

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt	BESCHLUSSVORLAGE

Geschäftszeichen	Datum 19.07.2021	BV/2021/079
------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	10.08.2021
Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport	Entscheidung	11.08.2021

Haushaltskonsolidierung -Sport trifft Kultur Neues Zentrum für Sport und Kultur an der Rudolf-Breitscheid-Straße

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss stimmt der Beauftragung einer Machbarkeitsstudie für ein neues Zentrum für Sport und Kultur an der Rudolf-Breitscheid-Straße grundsätzlich zu. Die Prüfung alternativer Standorte für ein neues Zentrum ist Bestandteil der Machbarkeitsstudie.

Der Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport stimmt grundsätzlich der Zusammenlegung von VHS, Musikschule und Stadtbücherei in einen Neubau an der Rudolf-Breitscheid-Straße zu.

Der Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport stimmt grundsätzlich der Beauftragung einer Machbarkeitsstudie für einen Sporthallenneubau an der Rudolf-Breitscheid-Straße zu.

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses (Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Stadteigene Flächen im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße sind in den letzten Jahren bereits teilentwickelt worden (Verlagerung des Schwimmbades und stattdessen Wohnungsbau). Zum jetzigen Zeitpunkt präsentiert sich die Situation dort folgendermaßen:

1. Die dortige Dreifeld-Sporthalle (Rudolf-Breitscheid-Halle) ist in einem augenscheinlich intakten Zustand, hat aber Probleme mit den Trinkwasserleitungen (Legionellen), mit dem leerstehenden Untergeschoss und mit dem überdimensionierten Raumangebot. Sie ist u. a. Schulsporthalle der GHS.
2. Der angrenzende Parkplatz ist in einem baulich schlechten Zustand. Die Parkplätze werden durch gewerbliche Fahrzeuge und Anhänger, Wohnwagen und Wohnmobile sowie private PKW belegt. Die Nutzung ist kostenfrei.

Entwicklungsperspektiven

Neubau Sport

Die Rudolf-Breitscheid-Halle wird abgerissen und stattdessen wird ein Hallenneubau mit entweder 2 Dreifeldhallen (siehe Plan) oder 1 Dreifeld- und 1 Zweifeldhalle gebaut. (Referenz: Sportzentrum Heide Ost, Baukosten 11,7 Mio. Euro).

In der Sportentwicklungsplanung zeichnet sich ein Mehrbedarf an Sporthallenflächen ab, der in diesem Neubau wahrscheinlich gedeckt werden könnte. Zudem wären in dem Neubau eine zeitgemäße und passgenaue Sportflächengestaltung möglich und die baulichen Probleme der jetzigen Halle würden zukünftig keine größeren Investitionen erforderlich werden lassen.

Es entstünde ein hochmodernes Sportzentrum für Wedel (Baukosten ca. 12 Mio. Euro).

Neubau Kultur

Der Parkplatz wird bebaut. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke bleibt erhalten. Ein Neubau könnte auf einer Grundfläche von ca. 1.500 qm mit mind. 4 Geschossen errichtet werden. Damit wären ca. 6.000 qm Bruttogeschoßfläche realisierbar.

In die unteren 2 (bis 3) Geschosse können die VHS, die Musikschule und ggf. die Stadtbücherei einziehen. In dem Neubau könnten neben Volkshochschule und Musikschule auch die Stadtbücherei integriert werden (dann größer und/oder höher).

Kostenersparnisse sind vor allem durch Synergien im Personaleinsatz (Hausmeister, Reinigungskräfte, etc.) sowie durch Einsparungen in den Gebäude- und Energiekosten (Strom und Wärme) zu erwarten.

Bei einer Zusammenlegung von VHS, Musikschule und Stadtbücherei könnte ein Ort mit hoher Aufenthaltsqualität und einem breiten Lern- und Bildungsangebot entstehen. Unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen würden zusammengeführt und gleichzeitig personelle, budgetäre und räumliche Ressourcen langfristig optimiert. Die Einrichtung flexibler Räume, deren Nutzung leicht veränderbar ist, flexible technische Ausstattung, Schaffen von Querschnittsarbeit könnte im Betrieb zu hohen Einsparpotential führen.

In den darüber liegenden Geschossen wären Wohnungen sinnvoll. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht.

Es entstünde ein hochmodernes Kulturzentrum für Wedel (Baukosten ca. 12 Mio. Euro) mit darüber liegenden Wohnungen (Kosten sind separat zu ermitteln).

