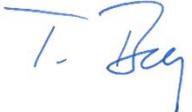


Sitzungsvorlage Nr.: 045/2021
 Bearbeiter.: C. Fecker / T. Berg

Sitzung am 30.04.2021 Öffentlich
 Aktenzeichen: 191.12 Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schroft



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	30.04.2021	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Sportstättenentwicklung für die Gesamtstadt
 Meßstetten**
**- Grundsatzbeschluss und Festlegung der
 Konzeption und des Sanierungsumfangs**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der vorgestellten Konzeption 1 „Geißbühl“ für die Sportanlagen auf dem ehemaligen Kasernenareal zu (Umfang vgl. Ziff. IV).
2. Der Gemeinderat ermächtigt Herrn Bürgermeister Schroft, den notwendigen Grunderwerb von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu tätigen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte zur Erlangung der baurechtlichen Voraussetzungen einzuleiten.

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
 - Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
 - Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
 - Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
 - Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.
- Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 10, 20, 30, 40**

I. Allgemeines und bisherige Entwicklung

Bereits seit mehreren Jahrzehnten gibt es verschiedene Überlegungen, in Meßstetten ein Sportzentrum mit Rasenplätzen sowie einer Kampfbahn Typ C zu schaffen. Anfang der 90er-Jahre bestand hierzu bereits eine sehr konkrete Planung, für Gesamtkosten inkl. Grunderwerb in Höhe von rund 7,6 Mio. DM eine Sport- und Freizeitanlage im Bereich „Wildenstein“ zu realisieren. Die Maßnahme kam jedoch nie zur Realisierung.

Ende des Jahres 2016 wurde gemeinsam mit dem Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung (ikps) aus Stuttgart unter Beteiligung des Gemeinderats, der sporttreibenden Vereine der Gesamtstadt sowie der Vertreter der Schulen die Sportstättenentwicklungsplanung erarbeitet.

Eines der Leitziele in diesem Prozess war es, den Bestand an allwettertauglichen Sportplätzen für den Schul- und Vereinssport auszubauen. Im Rahmen eines Gesamtgestaltungsplans für ein Sportzentrum Meßstetten sollte nach den Vorstellungen der Planungsgruppe eine Leichtathletikanlage (Kampfbahn Typ C) und ein Kunstrasenplatz für den Schul- und Vereinssport sowie Freizeit- und Mehrgenerationenangebote entstehen. Einige Elemente dieses Sportzentrums konnten bereits mit dem neuen Sport- und Freizeitgelände Blumersberg realisiert werden, beispielsweise ein Fitness-Parcours, Mehrgenerationenangebote und Trendsportmöglichkeiten.

Das Thema Sportzentrum wurde intensiv aufgegriffen, als die Pläne zur Umwidmung des Sportplatzes auf dem Blumersberg in ein Sport- und Freizeitgelände konkret wurden. Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 14. September 2018, das Sport- und Freizeitgelände auf dem Blumersberg zu realisieren. Der damaligen Planung bzw. Beschlusslage zufolge sollte der Kunstrasenplatz im Bereich des Sportplatzes Eichhalde und die Leichtathletikanlage beim Schulzentrum Realschule / Gymnasium errichtet werden. Zu diesem Zeitpunkt war jedoch noch nicht absehbar, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) im Jahr 2019 signalisieren würde, dass die Stadt die

Teilfläche des ehemaligen Kasernenareals mit den bestehenden Sportanlagen samt Sporthalle erwerben könne. Diese erfreuliche Entwicklung bot die Chance, die Vorstellungen der o.a. Planungsgruppe nahezu vollständig an einem Standort zu realisieren. Deshalb beschloss der Gemeinderat am 22. November 2019, das Stadtbauamt mit der Erstellung einer Planung für die Ertüchtigung des Sportplatzes der ehemaligen Zollernalb-Kaserne zu beauftragen. Die weitere Planung für den Sportplatz Eichhalde wurde in diesem Zuge zurückgestellt und stattdessen der Erwerb der Teilfläche auf dem Areal der ehemaligen Zollernalb-Kaserne angestrebt.

