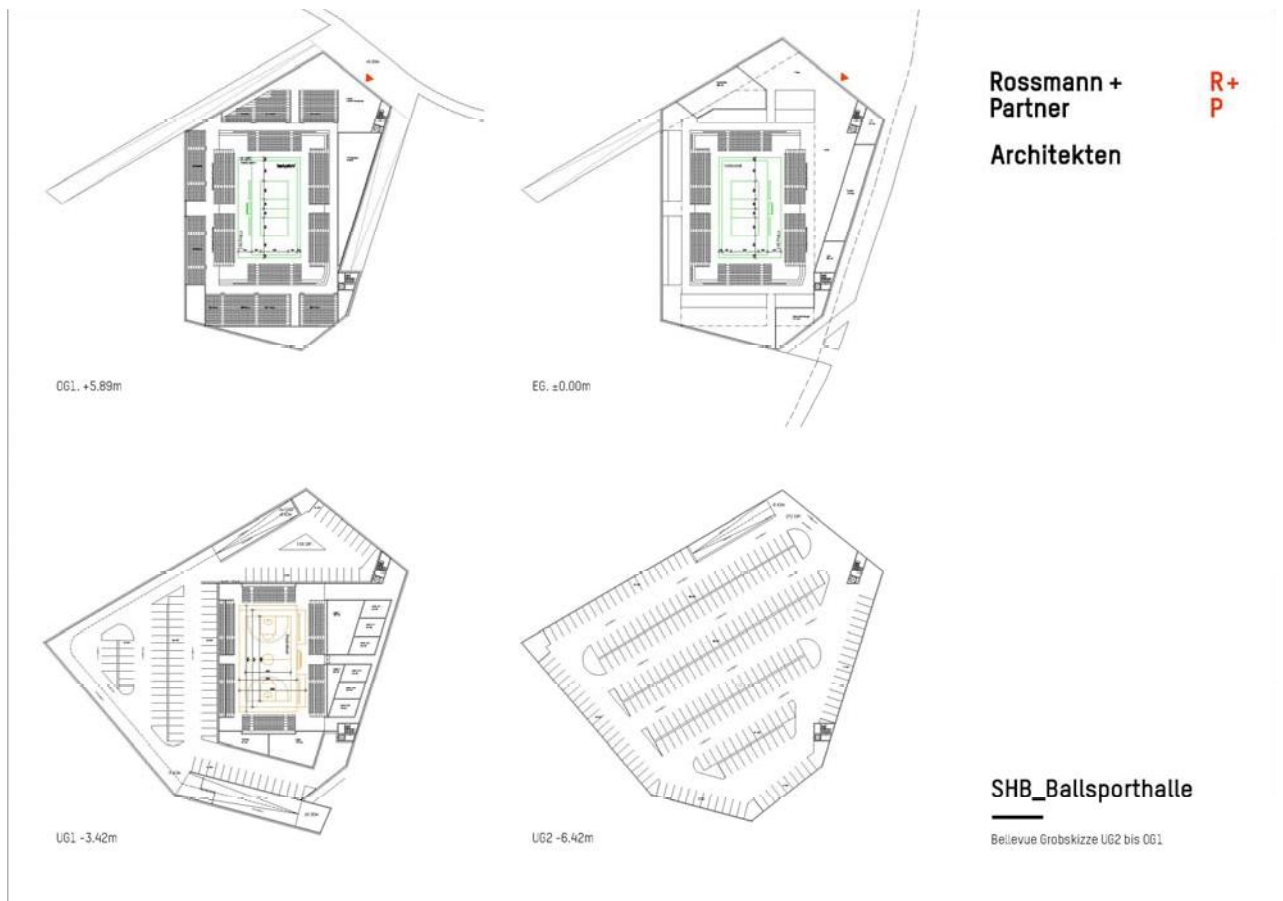
B2.8 Kosten**Grobkostenermittlung:**

Es wird von einem Kostenrahmen von ca. 70-75 Millionen Euro ausgegangen (200-700 Kosten brutto). Enthalten sind die Kosten zur Herstellung einer Tiefgarage inkl. der notwendigen Geländeaufschüttung. Ebenso wurden die Kosten für die Fahrradbrücke zur Esplanade berücksichtigt. Die Kosten für die Weiterführung der Fahrradbrücke über die Stuttgarter Str. sind nicht enthalten. Zusätzliche Kosten für Entsorgung der Altlasten sind nicht enthalten.