Erlöse aus dem Verkauf städtischer Flächen an der ABC Straße mit ca. 4 Mio. Euro könnten dagegen gerechnet werden. Sowie werden ggf. Erlöse aus Wohnbauflächen (mind. 1.500 qm) generiert, die über den Kultureinrichtungen entstehen könnten.

Im laufenden Betrieb sind mit deutlichen Einsparungen im Gebäudeunterhalt, der personellen und organisatorischen Ausgestaltung der Sportstätten der kulturellen Einrichtungen zu rechnen.

Die Höhe dieser Einsparungen wird im nächsten Schritt konkretisiert werden.

Im nächsten Schritt sind vertiefende baulich räumliche Studien erforderlich, die diese erste Projektskizze konkretisiert. Des Weiteren wäre zu prüfen, ob eine öffentlich-private Partnerschaft in Betracht käme. Dabei sind unterschiedliche Modelle denkbar wie z. B. das Inhabermodell oder das Leasing bzw. Mietmodell.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt diese Baumaßnahme weiterzuverfolgen. Vertiefende Untersuchungen und Gutachten sowie die Prüfung eines ÖPP Verfahrens sind sinnvoll.

Zudem ist die Prüfung alternativer Standorte Bestandteil der Machbarkeitsstudie.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Alternativ kann dieses Konzept auch abgewandelt werden:

A. Neubau einer Sporthalle, Verkauf des Parkplatzes für Wohnungsbau, Volkshochschule, Musikschule bleiben am derzeitigen Standort (siehe Konsolidierungsvorschlag ABC-Straße)

B. Sporthalle bleibt bestehen, Parkplatz wird bebaut mit kulturellen Einrichtungen.

C. ein alternativer Standort wird als besser geeignet identifiziert.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

☒ ja ☐ nein

Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt

☐ ja ☐ teilweise ☐ nein

Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor:

☐ ja ☐ nein

Die Maßnahme / Aufgabe ist

- ☐ vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.02.2019 zum Handlungsfeld 8 (Finanzielle Handlungsfähigkeit) sind folgende Kompensationen für die Leistungserweiterung vorgesehen:

(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2021 alt	2021 neu	2022	2023	2024	2025 ff.
		in EURO				
*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*						
Aufwendungen*						
Saldo (E-A)						

Investition	2021 alt	2021 neu	2022	2023	2024	2025 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

