

Verfasser:
Erster Bürgermeister, Dr. Andreas Honikel-Günther

Stand: 26.06.2026

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Amt für Bildung, Soziales und Sport
Baudezernat
Kulturamt
Stadtkämmerei

Verwaltungs- und Wirtschaftsausschuss	06.07.2026	nicht öffentlich
Gemeinderat	13.07.2026	öffentlich

Kooperation und Konzentration in der Kultur

- Kenntnisnahme Konzept "Kooperation und Konzentration in der Kultur"

- Sachbeschluss städtische Bühnen Frauentor

- Grundsatzbeschluss Umnutzung Oberschwabenhalle

Beschlussvorschlag:

1. Das Konzept "Kooperation und Konzentration in der Kultur" wird weiterverfolgt.
2. Die Anmietung der "Städtischen Bühnen am Frauentor" (Frauentorkino) wird beschlossen. Die erforderlichen Mittel für die Bühnentechnik und Ausstattung i. H. v. 1.500.000 € sind zum Doppelhaushalt 2027/2028 anzumelden.
3. Der Umnutzung der Oberschwabenhalle zu einer wettkampffähigen Großsporthalle wird im Grundsatz zugestimmt. Vor einem Sachbeschluss im Herbst 2026 sind dem Gemeinderat vorzulegen:
 1. eine unabhängige Überprüfung der Kostenseite im Hinblick auf die Investitionen und den künftigen Betrieb,
 2. einen Musterbelegungsplan für den Schulsport an städtischen Schulen unter besonderer Berücksichtigung der Wegezeiten.
4. Das Freigelände der Oberschwabenhalle steht ab 2029 nicht mehr für die Oberschwabenschau in der bisherigen Form zur Verfügung. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Konzeptausschreibung für einen jährlich auf maximal sieben Wochen begrenzten Betrieb einer Leichtbauhalle durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept zur Begrünung und Entsiegelung des Freigeländes der Oberschwabenhalle zu erarbeiten. Insbesondere die Bedarfe der Klimaanpassung (Hitzehotspot/ Starkregen) und die Nutzbarkeit als Multifunktionsfläche sind dabei zu berücksichtigen.
6. Die Verwaltung wird gebeten, die Bemühungen um eine zukunftsfähige Aufstellung der beiden soziokulturellen Zentren fortzusetzen und zu gegebener Zeit im zuständigen Ausschuss zu berichten.

A. Ausgangslage:

I. Allgemein

Die Lage der kommunalen Haushalte in Baden-Württemberg ist dramatisch. Die infolge von (weltweiten) Krisen und nach wie vor ungelösten strukturellen Problemen schwache Konjunktur sowie steigende Ausgaben, vor allem in den Bereichen Personal und Soziales, haben im Jahr 2025 die Haushaltsnot der baden-württembergischen Städte, Gemeinden und Landkreise massiv verschärft. Sie verzeichneten mit einem Defizit von 4,4 Milliarden Euro den höchsten Fehlbetrag in ihrer Geschichte. Innerhalb von drei Jahren stiegen die Schulden der Städte, Landkreise und Gemeinden um 7 Milliarden Euro auf einen neuen Höchststand von mehr als 18 Milliarden Euro. Traditionell kamen Kassenkredite in Baden-Württemberg praktisch nicht vor. Jetzt nähern sie sich der Marke von zwei Milliarden Euro, was einer Versiebenfachung innerhalb von nur drei Jahren entspricht. 90 Prozent der Städte und Gemeinden haben keinen genehmigten Haushalt (vgl. hierzu Bertelsmann-Stiftung: Kommunalen Finanzreport 2026 (<https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/themen/aktuelle-meldungen/2026/rekorddefizit-der-kommunen-von-32-milliarden-euro-expertenrat-macht-reformvorschlaege>.)

Die Lage in Ravensburg ist ebenfalls ernst. Das Gewerbesteueraufkommen ist bislang auf überdurchschnittlichem Niveau stabil. Die Ausgaben steigen aber auch hier unverhältnismäßig, weil sich Bund und Land bei der Aufgabenerledigung der kommunalen Seite bedienen, ohne die notwendigen Gelder zur Verfügung zu stellen. Das Konnexitätsprinzip wird permanent durchbrochen. Kommunen in Deutschland stemmen mehr als ein Viertel aller staatlichen Aufgaben (z.B. Schulen, Kitas, Straßenbau, Sozialhilfe), erhalten dafür aber nur ein Siebtel (etwa 14 Prozent) der gesamten Steuereinnahmen. Der Doppelhaushalt 2025/26 ist nur mit deutlichen Hinweisen und Forderungen auch zur Erhaltung der Investitionsfähigkeit vom Regierungspräsidium genehmigt worden. Es ist eine Verpflichtung uns selbst und vor allem folgenden Generationen gegenüber so zu "wirtschaften" und zu priorisieren, dass immer auch Spielräume für Investitionen in die Zukunftsfähigkeit unserer Stadt erhalten bleiben. Gleichzeitig müssen heute wichtige Weichenstellungen vorgenommen und gestaltet werden.