Neben dem Gemeinderat, der im Rahmen der Haushaltsplanung für das Jahr 2020 nochmals die neuerliche Entwicklung begrüßte, sprachen sich auch die fußballtreibenden Vereine der Gesamtstadt für einen Kunstrasenplatz auf dem ehemaligen Kasernenareal aus. Der TSV Meßstetten brachte in einem gemeinsamen Schreiben mit den Schulleitern des Schulzentrums unter anderem zum Ausdruck, dass ein Kunstrasenplatz im Hinblick auf die Leichtathletiknutzung des Schul- und Vereinssports nicht geeignet sei. Dieser Umstand wurde bei der nachfolgenden Planung berücksichtigt. Bei der Frage der Örtlichkeit, an der das Sportzentrum umgesetzt werden soll, gab es ursprünglich unterschiedliche Präferenzen. Mit der o.a. Entwicklung, das „Kasernen-Sportgelände“ zu erwerben, waren jedoch die größten Vorteile und Synergieeffekte verbunden.

Im Rahmen des Ortsbegangs der Kernortvertreter des Gemeinderates im September 2020 waren sich die Mitglieder einig, dass der Sportplatz auf dem ehemaligen Kasernenareal saniert und eine Flutlichtanlage errichtet werden müsse, um den Trainings- und Spielbetrieb auch in der dunkleren Jahreszeit gewährleisten zu können. In diesem Zuge kam auch eine „große Lösung“ zur Sprache, die neben einem Kunstrasenplatz auch die umfassende Sanierung der dortigen Leichtathletikanlagen sowie der Sanitäreinrichtungen in der Sporthalle beinhalten sollte. Angeregt wurden diese Überlegungen maßgeblich von den Fraktionsvorsitzenden der Freien Wählervereinigung und der CDU, Herrn Tarzsius Eichenlaub und Ernst Berger.

Nachdem die Sportanlagen auf dem Geißbühl nun Ende letzten Jahres seitens der Stadt erworben werden konnten, soll nun neben dem Grundsatzbeschluss die Konzeption sowie der Sanierungsumfang festgelegt werden, um die Maßnahmen möglichst zeitnah realisieren zu können.

II. Machbarkeitsstudie des Büros Freiraumplanung Sigmund

1. Sanierung der Leichtathletikanlagen:

Bei der bestehenden Anlage handelt es sich um eine sogenannte „Kampfbahn Typ C“, bestehend aus einem rechteckigen Großspielfeld mit zwei kopfseitig aufgesetzten Halbkreisen, auch Sektoren/Segmente genannt. In den Sektoren sind Einzelanlagen für die Disziplinen installiert. Umgeben wird die Anlage von einer 400 m Rundbahn. Diese An-

lagentypen sind insbesondere für den Schul- und Breitensport konzipiert. Nach vorliegenden Unterlagen wurde die Anlage letztmalig im Jahre 1980 grundlegend saniert.

Die bestehende Laufbahn und die Kreissegmente weisen teilweise erhebliche Schäden in der Oberfläche auf. Stellenweise wurden bereits behelfsmäßige Reparaturen ausgeführt. Zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen und sicheren Sportbetriebs in Schule, Vereinen und bei Wettkämpfen sollte eine Sanierung des Kunststoffbelags dringend durchgeführt werden.

Das Büro Freiraumplanung Sigmund hat im Rahmen seiner Machbarkeitsstudie eine Komplettsanierung der Anlage, einschließlich der Erneuerung des Unterbaus, sowie eine vereinfachte Sanierung durch Aufbringung eines neuen Kunststoffbelags auf der bestehenden Oberfläche gegenübergestellt. Dieser Art der vereinfachten Sanierung wurde bereits mit Erfolg in der baugleichen Anlage auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne in Engstingen ausgeführt. Technische Einzelheiten zu den Verfahren werden durch das Büro Freiraumplanung Sigmund in der Sitzung näher erläutert.

Eine erste Kostenprognose für die leichtathletischen Anlagen beläuft sich auf rund 900.000 Euro für die Komplettsanierung und 220.000 Euro (jeweils einschließlich Baunebenkosten) für die vereinfachte Sanierungsweise.

Einbauten für die Ausführung leichtathletischer Disziplinen (Weitsprung, Kugelstoßen, Hochsprung) werden in beiden Fällen punktuell saniert, so dass diese wieder vollumfänglich nutzbar sind. Diese Kosten sind in der o.a. Kostenprognose bereits enthalten.