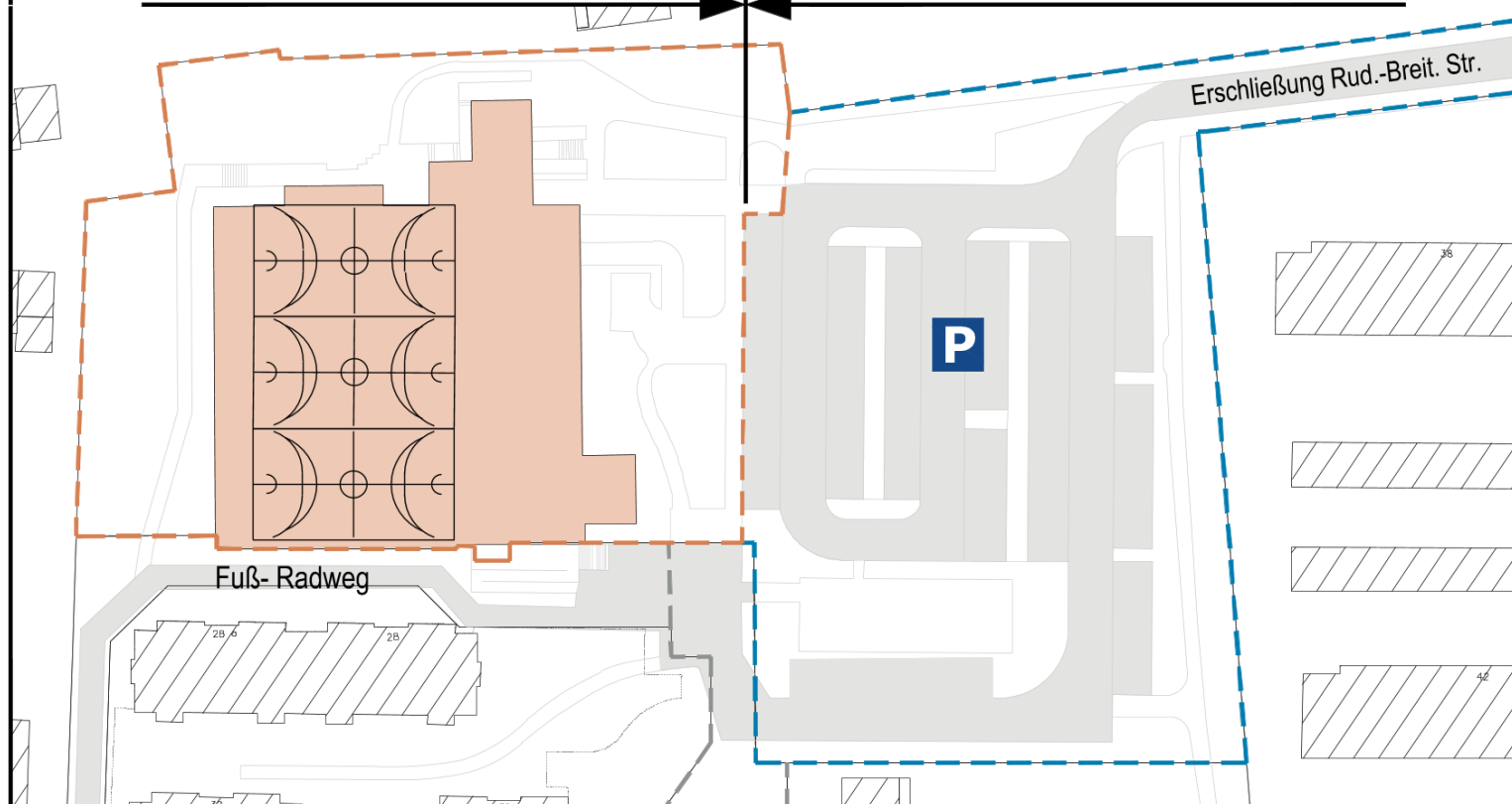
Anlage/n

1 2020-05-15 Machbarkeitsstudie Rud-Breitscheid-Str

Bestand 3-Feld-Halle und Parkplatz

Grundstücksabschnitt Halle: 5.775 m²

Grundstücksabschnitt Parkplatz: 6.266 m²



Ist-Situation auf dem Flurstück 21/39

Flurstücksgröße

ges.: 12.800 m²

Sporthallenbereich

5.775 m²

Parkplatz und Erschließung

6.266 m²

Wege

759 m²

Flächen aller Geschosse im Bestand

Neubau

Sporthalle

4.965 m²

6.192 m²

VHS

2.220 m²

2.200 m²

Musikschule

1.027 m²

1.000 m²

Bücherei

1.671 m²