II. Kooperation und Konzentration

Gelingen kann das nur, wenn wir uns auf das Wesentliche konzentrieren, wenn wir priorisieren, wenn wir dem ständigen "höher, schneller, weiter" bei unseren Ansprüchen und Wünschen etwas entgegensetzen, nämlich den Blick auf das wirklich Notwendige, das Dringliche und das Leistbare. In Anbetracht geringer werdender Ressourcen müssen wir intensiv und kreativ nach Möglichkeiten suchen, wie wir mit diesen effizienter und effektiver umgehen, wie wir durch verstärkte Kooperation und Konzentration unsere pflichtigen und freiwilligen Aufgaben gut erfüllen können. "Gut" heißt dabei nicht "optimal". Das ist ein inhaltlich und kommunikativ anspruchsvoller Gestaltungsauftrag, weil er auch damit verbunden ist, Gewohnheiten, Standards und Ansprüche in Frage zu stellen. "Kooperation und Konzentration" ist ein wesentliches Leitmotiv, das aus Sicht der Verwaltung die konkret anstehenden Herausforderungen im Bereich der Kultur und des Sports prägen sollte. Letztlich ist es genau diese Erwägung (Synergien schaffen, Doppelstrukturen abbauen, indem man enger zusammenrückt und Schnittmengen durch intensive Kommunikation identifiziert), die auch ein Zusammengehen der Oberschwabenklinik mit dem Medizincampus Bodensee so lohnenswert gemacht hätte. Dieses Leitmotiv wollen wir auch für die Zukunftsaufgaben in Ravensburg nutzbar machen und trotz der schwierigen Rahmenbedingungen unsere Stadt positiv weiterzuentwickeln. Das ist auch der Anspruch, den wir beim Themenkomplex Frauentorkino/Oberschwabenhalle, aber auch bei anderen Themen wie etwa der Weiterentwicklung der Ravensburger sozio-kulturellen Zentren (vgl. dazu den Ausblick am Ende der Vorlage) erfüllen möchten.

III. Aktuelle Entwicklungen in Kultur und Sport:

- Der 1987 gegründete Theater Ravensburg e.V. hat seit 1996 seine feste Spielstätte mit 150 Plätzen in der Zeppelinstraße 7, einer umgebauten, ehemaligen Schreinerei. Das Gebäude ist von der Arkade e.V. gemietet. Das Mietverhältnis endet zum 30.06.2027. Eine weitere Verlängerungsoption besteht nicht. Die Suche nach einem alternativen Spielort ist von Seiten des Baudezernats intensiv und kreativ begleitet worden. Am Ende des Prüfprozesses steht der Standort Frauentorkino.
- Das Frauentorkino steht im Eigentum und wird betrieben von der Firma CinePark GmbH, die parallel auch das Kino "Die Burg" betreibt. Beide Kinostandorte lassen sich in Ravensburg nach Einschätzung des Eigentümers nicht langfristig marktgerecht und gewinnbringend betreiben. Er plant daher, sich vom Standort Frauentorkino zu trennen und mit Hilfe der Verkaufserlöse in den Standort "Die Burg" zukunftsfähig zu investieren, sich also auf eine Spielstätte zu konzentrieren. Entsprechende Planungsprozesse sind bereits angestoßen.
- Auch das fast 130 Jahre alte Konzerthaus ist ein kulturelles Wahrzeichen der Stadt und wird perspektivisch, voraussichtlich in den 2030er Jahren umfassend, saniert werden müssen, sodass (für kleinere Formate) Ausweichbühnen/-flächen benötigt werden.
- Zumindest mittelfristig benötigt das Figurentheater Ravensburg eine andere Spielstätte. Die sehr traditionsreiche, adressatengerechte und beliebte Bühne in der Brotlaube ist baulich in einem unbefriedigenden Zustand, der schon in den zurückliegenden Jahren immer wieder einen hohen Unterhaltungs- und Sanierungsbedarf ausgelöst hat.
- Die Oberschwabenhalle aus dem Jahr 1959 ist als Veranstaltungsort seit vielen Jahren etabliert. Nach der Liquidation der städtischen LIRA im Jahr 2018 und den schwierigen Corona-Jahren ist es gelungen, den reinen Veranstaltungsbetrieb durch ein kluges und umsichtiges Management so zu stabilisieren, dass er sich finanziell selbst trägt. Nicht erwirtschaftet werden können die Gebäude-, Personal- und Abschreibungskosten, die sich auf jährlich ca. eine Mio. EUR belaufen und von der Stadt getragen werden.
- Das Außengelände der Oberschwabenhalle steht im Eigentum der Stadt und ist im Wesentlichen ein sehr hoch frequentierter, kostenfreier Parkplatz, der bislang außerdem für diverse Großveranstaltungen wie die Oberschwabenschau, den Weihnachtzirkus und weitere Open-Air-Veranstaltungen genutzt wird. Die stark versiegelte Fläche vor den Toren der Stadt ist einer der größten Hitze-Hotspots in der Stadt und der Region. Eine ökologische und bauliche Aufwertung ist nicht nur aus klimatischen, sondern auch aus Gründen der Starkregenprävention dringend angezeigt.
- Schon im Jahr 2023 hat eine Bedarfsanalyse ergeben, dass es für die bildungsplangerechte Erteilung des Sportunterrichts an städtischen Schulen zwei Hallendrittel zu wenig gibt. Aufgrund des demografisch bedingten Anstiegs der Schülerzahlen sowie der Rückkehr zum neunjährigen Gymnasium (G9) bis zum Schuljahr 2032/2033 ist nach einer aktuellen Erhebung davon auszugehen, dass im Vergleich zum Status quo drei zusätzliche Hallendrittel benötigt werden.