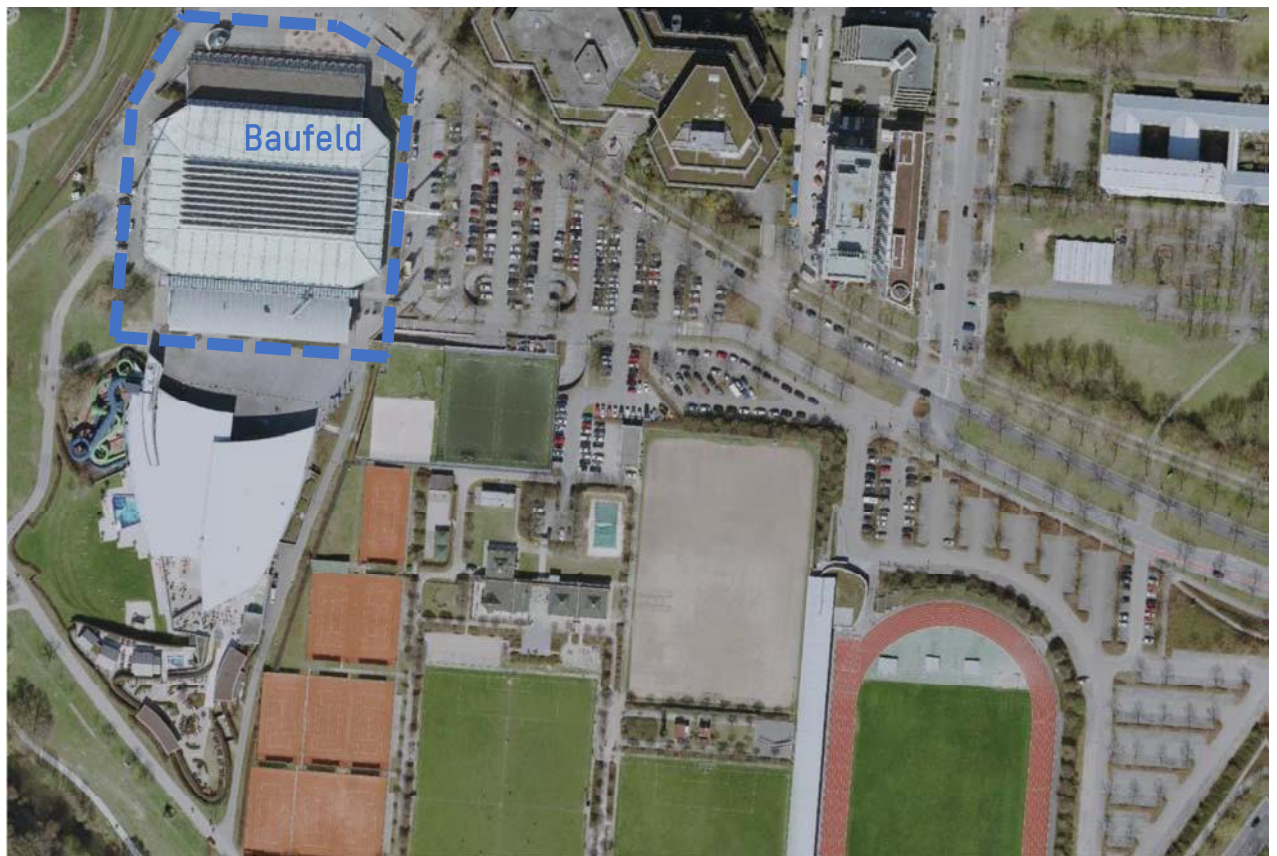
Bei der weiterer Planung/Kostenermittlung ist eine Überprüfung hinsichtlich Kampfmittel, Altlasten, Baugrund und Ausgleichsflächen frühzeitig zu ermitteln um Risikokosten abzubilden.

