

KULTURHALLE IN SCHAIDT – Argumente für den alten Standort und für den neuen Standort im Vergleich

Nr.	Argumente für den bestehenden und neuen Standort der Kulturhalle Schaidt	Anmerkungen aus Sicht des Ortsvorstehers und des SPD Stadtverbands
1. Halle am alten Standort		
	1.1 Vorteile	
1	Nähe zum Dorf	Ist gegeben; im Radius 300 m und 500 m leben mehr Einwohner als beim Standort Sportgelände
2	der Ortskern wird in seiner Bedeutung gestärkt	Welcher praktische Nutzen ergibt sich aus dieser Aussage? Werden sich deshalb mehr Ärzte, Läden, Betriebe im Kern ansiedeln? Das ist nicht zu erwarten.
3	fußläufige Anbindung der Halle vom Ort aus möglich	Wiederholung von Argument Nr. 1; in der Praxis ist trotzdem von einer erheblichen PKW-Nutzung auszugehen. Neuer Standort ist ebenfalls zu Fuß/Rad nah.
4	Benutzung durch Schule möglich	Vorhandener Raum über Gymnastikhalle ausreichend, bislang kein Bedarf nachgefragt.
5	städtebauliche Abrundung des Areal	Die Halle wird auf Grund ihrer Größe im durch Wohngebäude geprägten Umfeld der Speyerer Straße eher als Fremdkörper wahrgenommen
6	Verbesserung der architektonischen Situation	der Abbruch der jetzigen Halle bringt bei jeder Variante eine Verbesserung der Situation; auch eine Grünfläche/Wohnbau an der Stelle der jetzigen Halle.
7	höhere Kompaktheit, dadurch energetisch effektiver und geringere Energie-Betriebskosten	Umbauter Raum durch Mehrflächen (allein der Vereinsraum hat ein Volumen von rund 400 m³) höher als bei neuem Standort. Dadurch Energiemehrverbrauch durch größeres beheiztes Volumen.
8	unabhängig von der Haupthalle nutzbarer Vereinsraum sowie Kellerräume als Lagerfläche nutzbar	bei gleichzeitiger unabhängiger Nutzung von Saal und Vereinsraum müssen auch entsprechend Stellplätze für gleichzeitige Nutzung nachgewiesen werden. Parkplatzsituation auch bei nicht gleichzeitiger Nutzung schon problematisch. Zusätzliche Raumfläche zieht zusätzliche Betriebskosten und zusätzlichen Bauunterhalt nach sich. Lagerfläche im Keller erwies sich bislang als hinderlich und verursachte Mehraufwand
9	Grundstückerschließung vorhanden	Im Bereich des Baufeldes am neuen Standort sind ebenfalls Versorgungsleitungen vorhanden, so dass ein allenfalls geringer Mehraufwand erforderlich ist. Laut Kostengruppe 200 der Kostenschätzung ergibt sich ein Unterschied (Mehrkosten

KULTURHALLE IN SCHAIDT – Argumente für den alten Standort und für den neuen Standort im Vergleich

Nr.	Argumente für den bestehenden und neuen Standort der Kulturhalle Schaidt	Anmerkungen aus Sicht des Ortsvorstehers und des SPD Stadtverbands
10	am Standort Sportplatz bleibt das Gelände für den Multifunktionsplatz erhalten	neuer zu alter Standort) in Höhe von 30.0000 €.
11	Versorgungsleitungen sind vorhanden	durch Optimierung des Baukörpers und der Platzierung auf dem Baufeld am neuen Standort lässt sich im Zusammenhang mit der Halle eine vielseitig nutzbare Freifläche schaffen. (Verlegung von Strom- und Telefonleitung erforderlich)
12	Kultur soll innerorts bleiben	Teilweise Wiederholung von Punkt 9; Versorgungsleitungen tangieren das Baufeld, bzw. befinden sich in der Nähe. Kultur lebt von Vereinen und Veranstaltern sowie den Bürgern als Gäste – die Angemessenheit der Räumlichkeiten ist hier Ausschlaggebend, nicht die Zentralität/Dezentralität der Lage. Auf Parkplatzsituation sei verwiesen.
1.2 Nachteile		
12	Anwohner fürchten zu hohe Emissionen und zu hohes Verkehrsaufkommen bei Veranstaltungen	Da nur relativ wenige zusätzliche Stellplätze geschaffen werden können und andererseits weiterhin mit einer relativ hohen PKW-Nutzung zu rechnen ist sind die Befürchtungen begründet.
13	Parkplatz muss erst ausgebaut werden, Stellplatzanzahl begrenzt	Aufgrund von Emissionen von Veranstaltungen und Anwohnerklagen, könnte es zu Nutzungsbeschränkungen kommen. (In Maximiliansau hat der Ortsbeirat, um Beschwerden aus der Nachbarschaft der Tullahalle entgegenzukommen, in der Vergangenheit die Hallenvergabe z.B. für große Hochzeiten, eingeschränkt.) siehe auch Anmerkungen zu Nr. 12; Parkdruck auf umliegende Straßen nimmt wegen höherer Platzzahl noch zu.
14	Küche im Keller ist organisatorisch ungünstig: weite Wege und / oder zusätzlicher Speisenaufzug erforderlich ist. (Speisenaufzug ist in der Studie nicht nachgewiesen) Betrieb erfordert höheren Personalaufwand.	Statt Stellplätzen, könnten die wertvollen Grundstücke im Ort als Wohnbauflächen veräußert werden
15	Anlieferung von Küche / Lager für Essen und Getränke ungünstig: Nur über Eingangsbereich und mit Aufzug möglich; Wege überschneiden sich mit Besucherzugang.	
16	Opportunitätskosten durch Bebauung mit der Halle anstelle einer Wohnbaunutzung	Durch Wohnbebauung können erhebliche Einnahmen erzielt werden, die einen Teil der Baukosten am neuen Standort einbringen.
17	Lage der Garderobe im Untergeschoss: Im Eingangsbereich kreuzen sich Wege der Besucher von / zum Foyer und von / zur Garderobe auf einem relativ	