B. Perspektiven

Bei dieser Ausgangslage ergeben sich viele und in ihrer Kombination komplexe Handlungsbedarfe mit unterschiedlichen Dringlichkeiten und Finanzvolumina bei Investition und Betrieb.

I. Städtische Bühnen am Frauentor

Ein Alternativstandort für das Theater Ravensburg und andere Kulturangebote mit Bühnenbezug kann unter dem Titel "Städtische Bühnen am Frauentor" am bisherigen Standort Frauentorkino entstehen. Der Standort ist sehr zentral in unmittelbarer Nähe zur Altstadt gelegen, hervorragend mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem Auto zu erreichen und bietet räumlich beste Voraussetzungen für ein neues kulturelles Zentrum. Die Bereitschaft

des Eigentümers zum Verkauf besteht, weil er sich künftig auf den Kinostandort "Die Burg" konzentrieren und den Verkaufserlös dort nachhaltig (und aus steuerrechtlichen Gründen innerhalb eines Jahres) investieren möchte, sodass in Ravensburg ein zukunftsfähiger Kinostandort erhalten bleibt.

Ein Investor ist trotz des aktuell wirtschaftlich herausfordernden Umfeldes bereit und in der Lage, das Frauentorkino zu erwerben, auf eigene Kosten zu "Städtischen Bühnen" umzubauen und anschließend an die Stadt zu vermieten. Eine Plausibilisierung des Standortes ist durch eine Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage) erfolgt: Um die prägende Erscheinung und Atmosphäre des Frauentorkinos zu erhalten, sollen die ehemalige Villa und das in den 1950er Jahren angebaute Foyer erhalten, maßvoll umgebaut und zeitgemäß ertüchtigt werden. Im Erdgeschoss der Villa wird es eine Bewirtungsmöglichkeit für die Besucher geben. Die Kinosäle aus den 1980ern, die sich an das Foyer anschließen, werden zu zwei Bühnen umgebaut. Im bisher größten Kinosaal entsteht eine neue, große Bühne mit aufsteigender Bestuhlung für bis zu 250 Personen. Die beiden im Untergeschoss liegenden kleinen Kinosäle werden in ihrer Form und Größe erhalten und saniert. Für kleinere Formate entsteht eine zweite Bühne mit ca. 90 Besucherplätzen. Der dritte Kinosaal wird vor allem als Lagerraum dienen. Die benötigten Flächen können in der bestehenden Kubatur untergebracht werden. Notwendige Anpassungen, wie z. B. die räumliche Trennung zwischen dem kleinen und dem großen Saal sowie eine sinnvolle Aufteilung der Lager- und Garderobenflächen o.ä., sind machbar und werden mit dem Investor abgestimmt. So entstehen zwei neue, städtische Bühnen unter einem Dach, die verschiedensten Kulturakteuren Raum bieten – neben dem Theater Ravensburg als Ankernutzer beispielsweise auch dem Figurentheater, Jazztime oder dem VereinStage! - Forum für Bühnenkunst e.V.. Denkbar sind u.a. auch literarische, musikalische und kabarettistische Angebote. Auch eine Anmietung durch Privatpersonen wäre – sofern Freitermine vorhanden sind – grundsätzlich denkbar. Das Frauentorkino in der neuen Gestalt kommt grundsätzlich auch als eine Interimsfläche während der notwendigen Sanierung des Konzerthauses in Frage.

Die Organisation des Betriebs der Städtischen Bühnen soll in den Händen des Kulturamts liegen. Ein Betriebskonzept muss unter Einbindung des Theaters Ravensburg und der sonstigen interessierten Kulturakteure erarbeitet werden. Das Figurentheater hat in den letzten Gesprächen eine deutliche Präferenz für einen Verbleib in der Brotlaube erkennen lassen. Es wird vorgeschlagen, das Projekt "Städtische Bühnen am Frauentor" unabhängig vom Figurentheater weiterzuverfolgen und ggf. mit dem Figurentheater eine Vereinbarung zu verhandeln, die einen Verbleib am bisherigen Standort ermöglicht, die Stadt aber gleichzeitig von weiteren Investitionen und umfangreichen Unterhaltungsarbeiten freistellt. Sollte die Spielstätte des Figurentheaters zu einem späteren Zeitpunkt ihre Betriebsfähigkeit verlieren, besteht grundsätzlich in Abhängigkeit vom Betriebskonzept die Möglichkeit einer Integration in die "Städtischen Bühnen am Frauentor".