Eine Abschätzung der Gesamt-Betriebskosten (Hausmeister, Bewirtschaftung, Bauunterhaltung, Erneuerung, Versicherung und Kapitaldienst) ergab Kosten von ca. 5,66 Millionen Euro pro Jahr.

(Dieser Wert kann zu diesem Planungszeitpunkt nur eine sehr grobe Abschätzung darstellen)

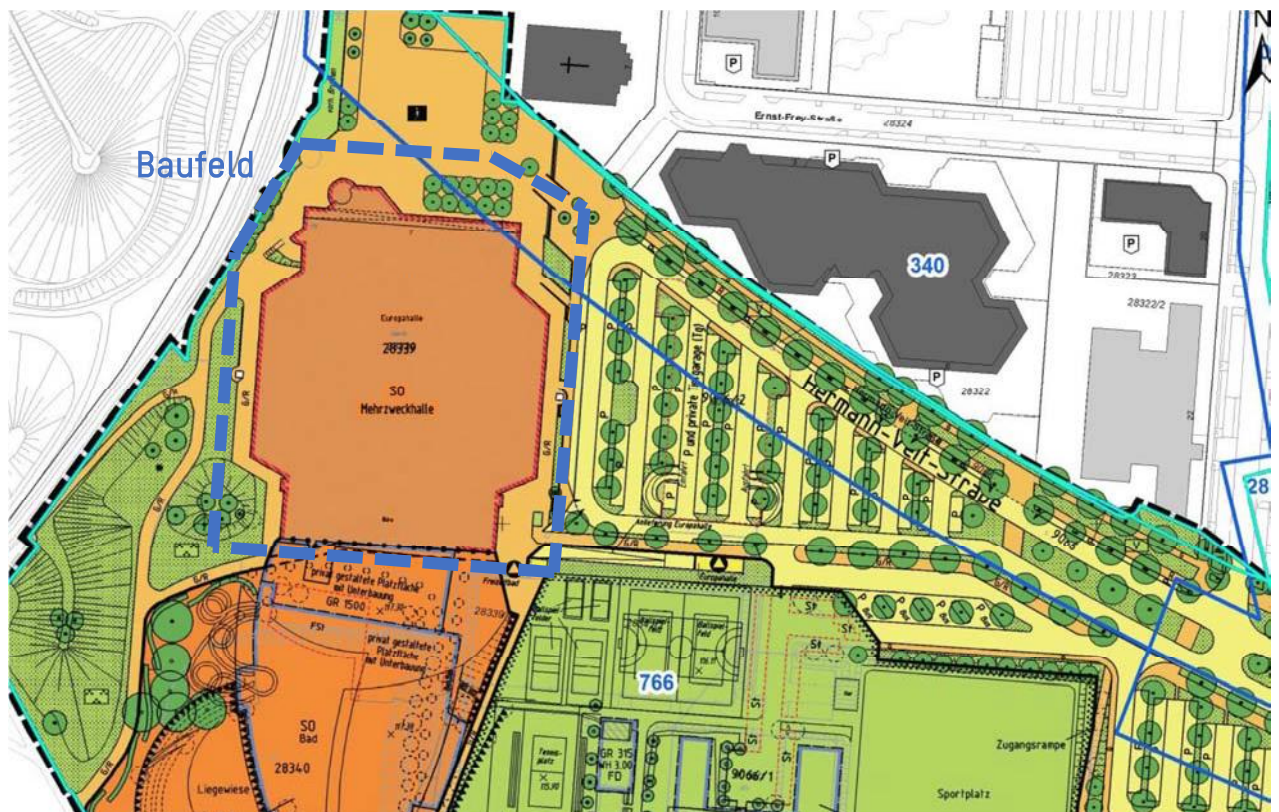


B3. Standort Europahalle



Luftbild

Kartendaten © Google 2019



Bebauungsplan

B3.1 Lage

Das Grundstück liegt in Nachbarschaft zum Gelände der Günther-Klotz-Anlage, nördlich der Alb.