KULTURHALLE IN SCHAIDT – Argumente für den alten Standort und für den neuen Standort im Vergleich

Nr.	Argumente für den bestehenden und neuen Standort der Kulturhalle Schaidt	Anmerkungen aus Sicht des Ortsvorstehers und des SPD Stadtverbands
18	kleinen Eingangsbereich. Stuhllager im Untergeschoss bedingt höheren Aufwand und weitere Wege bei der Einstuhlung / Umbestuhlung.	Durch den Neubau am alten Standort kann eine Sicherung des bestehenden Fundamentes am Übergang Schule / Halle erforderlich sein potenziell höheres Kostenrisiko bei Umbau durch unbekannte Risiken Entlastung der Anwohner dennoch fraglich, Nutzungseinschränkungen drohen.
19	Anlieferung Bühne ungünstig: Hofzufahrt sehr eng; Bühnenzugang über enge Treppe. Anlieferung von Kulissen nur sehr schwer möglich.	
20	Durch größere Kubatur und Mehrflächen (u.a. Vereinsraum) fallen in Zukunft höhere Kosten für den Bauunterhalt an.	
21	Zur Sicherstellung der Barrierefreiheit, zur Anlieferung und zur Bestuhlung, muss ein Aufzug eingebaut werden. Daraus ergeben sich höhere Investitionskosten und ständige Kosten für Wartung und Betrieb.	
22	Keine Kulturhalle während der Bauzeit (ca. 2 Jahre)	
23	Mehrstöckigkeit führt zu höheren Kosten (Aufzug – Anschaffung und Wartung) sowie erhöhtem Aufwand bei Veranstaltungsauf-/Abbau	
24	Aufwändige Lärmschutzmaßnahmen verteuern Bau am bisherigen Standort erheblich	
2 Halle auf dem Sportgelände		
	2.1 Vorteile	
25	keine Störenden Lärm-/Abgas-Emissionen bei Veranstaltungen	Insbesondere Motor-Anlassgeräusche und Türeenschlag werden als störende Elemente ausgeschlossen.
26	Parkplätze sind mehr als ausreichend vorhanden	
27	behindertengerechte Halle ohne Aufzug und diesbezüglich keine Wartungskosten und geringere Investitionskosten	Anlieferung der Küche separat möglich; keine Kreuzung mit Wegen für die Besucher
28	Vorhandene Halle kann während der Bauzeit weiterhin benutzt werden	
29	Durch Anordnung von Küche und Lagerräume auf der selben Ebene wie der Saal ergeben sich effizientere Betriebsabläufe bei Speisenausgabe und Bestuhlung	

KULTURHALLE IN SCHAIDT – Argumente für den alten Standort und für den neuen Standort im Vergleich