In den bisherigen Gesprächen haben sich Stadtverwaltung und Investor dem Grunde nach auf einen Mietvertrag verständigt. Das neue Gebäude muss nach Übergabe durch den Investor mit Bühnentechnik, Mobiliar etc. ausgestattet und an die Infrastruktur der Stadt angeschlossen werden. Hierfür wird mit einem einmaligen Kostenaufwand von ca. 1.500.000 EUR gerechnet. Diese, vor allem aber die jährlichen Mietzahlungen führen zu einer langfristig hohen Belastung, sodass die Leistbarkeit dieses Projekts im Gesamtzusammenhang der mittelfristigen Finanzplanung beurteilt werden muss (vgl. dazu unten C. Kosten und Finanzierung).

Die Bauarbeiten können bereits im Sommer 2027 beginnen, sodass bei einer Bauzeit von zwei Jahren der Betrieb der neuen Kulturstätte ab 2029 denkbar ist. Die Interimszeit für das Theater ließe sich so auf wenige Jahre beschränken. Diese Zeit könnte zum Beispiel durch die teilweise Verlegung des Theaterbetriebs ins Konzerthaus oder das Ausweichen auf andere Bühnen und Räumlichkeiten überbrückt werden. Die Verwaltung unterstützt das Theater im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei der Suche nach einer Übergangslösung. Zum aktuellen Stand wird mündlich vorgetragen.

Fazit: Dieses Projekt hat – ähnlich wie das Kunstmuseum – sehr großes Potential zu einem kulturellen Leuchtturm zu werden, der weit über Ravensburg hinaus wahrgenommen wird. Folgende Zielsetzungen werden damit erreicht: Das Theater Ravensburg hat eine neue Heimat. Auch andere Vereine und Kulturschaffende haben an diesem Ort die Möglichkeit, ihre vielfältigen und kreativen Angebote einem breiten Publikum zu präsentieren. Der Standort erfährt städtebaulich eine deutliche Aufwertung. Der Kinostandort Ravensburg wird gesichert. Für die Zeit der Konzerthausanierung entstehen Ausweichoptionen.

II. Umnutzung der Oberschwabenhalle zu einer wettkampffähigen Großsporthalle

Die Oberschwabenhalle ist seit 1959 als Veranstaltungshalle in Betrieb. Instandsetzungsarbeiten haben regelmäßig stattgefunden. Das Foyer und der Backstagebereich wurden im Jahr 2003 angebaut und sind noch nicht abgeschlossen (Restbuchwert: 8.000.000 EUR). Sie verfügt als multifunktionale, modular bespielbare und barrierefreie Veranstaltungshalle über eine säulenfreie Fläche von ca. 2.000 qm im Großen Saal (zzgl. Foyer mit 850 qm und Nebenräume, z.B. Büros, Garderode etc.) und Platz für bis zu 5.000 Gäste. Sie ist am Markt (Veranstalter, Künstler und Gäste) etabliert für Tourneeveranstaltungen (z.B. Konzerte, Comedy) sowie Märkte, Messen und Feierlichkeiten. Im Jahr 2025 war die Oberschwabenhalle an ca. 200 Tagen belegt (37 Veranstaltungen, 59 Veranstaltungstage, ca. 104 Auf-, Ab- und Umbautage). Der Veranstaltungsbetrieb als solcher ist wirtschaftlich, deckt aber – wie in den meisten anderen Veranstaltungshäusern - nicht die Gebäudekosten und Sachaufwendungen (1.400.000 EUR/Jahr), Abschreibungen (300.000 EUR/Jahr) und Personalkosten (280.000 EUR/Jahr). Diese werden von der Stadt getragen. Das aktuelle Programm ist hier zu finden: <https://www.ravensburg.de/rv/veranstaltungen/?cr=SE&d1=&d2=&s=oberschwabenhalle>.

Grundsätzlich ist nach fast 70 Jahren eine grundlegende Sanierung der Gebäudestruktur erforderlich, um die Halle in die nächste Nutzungsperiode zu überführen. Aus diesem Grund kommuniziert die Stadt bereits seit fast zwei Jahren, dass Belegungs-/Nutzungsanfragen vorerst nur für den Zeitraum bis Ende 2029 entgegengenommen werden können. Die notwendigen Sanierungen würden je nach Ausgestaltung (schlichte Erhaltung der Betriebsfähigkeit oder Überführung in eine längerfristige Nutzungsperspektive als Veranstaltungshalle) Investitionen zwischen 10 und 25 Mio. EUR verursachen.