Durch den Abriss der Europahalle und den Neubau der Ballsporthalle entsteht die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuorganisation des gesamten Umfelds. Besonders die Eingangssituation und das Vorfeld des Europabades bedürfen einer stadträumlichen Verbesserung.

Die Erweiterung des Eingangsbereiches des Europabades und die Überlegungen eines Hotelneubaus sind in die Gesamtkonzeption eingeflossen, bzw. kann bei zukünftiger Planung berücksichtigt werden.

Es entsteht ein neuer Platz welcher sich zusätzlich zu der Ballsporthalle und dem Hallenbad auch mit der Alb und mit der Günther-Klotz-Anlage vernetzen lässt.

Durch das Verlegen des Haupteingangs der Europahalle nach Süden, hin zum Europabad und Stärken des Platzes zwischen Europabad und Europahalle entstehen für den Ausbau des Straßenbahnnetzes neue Möglichkeiten. Eine Verbindung der Straßenbahn aus der Ebertstraße mit neu geschaffener Straßenbahnlinie in der Hermann-Veit-Straße hin zur Europahalle und Anschluss an die dortige Linie 1 wäre nun möglich.

Bei einer Nutzung von Schul- und Vereinssport ist die Lage als zentral einzustufen.

Um diese Vorteile alle zu nutzen, muss der Verwaltungsbau an der Europahalle abgebrochen werden und die darin enthaltenen Flächen verlagert werden.





B3.2 Anbindung

ÖPNV:

- 3 Haltestellen im 600 Meter Radius (Europahalle/Europabad St. Vincentius Krankenhaus, Welfenstraße)
- 4 Bus- oder Bahnlinien (Tram 1, Tram 2, Bus 55+Bus 62); 10' bzw. 20'-Takt
- ÖPNV-Abminderungsfaktor für Stellplätze: 60% (9 Punkte)
- Überregionale Erreichbarkeit über KA Hauptbahnhof möglich.

PKW:

- Autobahnanbindung über L605 / Südtangente vorhanden
- Erschließung über Hermann-Veit-Straße
- Ausreichende Anzahl an Parkplätzen vorhanden

Bezüglich der Parkplatzsituation, auch hinsichtlich der Ballsporthalle (1.500 Zuschauer) bei der Elisabeth-Selbert-Schule wird davon ausgegangen, dass die Europahalle vor 2013 mit einer Kapazität von über 9.000 Zuschauerinnen/Zuschauer betrieben wurde. Die zwei neu geplanten Hallen kommen in Summe auf ca. 5.000 Zuschauerinnen/Zuschauer. Somit müssten ausreichend Stellplätze vorhanden sein.

Falls im Weiteren zusätzlicher Stellplatzbedarf festgestellt wird, können mit der Errichtung eines zusätzlichen Parkdecks auf der Fläche östlich der Laufbahn/Carl-Kaufmann-Stadion die Stellplatzkapazität erhöht werden. Für diese Option gibt es bereits ein Baurecht (Bebauungsplan „Günther-Klotz-Anlage, Änderung“).



Flächengröße: Baufeld 14.500m²

B3.3 Eigentum

Eigentumsverhältnisse:

Das Grundstück ist zu 100% im städtischen Eigentum.

B3.4 Baurecht

Bebauungsplan:

Für das Sondergebiet Mehrzweckhalle sind Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen und kulturellen Zwecken dienen, zulässig. Diesen Nutzungen untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften sind ebenso zulässig.