Nr.	Argumente für den bestehenden und neuen Standort der Kulturhalle Schaidt	Anmerkungen aus Sicht des Ortsvorstehers und des SPD Stadtverbands
30	Bei optimierter Lage des Gebäudes lassen sich Freiflächen schaffen, die zusammen mit der Halle erweiterte Nutzungsmöglichkeiten ergeben (vgl. Tullahalle Maximiliansau)	Gesamtareal wird dadurch sehr attraktiv für größere Veranstaltungen
31	Anlieferung der Bühne problemlos ebenerdig möglich	
32	einfache (preisgünstige) Bauausführung möglich; Kostenrisiko bei Neubau geringer	die am alten Standort vorgesehenen Bauflächen lassen sich als Wohnbaufläche vermarkten (130 €/m ² gem. Bodenrichtwert).
33		
34		
	2.2 Nachteile	
35	Halle liegt relativ weit außerhalb des Ortes	damit sind störende Emissionen ausgeschlossen
36	Multifunktionsplatz geht verloren	ggf. anderer Standort für Multifunktionsplatz erforderlich. Bei optimierter Lage und Form des Gebäudes lässt sich eine vielfältig nutzbare Freifläche direkt an der Halle schaffen.
37	landschaftsplanerische Ausgleichsfläche wird notwendig	Art und Umfang müssen geklärt werden; dies ist Standardvorgang.
38	Anschluss an Versorgungsleitungen sind noch nicht vorhanden	Das Baufeld wird von Versorgungsleitungen tangiert, bzw. es befinden sich Versorgungsleitungen in unmittelbarer Umgebung.
39	B-Plan „Sportzentrum Schaidt“ muss aktualisiert werden, dies kostet Zeit	die Änderung von Bebauungsplänen ist kein ungewöhnlicher Vorgang (z.B. Keltenstraße Wörth, Fachmarktzentrum Maximiliansau). Gebäudeplanung und B-Plan-Fortschreibung können teilweise parallel verlaufen, so dass keine übermäßigen Zeitverzögerungen entstehen müssen.
40	Gefahr der Wasserhaltung während der Bauphase	Kostenrisiken aus möglicher Wasserhaltung sind in diesem Fall überschaubar, da das Gebäude nicht unterkellert wird und deshalb nur für die ca. 1 m - 1,2 m tiefen Fundamentgräben der Streifenfundamente eine Wasserhaltung in Betracht kommt; Hier sind nur sehr kurze Zeiten für Wasserhaltung zu erwarten.
41	naturschutzrechtliche Auflagen durch Waldrandlage	direkt angrenzend nur etwas Gehölz. Das Baufeld wird derzeit schon ständig zum Aufstellen von Festzelten benutzt. Seitens Verwaltung konkretere Angaben erforderlich, inwieweit hier naturschutzrechtliche Auflagen zu erwarten sind.

KULTURHALLE IN SCHAIDT – Argumente für den alten Standort und für den neuen Standort im Vergleich

Nr.	Argumente für den bestehenden und neuen Standort der Kulturhalle Schaidt	Anmerkungen aus Sicht des Ortsvorstehers und des SPD Stadtverbands
42	Lücke in der innerörtlichen Bebauung ist städtebaulich nicht wünschenswert	Lücke kann problemlos durch Wohnbebauung/Grünflächen gefüllt werden, Flächenverkauf durch Wohnbebauung muss zudem in Kalkulation der Gesamtkosten einfließen
43	Städtische Finanzlage könnte sich verschlechtern und Priorität sinken, Finanzierung vielleicht nur aus Kreditaufnahme möglich	Unbegündete Panikmache, die Prioritäten setzt der Stadtrat, ein Ausspielen der Ortsteile gegeneinander ist nicht produktiv. Zeitliches Argument trifft nicht, da bei entspr. Willen kaum Zeitverlust droht.
44	Zusätzliche Flächenversiegelung durch Neubau	Fläche am alten Standort wird entsiegelt – zudem werden Parkflächen am alten Standort frei.

3 Sonstige Anmerkungen

	Kosten	
	Auffällig ist die geringe Differenz in den Technikkosten (KG 400) zwischen den beiden Varianten: Die Variante am alten Standort weist lediglich Mehrkosten in Höhe von 700 € auf. Dies erscheint bei den zusätzlichen Flächen für den Vereinsraum, den zusätzlichen Kosten für einen Aufzug, den nicht dargestellten Kosten für einen Speiseaufzug nicht nachvollziehbar. Hier wäre eine deutlichere Kostendifferenz zu erwarten. Auch bei den Kosten der Baukonstruktion (KG 300) ist die Kostendifferenz nicht nachvollziehbar: obwohl allein der Vereinsraum in der Variante am alten Standort eine Mehrfläche von 120 m², bzw. ein zusätzliches Volumen von rund 400 m² umbauten Raumes mit sich bringt, ergeben sich Mehrkosten von lediglich 5.800 € zur Variante Standort Sportgelände. Das wären rund 48 € Baukosten je m², bzw. 14,50 € je m³. Laut Aussage von Architekt Mack, lassen sich lediglich einige Kellerwände als verlorene Schalung benutzen, so dass auf Grund der Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz keine nennenswerten Kosteneinsparungen zu erwarten sind. Bedingt durch den Vereinsraum müssten auch die Ausstattungskosten (KG 600) beim alten Standort höher liegen, da nicht davon auszugehen ist, dass der	

KULTURHALLE IN SCHAIDT – Argumente für den alten Standort und für den neuen Standort im Vergleich

Nr.	Argumente für den bestehenden und neuen Standort der Kulturhalle Schaidt	Anmerkungen aus Sicht des Ortsvorstehers und des SPD Stadtverbands
-----	--	--

Raum unmöbliert bleibt.

Votum des Ortsbeirats ernst nehmen

Der Ortsbeirat Schaidt hat sich einstimmig für den neuen Standort ausgesprochen. Im Sinne der Subsidiarität täte die Stadt gut daran, die Stimme der unmittelbar Betroffenen zu hören und zu respektieren. Vereine und Bürger haben aus jahrzehntelanger Erfahrung wohlüberlegt für neuen Standort votiert. Der Einfluss der Bürger und des Ortsbeirats auf die Entwicklung von Schaidt muss Beachtung finden.