2. Erneuerung des Rasenplatzes / Umwandlung in einen Kunstrasenplatz:

Der bestehende Rasenplatz befindet sich in einem schlechten Zustand. Im letzten Sommer durchgeführte Regenerationsmaßnahmen konnten eine kurzfristige Verbesserung herbeiführen, eine grundlegende Sanierung ist jedoch unumgänglich.

Auf Grundlage der bestehenden Beschlusslage im Gemeinderat soll hierbei die Erneuerung des Rasenplatzes der Umwandlung in einen Kunstrasenplatz gegenübergestellt werden.

2.1. Erneuerung des Rasenspielfelds:

Zur grundlegenden Erneuerung des Rasenspielfelds ist die vorhandene Grasnarbe einschließlich der Rasentragschicht abzutragen und durch eine Ausgleichsschicht mit einer neuen Rasentragschicht zu ersetzen. Das bereits vorhandene Bewässerungssystem könnte voraussichtlich saniert und wieder in Betrieb genommen werden.

Die Kostenprognose für diese Maßnahme beläuft sich auf rund 540.000 Euro beim Einbau eines Fertigrasens bzw. rund 400.000 Euro bei Verwendung einer klassischen Rasensaat, was jedoch zu einer erheblich längeren Nutzungseinschränkung führt.

2.2. Umwandlung in einen Kunstrasenplatz:

Die Umwandlung in einen Kunstrasenplatz ist grundsätzlich möglich. Vorgeschlagen wird ein Kunststoffrasen mit 40mm Höhe in naturnaher Optik einschließlich einer Verfüllung aus Quarzsand und Kork.

Die Kosten für diese Ausführungsart werden mit rund 950.000 Euro prognostiziert.

Der Hauptvorteil eines Kunstrasens liegt in der wesentlich höheren jährlichen Nutzungsdauer. Während man bei einem Rasenplatz von einer jährlich möglichen Nutzungsdauer von rund 750 Stunden ausgeht, liegt diese bei einem Kunstrasen mit rund 2.000 Stunden annähernd beim 3-fachen. Unter Einbeziehung aller relevanten Kosten (Baukosten, Unterhaltungs- und Pflegekosten, Erneuerungskosten) ergeben sich dadurch Nutzungskosten, die deutlich für einen Kunstrasenplatz sprechen. Je Nutzungsstunde betragen diese beim Rasenplatz rund 108,00 Euro gegenüber rund 42,00 Euro beim Kunstrasen.

Für die leichtathletische Nutzung der Anlage ergeben sich durch den Einbau eines Kunstrasens allerdings Einschränkungen. Die Wurfdisziplinen Diskus- und Hammerwurf können grundsätzlich nicht durchgeführt werden. Die Disziplin Speerwurf ist mit einem speziellen Speer ausschließlich zu Trainingszwecken möglich. Uneingeschränkt durchführbar sind dagegen Wurfdisziplinen im Breitensport, wie z.B. Schleuderball oder Ballweitwurf sowie Ballsportarten wie z.B. Feldhandball oder Faustball.

3. Flutlichtanlage:

Unabhängig von der Art der Ausführung des Spielfeldes soll die Anlage mit einer Flutlichtanlage ausgestattet werden. Vorgesehen ist eine Anlage mit 6 Masten und 14 Strahlern in LED-Technik, was eine Ausleuchtung mit 300 Lux ergibt.

Die Kostenprognose hierfür beträgt rund 130.000 Euro.

4. Randflächen:

Die Gestaltung der Randflächen u.a. der Zuschauerbereiche soll durch entsprechende Möblierung, z.B. mit Sitzblöcken, Sitzbänken oder kleineren Überdachungen sowie einer Stufenausbildung der bestehenden Böschung zur angrenzenden Sporthalle erfolgen.

Prognostiziert sind hierfür Kosten in Höhe von rund 85.000 Euro.

5. Werferfeld:

Um auch im Falle des Umbaus in ein Kunstrasenspielfeld die oben erwähnten, dort

nicht möglichen Disziplinen, ausführen zu können, wurde die Einrichtung eines sogenannten „Werferfelds“ untersucht. Insbesondere vor dem Hintergrund des Schulstandorts Meßstetten mit dem Angebot eines Sportabiturs sind die Disziplinen Speer- und Diskuswurf gemäß dem Bildungsplan zu ermöglichen. Auch von Seiten der Sport treibenden Vereine besteht der eindringliche Wunsch, die Möglichkeit zur Ausübung dieser Disziplinen zu schaffen.