Gleichzeitig besteht gesamtstädtisch der Bedarf nach zusätzlichen Flächen für den Schul-, aber auch für den Vereinssport. Derzeit können mit den vorhandenen Sportflächen die nach dem Bildungsplan Baden-Württemberg erforderlichen Schulsportstunden nur mit Einschränkungen abgebildet werden. Bereits im Jahr 2023 zeigte eine Analyse, dass mindestens zwei Hallendrittel fehlen. Aufgrund des demografisch bedingten Anstiegs der Schülerzahlen und der Wiedereinführung des neunjährigen Gymnasiums (G9) bis zum Schuljahr 2032/2033 rechnet die Verwaltung bis zum Jahr 2033 mit einem Schülerplus von 300 (vgl. zur Herleitung der Schülerzahlen auch die Vorlage 171/2026, die am 01.07.2026 im Ausschuss für Bildung, Soziales und Sport beraten wurde). Damit steigt auch die Anzahl notwendiger Sportstunden und der Bedarf an Sportflächen, der im bereits stark ausgelasteten Status quo nicht abgebildet werden kann. Das Amt für Bildung, Soziales und Sport hat in einer aktuellen Analyse einen Mehrbedarf ausschließlich für den Schulsport in Höhe von rechnerisch 2,1 Hallendritteln identifiziert. Unter Berücksichtigung von AG-Stunden, ergänzenden Bewegungsangeboten im Rahmen des Ganztages, Freizeitsport für Kinder im Grundschulalter, Senioren- und Betriebssport am Nachmittag hält die Verwaltung einen Flächenmehrbedarf von drei Hallendritteln für plausibel. Hinzu kommt, dass auch andere Schulträger Flächenmehrbedarfe für den Sportunterricht haben. Dies gilt insbesondere für den Landkreis Ravensburg als Träger der beruflichen Schulen: Dort werden zwei weitere Hallendrittel benötigt. Die Rahmenplanungen des Kreises sehen den Neubau einer Dreifeldhalle vor, die im Übrigen die Stadt Ravensburg über die Kreisumlage zu 25 Prozent mitfinanzieren würde.

Außerdem soll die Kreissporthalle auf der Burachhöhe nach 50 Nutzungsjahren saniert werden, sodass Ausweichflächen notwendig sind. Auch das Kolpingbildungswerk hat signalisiert, dass weitere Flächenbedarfe für den Schulsport bestehen. Beide Träger sind grundsätzlich an einer Mietlösung interessiert. Weitere Einzelheiten zu den Berechnungen der Flächenbedarfe ergeben sich aus der Sitzungsvorlage 182/2026, die am 01.07.2026 im Ausschuss für Bildung, Schulen und Sport beraten wurde.

Um diesen beiden Problemkreisen (sanierungsbedürftige Oberschwabenhalle + Mehrbedarf an Sportflächen) kraftvoll und nachhaltig zu begegnen und auch die aus dem Projekt "Städtische Bühnen am Frauentor" resultierenden, hohen jährlichen Belastungen leisten zu können, schlägt die Verwaltung vor, die Oberschwabenhalle zu sanieren, zu einer (wettkampffähigen) Großsporthalle mit bis zu vier Hallenteilen umzubauen, auf den Neubau einer Schulsporthalle in unmittelbarer Nähe zur Realschule am Rauennegg zu verzichten und einen entsprechenden Sachbeschluss des Gemeinderats bis zum Herbst 2026 vorzubereiten.

Die Oberschwabenhalle wurde als multifunktionale Veranstaltungshalle gebaut und verfügt über die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen für diese neue Nutzung (z.B. festverbaute Tribüne, Vorrichtungen zur Einbringung von Sportgeräten, Garderoben, Logistikbereiche). Eine Machbarkeitsstudie des Büros "Planquadrat Gaiser" aus Sigmaringen hat ergeben, dass das Raumprogramm einer Drei- bis Vierfeldhalle gut abgebildet werden kann: vier Sportfelder mit jeweils 27m x 15m, Umkleidekabinen/Sportler-/Trainer-/Lehrerbereich, Nebenräume, Tribüne und Foyer (Garderobe, Sanitärbereich). Der bisherige Büro- und Backstagebereich müssen umgebaut sowie Ballfangnetze und Trennvorhänge in der Halle eingezogen werden. Die Gesamtkosten für den Umbau und die Sanierung sind noch nicht abschließend ermittelt. Die Verwaltung geht derzeit von einem Korridor zwischen 18 und 25 Mio. EUR aus, wird die Kosten aber bis zum Sachbeschluss konkretisieren lassen. Bei einem mittleren Wert von 22 Mio. EUR, einem Restbuchwert von 8 Mio. EUR, einer Nutzungsdauer von 40 Jahren und einem Personalbedarf von 1,5 Vollzeitäquivalenten (à 70.000 EUR, Hausmeister, Hallenkoordination) würde die jährliche Belastung mit 855.000 EUR zu Buche schlagen.