Ebenerdige Stellplätze und sonstige Gebäude oder bauliche Anlagen zur Unterbringung von Stellplätzen sind nur an den ausgewiesenen Standorten zulässig.

Für einen Neubau muss der Bebauungsplan geändert werden. Der geltende Bebauungsplan „Günther-Klotz-Anlage, Änderung“ setzt für die bestehende Europahalle eine Baulinie fest, ohne Spielraum für Änderungen.

Flächennutzungsplan:

Der FNP stellt an dieser Stelle ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport dar. Eine Anpassung des FNP ist somit nicht erforderlich.

B3.5 Ver- / Entsorgung**Ver- und Entsorgung:**

Die entwässerungstechnische Infrastruktur der bestehenden Halle kann wieder verwendet werden, Trennsystem.

Fernwärmeanschluss:

Eine Anschlussmöglichkeit ist nördlich entlang der S-Bahn Linie 1 sowie südlich entlang der Alb vorhanden.

**B3.6 Umweltbelange / Altlasten****Umweltbelange:****Natur- und Artenschutz:**

Eine belastbare Aussage zu Natur- und Artenschutz kann ohne konkretes Gutachten nicht getroffen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass an dem insgesamt anthropogen geprägten Standort der Natur- und Artenschutz kein Ausschlusskriterium für den Neubau wäre.

**Landschafts- Grünordnungsplanung/
Freiraumentwicklung/Baumschutz:**

Die räumliche Anbindung nach Süden zur Alb bietet die Chance einer großzügigeren räumlichen Verknüpfung. Für das Gesamtprojekt ist ein Eingriff in den Baumbestand notwendig. Es handelt sich jedoch nur um eine geringe Anzahl an Bäumen, die keinen herausragenden Wert haben.

Bodenschutz:

Keine Anmerkungen.

Kampfmittelbelastung:

Kampfmitteluntersuchung notwendig. Flächendeckende Verdachtsmomente vorhanden.

Abfall/Altlasten:

Durch die angedachte neue Geländemodellierung in Richtung Alb wird in eine bestehende Hügelstruktur eingegriffen. Hier gilt es zu überprüfen, in wie weit evtl. Altlasten dort abgelagert sind. Der Hochbau ließe sich jedoch auch ohne die angedachte komplette Öffnung zur Alb realisieren.

B3.7 Termine

Grobterminplan:

Laufzeit Bebauungsplanverfahren: Mindestens 3 Jahre gemäß Ablaufschema Bebauungsplanverfahren, abhängig von Sitzungsterminen. Entscheidend: Einordnung in Prioritätenliste Bebauungsplanverfahren, daher eventuell längere Verfahrensdauer Näheres siehe unter Punkt **D Rahmenterminplan**.

- Baubeginn Ende 2023
- Fertigstellung / Übergabe Ende 2026

B3.8 Kosten

Grobkostenermittlung:

Es wird von einem Kostenrahmen von ca. 45-48 Millionen Euro ausgegangen (200-700 Kosten brutto).

Die Kosten für ein Parkdeck sind nicht enthalten, da derzeit nicht erforderlich.

Ebenso wurden keine Kosten für die Geländemodellierung zur Alb angesetzt.

Der Abbruch des Verwaltungsbaues ist kostenmäßig berücksichtigt ebenso die Schaffung eines neuen Verwaltungsgebäudes.

Die Abbruchkosten für die Europahalle sind enthalten.

Bei der weiterer Planung/Kostenermittlung ist eine Überprüfung hinsichtlich Kampfmittel, Altlasten, Baugrund und Ausgleichsflächen frühzeitig zu ermitteln um Risikokosten abzubilden.

Eine Abschätzung der Gesamt-Betriebskosten (Hausmeister, Bewirtschaftung, Bauunterhaltung, Erneuerung, Versicherung und Kapitalsdienst) ergab Kosten von ca. 3,26 Millionen Euro pro Jahr.