1.600 m²

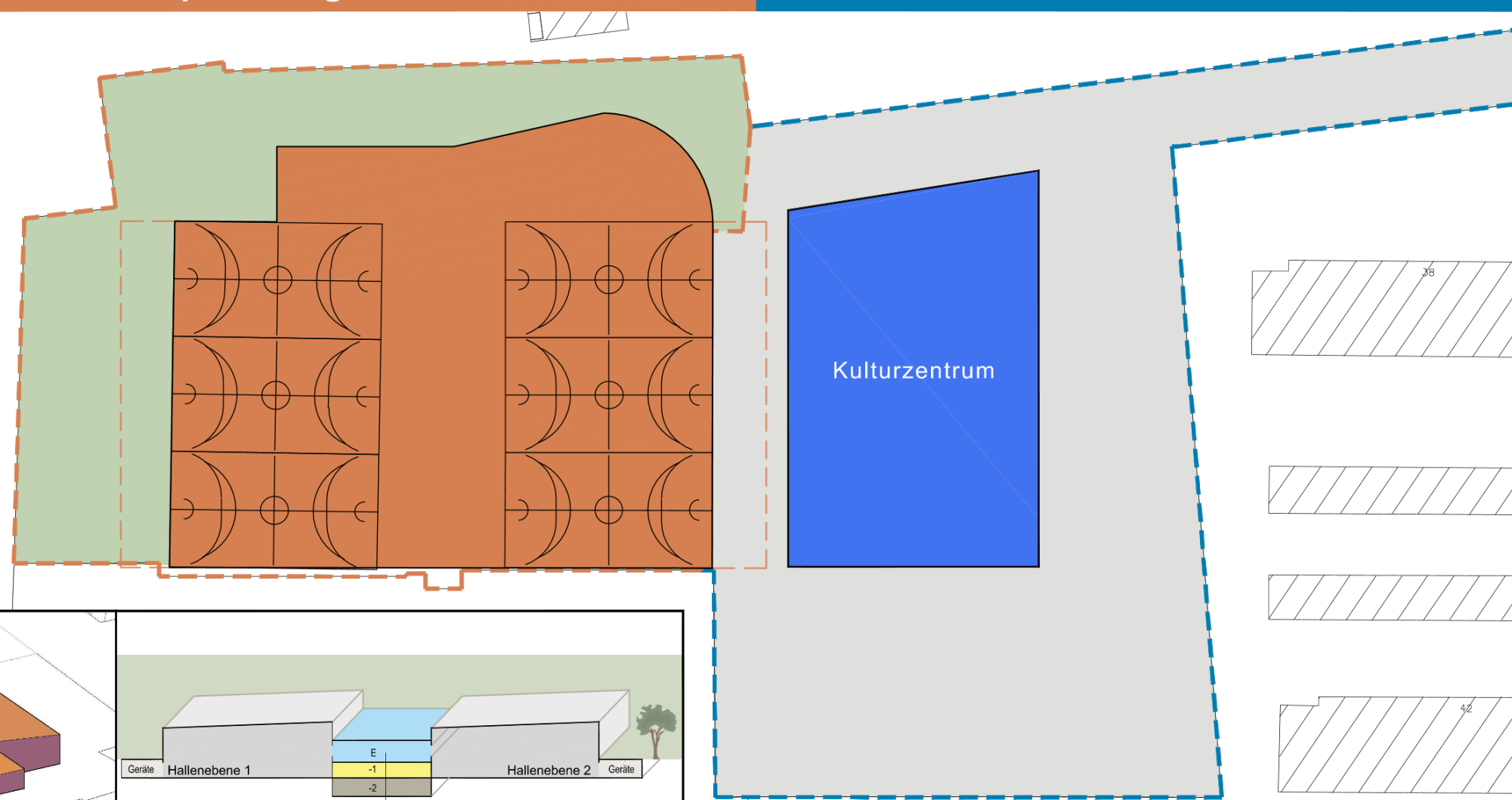
+ Wohnen im 3.OG / Staffelgeschoss:

1.500 m²

6.300 m²

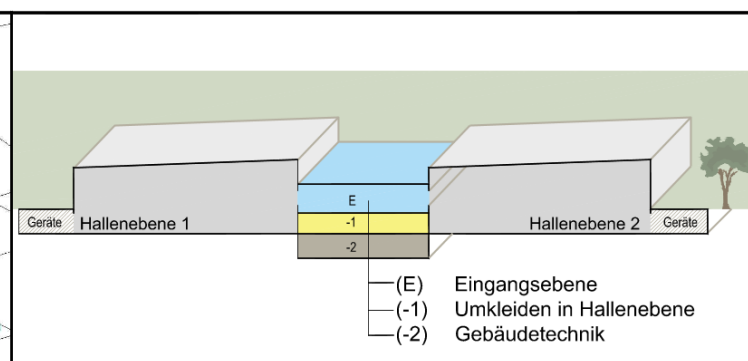
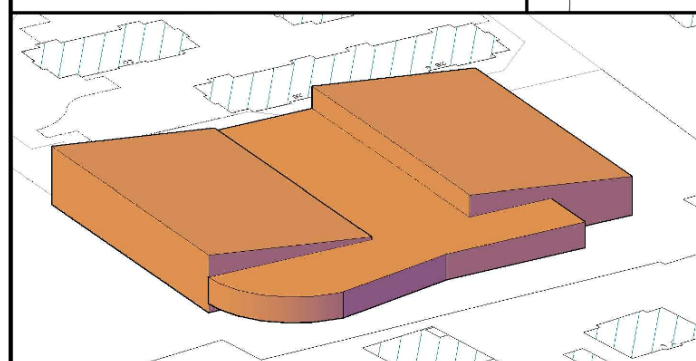
Neubau Sportanlage 5 bis 6-Feld-Halle

- Grundfläche: 4.414 m²
- Unbebaut: 1.361 m²



- Grundfläche: 1.600 m²
- Unbebaut: 4.652 m²

Kulturzentrum



PROJEKT: **SPORT** trifft *Kultur*

Rudolf-Breitscheid-Straße

Wedel

FB Bauen und Umwelt
Gebäudemanagement 2-10



	Datum:	Name:
Bearbeitet:	07.05.20	Sinz
Gezeichnet:	11.05.20	Basdorf