Variante 1: Schulgelände:

Untersucht wurde die Möglichkeit zur Schaffung eines Werferfeldes im baulichen Zusammenhang mit den vorhandenen Außensportanlagen (Kleinspielfeld / Laufbahn) bei der Heuberghalle.

Zunächst wurde die Wurfrichtung ausgehend vom Kleinspielfeld nach Westen angedacht. Topografisch wäre dies die einfachste Lösung, da das Gelände hier eine relativ geringe Neigung aufweist. Allerdings ergeben sich bei dieser Wurfrichtung auch erhebliche Nachteile. So wird das Gelände in Anspruch genommen, auf der zwischenzeitlich ein sogenanntes „grünes Klassenzimmer“ verwirklicht und zahlreiche Bäume gepflanzt wurden. Beides müsste rückgebaut werden. Die Schulleitungen sehen zudem ein gewisses Gefahrenpotential, da eine Frequentierung des Bereichs unmittelbar an den Schulgebäuden nicht ausgeschlossen werden kann. Auch aus „sportlicher Sicht“ ist die Wurfrichtung West aufgrund des nachmittäglichen Sonnenstandes zu den üblichen Trainings- und Wettkampfzeiten nicht optimal.

Aufgrund dieser Punkte wurde der Wurfbereich dann in Richtung Norden untersucht. Die Geometrie und Zweckmäßigkeit insbesondere in Verbindung mit gleichzeitiger Ausübung anderer Disziplinen sind hier deutlich positiver einzustufen. Das Gelände weist allerdings im Bestand einen Höhenunterschied von rund 2,5 m auf, was einen erheblichen Massenabtrag erforderlich macht.

Zur Durchführung des Schulsports, welcher nicht an zwei Standorten gleichzeitig erfolgen kann, wären im Zuge der Einrichtung eines Werferfelds auf dem Schulgelände die vorhandenen Anlagen neben der ohnehin notwendigen Sanierung noch zu erweitern. Hierfür sollen das Kleinspielfeld um eine Hochsprunganlage und die bestehende Laufbahn von 50m auf 75m erweitert werden. Zudem würde die Kugelstoßanlage modifiziert, so dass 2 oder 3 Schüler parallel stoßen können.

Die Gesamtkosten für diese Maßnahmen betragen rund 480.000,- Euro.

In Abstimmungsgesprächen mit den Vertretern der Schulen und Vereinen wäre die Ausführung in dieser Art ein akzeptabler Kompromiss.

Variante 2: „Geißbühl“:

Auf Grundlage des festgestellten erheblichen baulichen und finanziellen Aufwands zur

vorab beschriebenen Lösung wurden nochmals Überlegungen angestellt, ob der Bau eines Werferfeldes nicht doch im Bereich des Sportgeländes „Geißbühl“ verwirklicht werden könnte. In einer ersten Einschätzung wurde dies noch verworfen, da die Fläche nicht auf dem durch die Stadt im Jahre 2020 erworbenen Teilbereich unterzubringen ist.

Auch in den Abstimmungsgesprächen wurde deutlich, dass das Werferfeld im Schulgelände zwar eine sehr gute Lösung darstellt, der Standort „Geißbühl“ jedoch als die optimale Lösung angesehen würde. Damit wären alle notwendigen Einrichtungen sowohl für den Schul- als auch den Vereinssport zentral zusammengefasst und ohne jegliche Einschränkungen, wie z.B. auch für Leichtathletik-Wettkämpfe, nutzbar. Eine Erweiterung der Sportflächen im Bereich des Schulgeländes entsprechende der Variante 1 wäre damit nicht notwendig, lediglich die Sanierung bzw. Instandsetzung der bestehenden Anlagen müsste durchgeführt werden. Die entstehende Rasenfläche im Geißbühl könnte zudem als „Multifunktionsfläche“ für Ballsport, Laufübungen oder Weiteres genutzt werden.