(Dieser Wert kann zu diesem Planungszeitpunkt nur eine sehr grobe Abschätzung darstellen)

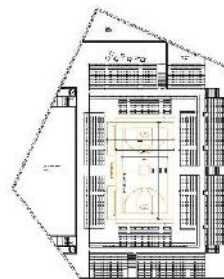


**Rossmann +
Partner**
Architekten

**R+
P**



FR 10.0m



OB 15.0m

SHB_Ballsporthalle

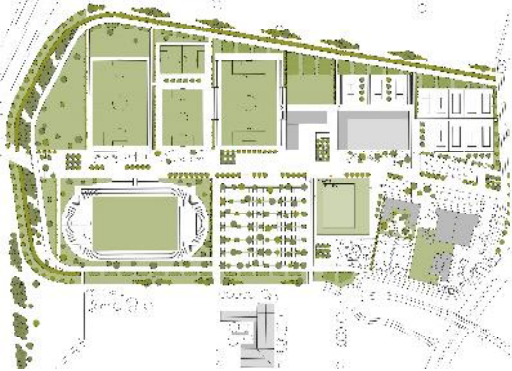
Europahalle-Din-Skizzen 06. Juni 001

C Bewertung



Übersicht Standorte

C1. Vor- und Nachteile Standort Sport- und Freizeitcampus Durlach, Untere Hub:

	B1. Untere Hub	+ Vorteile:	- Nachteile:
	B1.1 Lage		- Dezentrale Lage für Schul- und Vereinssport.
	B1.2 Anbindung	+ Parkplätze mit Entwicklung Sportpark möglich.	- Überregionale Erreichbarkeit über KA-Hauptbahnhof in 17 – 25 min mit der S-Bahn erreichbar. - Neue Anbindung an ehem. B10 erforderlich
	B1.3 Eigentum		- Grundstücke teilweise in privat Eigentum
	B1.4 Baurecht	+ Flächennutzungsplan deckt Nutzung ab.	- Neuaufstellung B-Plan notwendig
	B1.5 Ver-/Entsorgung		- Kein Fernwärmeanschluss vorhanden. Ein Energiekonzept zur Versorgung über erneuerbare Energien ist seitens der Stadtwerke angedacht.
	B1.6 Umweltbelange	+ Es ist vermutlich nicht mit Altlasten im Boden zu rechnen	- Kampfmitteluntersuchung notwendig.
	B1.7 Termine	+ Keine Laufzeit für den Bau einer Tiefgarage und Abbruch notwendig.	- Die Gesamtlaufzeit ist vor allem durch die Dauer des Umlegungsverfahrens beeinflusst. - Infrastruktur muss erst geschaffen werden
	B1.8 Kosten	+ Günstigste Kosten im Vergleich mit den anderen Standorten da keine Tiefgarage und kein Abbruch notwendig.	
	Allgemein	+ Gesamtentwicklung des Gebiets im Zusammenhang mit der für den Sport- und Freizeitcampus erforderlichen Infrastruktur und daraus resultierenden Synergieeffekten im Verhältnis Kosten/Nutzen.	- Der Ortschaftsrat Durlach hat sich im Juni 2018 gegen eine Großsporthalle auf dem Sport- und Freizeitcampus ausgesprochen. Als wesentliche Gründe wurden das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen, eine für die lokalen Vereine möglicherweise eingeschränkte Nutzung der Sporthalle sowie im Vergleich zur kleinen Halle eine ungünstigere klimatische Situation genannt.