Die Baumaßnahmen könnten Anfang 2029 beginnen und nach ca. zwei Jahren abgeschlossen sein. Das Amt für Bildung, Soziales und Sport soll die Großsporthalle mit einem klaren Fokus auf den Schulsport betreiben. Denn in erster Linie geht es darum, dass die Schülerinnen und Schüler an städtischen Schulen bildungsplangemäß im Fach Sport unterrichtet werden können. Mit drei bis vier Hallenteilen bestehen ausreichend Kapazitäten, um auch weitere schulische Sportangebote, Angebote der Vereine und sportbezogene Veranstaltungen (z.B. TANZEN SPIELEN MUSIZIEREN, die Turngala des Schwäbischen und Badischen Turnerbunds, Wochenendturniere etc.) in der neuen Oberschwabenhalle abzubilden. Ein entsprechendes Betriebs- und Nutzungskonzept wird die Verwaltung zu gegebener Zeit erarbeiten. Insbesondere aber geht es darum, bis zu einem Sachbeschluss im Herbst 2026 in einem Musterbelegungsplan für den Schulsport darzulegen, wie die Wegezeiten für die Schülerinnen und Schüler sowie die Lehrerschaft verträglich gestaltet werden können. Nach ersten Abschätzungen sind davon bislang ca. 700 und künftig etwa ca. 1250 der insgesamt ca. 3.000 Schülerinnen und Schüler an städtischen Schulen betroffen. Dafür sind folgende Grundsätze leitend:

- Die Wegezeiten dürfen nicht – wie bisher (Realschule) – einer einzigen Schule aufgebürdet werden.
- Die Anzahl der "wandernden" Schülerinnen und Schüler ist so gering wie möglich zu halten.
- Grund- und (möglichst auch) Unterstufenschüler erhalten den Sportunterricht in der am nächsten gelegenen Sporthalle.
- Die Wegezeiten sind für alle "wandernden" Schülerinnen und Schüler so kurz wie möglich zu halten.
- Der Musterbelegungsplan der städtischen Sporthallen muss unter Einbindung der Schulleitungen und Sportkoordinatoren entwickelt werden.

Die Verwaltung spricht sich gegen den Neubau einer Zweifeldhalle am Raueneegg (Grundstück der früheren Stadtgärtnerei und der ehemaligen Schreinerei Huschle) aus, obwohl damit die – seit ca. 60 Jahren notwendigen – Wegezeiten zum Sportunterricht für die Realschule entfallen könnten, der Bedarf der Realschule an Sport- und sonstigen Gemeinschaftsflächen gedeckt werden könnte und das Grundstück ursprünglich für diesen Zweck von Seiten der Stadt erworben worden ist. Aus folgenden Gründen:

- Eine Zweifeldhalle löst den Engpass an Sportflächen nicht auf. Zwar könnte damit in der Gesamtschau der Schulsport an städtischen Schulen "gerade so" bzw. mit geringen Defiziten abgebildet werden. Sonstige schulische Sportangebote, auch im Zusammenhang mit dem Ganzttag, Vereinsangebote etc. könnten in den Belegungsplänen nicht berücksichtigt werden. Oder es müsste an anderer Stelle nochmals ein Feld gebaut/angebaut/erweitert werden. Bedarfe anderer Schulträger blieben außen vor.
- Im Vergleich zum Verwaltungsvorschlag wird zusätzliche Kubatur (und Fläche: 2.200 qm) mit einem Investitionsaufwand von ca. 10 Mio. EUR (= Vergleichswert der neuen Sporthalle in Tettnang-Manzenberg, die im Juni 2026 eröffnet und mit 9,2 Mio. EUR schlussgerechnet wurde) aufgebaut. Diese muss betrieben (u.a. Hausmeister, Heizung, Reinigung), unterhalten und abgeschrieben werden. Bei einer Nutzungsdauer von 40 Jahren sind 250.000 EUR/Jahr abzuschreiben. Das Ziel der Konzentration würde nicht erreicht.

Die Verwaltung spricht sich gegen einen Weiterbetrieb der Oberschwabenhalle als Veranstaltungshalle aus, obwohl damit das bisherige Veranstaltungsangebot, das in Ravensburg und in der Region über viele Jahre viele treue Anhänger gefunden hat, entfällt.

- Ein Teil davon könnte möglicherweise künftig an anderen Orten in der Region stattfinden und damit erreichbar bleiben. Grundsätzlich in Frage kommende Veranstaltungsstätten gibt es im gesamten Bodenseekreis (z.B. in Friedrichshafen), Weingarten, Kempten, Singen, Tuttlingen, Memmingen und Ulm. Angebot und Nachfrage werden insofern den Markt regulieren. Bestimmte Angebote wird es in der Region möglicherweise auch gar nicht mehr geben, sodass Interessierte noch weitere Wege in Kauf nehmen müssten. In Anbetracht der zu Beginn geschilderten Gesamtlage erscheint diese Einbuße grundsätzlich vertretbar.
- Die Sportflächenbedarfe können ohne die Umnutzung der Oberschwabenhalle nicht erfüllt werden.
- In Kombination mit einer neuen Sporthalle am Raueneegg, die den Sportflächenbedarf auch nicht vollständig erfüllen könnte, entsteht zusätzliche Kubatur (vgl. oben).
- Eine kleine Sanierung, die sich ausschließlich auf die für die Betriebsfähigkeit entscheidenden Schwachstellen konzentriert (d.h. Erneuerung Heizung/Lüftung, Laufstege im Dach, Beleuchtung, statische Sanierung Hallenboden, Umstellung auf LED-Beleuchtung), erfordert Investitionen in Höhe von ca. 10 Mio. EUR. Bei einem derzeitigen Restbuchwert der Oberschwabenhalle von 8.000.000 EUR ergeben sich bei einer Nutzungsdauer von 15 Jahren Abschreibungen in Höhe von 1.200.000 EUR, die in Kombination mit Personalmehrungen aus dem Parallelbetrieb mit dem Frauentorkino (2 VZÄ à 70.000 EUR/Jahr) zu einer jährlichen Belastung von 1.340.000 EUR führen. (Summiert mit den Abschreibungen einer Raueneegg-Sporthalle ergeben sich 1.590.000 EUR/Jahr.
- Eine große, nachhaltige Sanierung, die eine Nutzungsphase von weiteren 40 Jahren sicherstellt (zusätzlich zu der "kleinen Lösung": Sanierung der gesamten