Wie erwähnt, ist die Umsetzung auf dem erworbenen Teilbereich allerdings nicht vollständig möglich. Auf Grundlage der jetzt ausgeführten Untersuchung müsste ein weiterer Flächenerwerb von rund 3.000 m² getätigt werden. Die Gesamtfläche des städtischen Sportgeländes würde sich hierdurch von rund 28.000 m² auf 31.000 m² erhöhen.

Die Gesamtkosten dieses Bereichs würden sich auf rund 400.000,- Euro zzgl. der Grunderwerbskosten belaufen.

III. Baurechtliche Voraussetzungen

1. Sportgelände „Geißbühl“:

Nach Rücksprache mit der Unteren Baurechtsbehörde ist das gesamte Areal der ehemaligen Zollernalb-Kaserne derzeit baurechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusehen. Das bedeutet, sämtliche Anlagen und Gebäude besitzen keine Genehmigung, sind also baurechtlich „nicht existent“. Lediglich ein Bestandsschutz ist vorhanden. Änderungen oder grundlegende Sanierungsmaßnahmen erfordern jedoch zwingend eine Baugenehmigung. Dies betrifft auch die vorhandenen Sportanlagen. Um einen entsprechenden Bauantrag stellen zu können, ist zunächst ein Bebauungsplan in Planungshoheit der Stadt Meßstetten zu erstellen. Um die Verfahren des Bebauungsplans sowie des Bauantrags möglichst parallel betreiben zu können, ist hierzu ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen.

2. Außensportanlagen Schulgelände:

Auch für den Bereich der Außensportanlagen auf dem Schulgelände wurden die baurechtlichen Grundlagen in Abstimmung mit der Unteren Baurechtsbehörde geprüft. Für das Schulgelände besteht ebenfalls kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass ein

Verfahren nach § 34 durchzuführen oder ebenfalls zunächst ein Bebauungsplan aufzustellen wäre. Durch die Verwirklichung des Werferfeldes würde voraussichtlich die bislang geltende Nutzung als Schulsportanlage in eine Vereinssportanlage geändert werden müssen. Insbesondere im Bereich Immissionsschutz sind hier Untersuchungen zur Auswirkung der sich dann verändernden Benutzungszeiten anzustellen.

IV. Mögliche Umsetzungsvarianten

Konzeption 1 „Geißbühl“

A Sanierung der Leichtathletikanlagen Sanierung im vereinfachten Verfahren	Kosten:	220 T€
B Rasenspielfeld Umwandlung in einen Kunstrasenplatz		950 T€
C Flutlichtanlage		130 T€
D Möblierung		85 T€
E Werferfeld Einrichtung eines Werferfeldes am Standort „Geißbühl“		400 T€
F. Sanierung der Außensportanlagen „Schulgelände“ Sanierung der vorhandenen Anlagen ohne Erweiterungen		110 T€

Gesamtkosten (Prognose) Konzeption 1: 1.895.000 Euro

Konzeption 2 „Geißbühl / Schulsportgelände“

A Sanierung der Leichtathletikanlagen Sanierung im vereinfachten Verfahren	Kosten:	220 T€
B Rasenspielfeld Umwandlung in einen Kunstrasenplatz		950 T€
C Flutlichtanlage		130 T€
D Möblierung		85 T€

E Sanierung der Außensportanlagen „Schusportgelände“
Sanierung der vorhandenen Anlagen einschl. Erweiterung
der Laufbahn, Herstellung einer Hochsprunganlage und
Neubau eines Werferfeldes 480 T€

Gesamtkosten (Prognose) Konzeption 2: 1.865.000 Euro

V. Stellungnahme der Verwaltung

Nach intensiver Prüfung, Abwägung und ausführlicher Abstimmung mit allen Beteiligten schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat die Umsetzung der **Konzeption 1 „Geißbühl“** gem. Ziff. IV vor.

Bei annähernd gleichem Investitionsvolumen überwiegen aus Sicht der Verwaltung die Vorteile eines zentralen Sportgeländes, mit der Möglichkeit zur Ausübung aller Sportarten und Disziplinen an einem Standort, der Alternativlösung mit zwei räumlich getrennten Standort deutlich.

Anlagen

1 Lageplan Sportgelände „Geißbühl“

1 Lageplan Schulsportgelände