C2. Vor- und Nachteile Standort KA Süd-Ost „Bellevue“:

	B2. Bellevue	+ Vorteile:	- Nachteile:
	B2.1 Lage	+ Zentrale Lage für Schut- und Vereinssport	- Widerspruch zu den grünordnerischen Grundzügen der bisherigen Planung - Wegfall von Parkflächen
	B2.2 Anbindung	+ Überregionale Erreichbarkeit über KA-Hauptbahnhof. + Gute Anbindung an überregionalen PKW-Verkehr	- Parkplätze müssen als Tiefgarage neu hergestellt werden. - Erschließung muss wegen Rückstau tief ins Gebäude gezogen werden.
	B2.3 Eigentum	+ Grundstücke 100% städtisch	
	B2.4 Baurecht		- Neuaufstellung B-Plan notwendig. - Im Verfahren ist mit erheblichem Widerstand aus der umgebenden Wohnbebauung zu rechnen. - Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich
	B2.5 Ver-/Entsorgung	+ Fernwärmeanschluss vorhanden	
	B2.6 Umweltbelange		- Erhaltenswerte Einzelbäume entfallen - Kampfmitteluntersuchung notwendig - Baukörper reduziert die Parkfläche - Es ist beim Aushub großflächig mit Altlasten zu rechnen
	B2.7 Termine		- Aushub, Verbau und der Bau einer zweigeschossigen Tiefgarage führen zu einer längeren Bauzeit. - Verlagerung Tennisplätze bis Mitte 2026 angenommen, da Ersatzstandort unklar.
	B2.8 Kosten		- Kosten Tiefgarage und Geländemodellation - Hohe Kosten Altlasten sind zu erwarten.
	Allgemein	+ Verbindung von Gebäude und Wegesystem möglich (insbesondere Aufnahme Wegeführung Esplanade und Weiterführung über die Stuttgarter Straße) + Landschaftsskulptur, Landmark. + Markanter Stadteingang	- Widerstand von umgebender Wohnbebauung gegenüber Veränderungen in der Parknutzung zu erwarten - Bewältigung der Lärmproblematik (Sport- und Freizeitnutzung versus Wohnen) erforderlich - Verlegung Tennisplätze und Vereinsheim inklusive Gaststätte der ESG Frankonia erforderlich, Abhängigkeit vom Verfahren Stuttgarter Straße (große Unsicherheiten vorhanden)

C3. Vor- und Nachteile Standort Europahalle:

	B3. Bellevue	+ Vorteile:	- Nachteile:
	B3.1 Lage	+ Zentrale Lage für Schul- und Vereinssport	
	B3.2 Anbindung	+ Überregionale Erreichbarkeit über KA-Hauptbahnhof. + Gute Anbindung an überregionalen PKW-Verkehr + Ausreichend Parkplätze Vorhanden	
	B3.3 Eigentum	+ Grundstücke 100% städtisch	
	B3.4 Baurecht	+ Flächennutzungsplan deckt Nutzung ab.	- Neuaufstellung B-Plan notwendig
	B3.5 Ver-/Entsorgung	+ Fernwärmeanschluss vorhanden	
	B3.6 Umweltbelange	+ Chance auf bessere räumliche Verknüpfung mit dem Umfeld	- Kampfmitteluntersuchung notwendig.
	B3.7 Termine	+ Schnellere Fertigstellung im Vergleich mit den anderen Standorten.	- Abbruch der Bestandshalle führt zu einer längeren Bauzeit.
	B3.8 Kosten		- Kosten Abriss Bestandshalle und Ersatzneubau Verwaltungsgebäude.
	Allgemein	+ Städtebauliche Chance zur Schaffung eines attraktiven Vorplatzes für Halle und Bad + Bessere Entwicklungsmöglichkeiten des Europabades (Vergrößern Eingangsbereich und Hotel). + Anbindung an Alb und Günther-Klotz-Anlage + Neue Möglichkeit zum Ausbau des Straßenbahnnetzes. (Verbindung Ebertstraße mit Linie 1)	- Abriss eines stadtbildprägenden Gebäudes (Pylone) - Verlegung und ggf. Neubau Verwaltungsgebäude - Keine Leichtathletiknutzung bei Abriss der bestehenden Europahalle.