Gebäudehülle, Dachsanierung über alle Bereiche, statische Ertüchtigung Dachtragwerk, zusätzliche PV, Instandsetzung Sanitäranlagen, Optimierung der Veranstaltungstechnik), lässt Investitionen in Höhe von ca. 18-25 Mio. EUR erwarten. Bei einem derzeitigen Restbuchwert der Oberschwabenhalle von 8.000.000 EUR, einem unterstellten mittleren Investitionsaufwand von 22 Mio. EUR und einer Nutzungsdauer von 40 Jahren ergeben sich Abschreibungen in Höhe von 750.000 EUR/Jahr, die in Kombination mit Personalmehrungen aus dem Parallelbetrieb mit dem Frauentorkino (2 VZÄ à 70.000 EUR/Jahr) zu einer jährlichen Belastung von 890.000 EUR führen. Summiert mit den Abschreibungen einer Raueneegg-Sporthalle ergeben sich 1.140.000 EUR/Jahr.

Fazit: Die Verwaltung schlägt vor, die Oberschwabenhalle zu sanieren und zu einer Großsporthalle umzunutzen und bis zum Sachbeschluss im Herbst 2026

- die Kostenseite mit externer Unterstützung im Hinblick auf die Investitionen und den künftigen Betrieb zu verifizieren.
- in Abstimmung mit den Schulleitungen/Sportkoordinatoren einen Musterbelegungsplan für den Schulsport unter besonderer Berücksichtigung der Wegezeiten und der dazu oben genannten Grundsätze zu entwickeln.

III. Umnutzung und Umgestaltung des OSH-Freigeländes

1. Neugestaltung des OSH-Freigeländes

Die rund um die Oberschwabenhalle liegenden, stark versiegelten Flächen vor den Toren der Stadt sind einer der größten Hitzehotspots in der Stadt und in der Region. Um die Fläche baulich und klimatisch zu verbessern und auch das Starkregenrisiko zu mindern, werden das Umwelt- und das Stadtplanungsamt ein Konzept zur Neugestaltung der Fläche erarbeiten. Insbesondere die Möglichkeit eines lockeren Baumfeldes zwischen dem Haus der Rutenfestkommission und dem Parkhaus Vetter, eine Stärkung der Bepflanzung zur Ulmer Straße ("grüne Kante") und die Entsiegelung der Fläche soll dabei berücksichtigt werden (vgl. hierzu auch die Sitzungsvorlage, die am 08.07.2026 im Technischen Ausschuss beraten wird).

2. Umnutzung des OSH-Geländes

Die Umnutzung der Oberschwabenhalle zu einer Großsporthalle hat auch Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Außengeländes. Dieses steht im Eigentum der Stadt und ist im Wesentlichen – und auch nach Inbetriebnahme des neuen Vetter-Parkhauses - ein sehr gut frequentierter, kostenfreier Parkplatz, der bislang außerdem für diverse Großveranstaltungen wie die Oberschwabenschau, den Weihnachtzirkus und weitere Open-Air-Veranstaltungen genutzt wird. Mit der Umnutzung der Oberschwabenhalle (Schulsport!) wird die Oberschwabenschau, die die Halle als Logistikfläche benötigt, ab 2029 nicht bzw. nicht mehr in der bisherigen Form stattfinden können.

Hinzu kommt, dass die Freifläche von den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Gästen unserer Stadt auch weiterhin vor allem als kostenfreie Parkfläche genutzt werden können soll.

Einzelne Veranstaltungen, die bislang in der Oberschwabenhalle stattgefunden haben, weisen einen so engen Bezug zu Ravensburg auf, dass eine fortlaufende Perspektive auf dem Oberschwabenhallengelände opportun erscheint. Das gilt für Formate wie zum Beispiel die Bildungsmesse (Veranstalter: A.+T. Schmid Messe-Süd), das Lobpreiskonzert (Veranstalter: Gemeinschaft Immanuel Ravensburg e.V.) und die Baumesse (Veranstalter: Ravensburger Veranstaltungsgesellschaft). Hierzu soll im Wege einer Konzeptvergabe einem Veranstalter die Möglichkeit eingeräumt werden, im unmittelbaren Anschluss an den Weihnachtzirkus eine Leichtbauhalle aufzustellen und für die Durchführung der eben genannten und ggf. weiterer Veranstaltungen innerhalb eines begrenzten Zeitraums von sieben Wochen (inkl. Auf- und Abbau) zu betreiben. Messen mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Einzelhandelskonzept Dr. Donato Acocella) sollen dabei ausgeschlossen werden.

IV. Ausblick soziokulturelle Zentren

In Ravensburg gibt es zwei Einrichtungen, die von ministerieller Seite als soziokulturelle Zentren anerkannt sind und gefördert werden: Die Zehntscheuer Ravensburg e.V. und das Kapuziner – Raum für Kunst, Kultur und Soziales e.V.. Beide Einrichtungen sind mit ihren sehr unterschiedlichen Profilen bestens bekannt, sprechen breite Teile der Stadtgesellschaft an und stehen vor ebenso unterschiedlichen Zukunftsherausforderungen. Gleichwohl hat die Verwaltung beide Vereine gebeten, sich im Sinne von "Kooperation und Konzentration" über eine intensivere Zusammenarbeit und sich daraus ergebende programmatische, organisatorische und räumliche Synergieeffekte Gedanken zu machen. Dabei ist ein fruchtbarer Prozess in Gang gekommen, der – ohne die jeweiligen Zuschüsse zu gefährden – den Bestand beider Vereine sichern soll. Besonders virulent ist im Zusammenhang die seit mehreren Jahren unsichere Unterbringung des "Kapuziners", weil die angemietete Immobilie verkauft werden soll. Diese Absicht des Eigentümers scheint sich derzeit zu konkretisieren. Die Verwaltung unterstützt das Kapuziner bei der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten. Möglicherweise zeichnet sich auch hier bereits sehr absehbar eine gute Perspektive ab. Die Verwaltung wird dazu in einer der nächsten KTS-Ausschusssitzungen - hoffentlich positiv - berichten können.

C. Kosten und Finanzierung

Die Verwaltung hat die finanziellen Belastungen, die mit der Umnutzung der Oberschwabenhalle zu einer Großsporthalle und der Ausstattung der Städtischen Bühnen am Frauentor verbunden sind, in den Kontext der insgesamt in den Jahren 2027-2031 anstehenden Investitionen gestellt, bewertet und ist zu einem positiven Ergebnis gekommen.

Dieser Einschätzung liegt folgende Rechnung zugrunde:

- Auf der Einnahmeseite: 45 Mio. EUR vorhandene Liquidität (hochgerechnet auf Ende 2026), 27 Mio. EUR aus dem Investitionspaket/Sondervermögen des Bundes, 73 Mio. EUR aus dem Verkauf von Grundstücken in insgesamt 10 ausgewiesenen bzw. auszuweisenden Baugebieten (darunter der erste Bauabschnitt des Wohnungsbau-schwerpunkts West) sowie konservativen 25 Mio. EUR aus erwirtschafteten Abschreibungen bei einem jährlichen, im Durchschnitt negativen ordentlichen Ergebnis des Ergebnishaushalts (laufender Betrieb) von -5 Mio. EUR. In der Summe ergibt dies 170 Mio. EUR an verfügbaren liquiden Mitteln.
- Auf der (investiven) Ausgabenseite: 200 Mio. EUR. Darin enthalten sind alle beschlossenen großen Investitionsprojekte (AGM), der Umbau der Oberschwabenhalle, die Ausstattung der "Städtischen Bühnen am Frauentor" sowie alle weiteren Investitionen (pauschal 12 Mio. EUR/Jahr).
- Die Saldierung der Einnahmen und Ausgaben ergibt eine zusätzliche Verschuldung von ca. 30 Mio. EUR. Der Schuldenstand im Jahr 2031 würde dann ca. 49 Mio. EUR betragen.

Diese Rechnung unterstellt, dass

- die Einnahmen aus dem FAG, das Steueraufkommen insgesamt, insbesondere aber die Gewerbesteuererinnahmen (aktuell ca. 70 Mio. EUR) stabil bleiben,
- die AfA tatsächlich im genannten Umfang von durchschnittlich 5 Mio. EUR pro Jahr erwirtschaftet wird,

- der Ergebnishaushalt den inflationsbedingten Anstieg im Gesamtaufwand (z.B. Tarifsteigerungen Personal) durch Mehreinnahmen an anderer Stelle kompensiert,
- die Baugebiete mit einem entsprechenden Ressourceneinsatz in kurzer Folge zur Baureife gebracht werden und
- die Grundstücke tatsächlich die notwendige Nachfrage finden.

Kosten und Finanzierung:

Siehe Sachverhalt.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz

	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja ☐ ☐ positiv ☐ negativ	Nein ☒

Anlage/n:

Anlage 1: Machbarkeitsstudie "Städtische Bühnen am Frauentor"