

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

|                  |                     |                    |
|------------------|---------------------|--------------------|
| Geschäftszeichen | Datum<br>04.04.2022 | <b>BV/2022/035</b> |
|------------------|---------------------|--------------------|

| Beratungsfolge                          | Zuständigkeit | Termine    |
|-----------------------------------------|---------------|------------|
| Planungsausschuss                       | Entscheidung  | 03.05.2022 |
| Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport | Vorberatung   | 04.05.2022 |

## **Haushaltskonsolidierung - Sport trifft Kultur Neues Zentrum für Sport und Kultur an der Rudolf-Breitscheid-Straße ( und Prüfung weiterer geeigneter Standorte)**

### **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 derzeit 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, Fertigstellung 2020).

In der Sportentwicklungsplanung sind Mehrbedarfe an Sporthallenflächen benannt, die mit diesem Neubau wahrscheinlich gedeckt werden könnten. 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 Bruttogeschosßfläche 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 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 für die Konkretisierung dieses Konzeptes notwendig.

Zudem ist die Prüfung alternativer Standorte Bestandteil der Machbarkeitsstudie.

Im ersten Schritt sind die grundsätzliche räumliche Eignung der Flächen incl. der Prüfung alternativer Standorte zu prüfen und die Stärken und Schwächen herauszuarbeiten. Dafür empfiehlt sich die Bereitstellung von ca. 30.000 Euro im Nachtragshaushalt 2022.

In einer nachfolgenden baulich räumlichen Studie sind vertiefende Machbarkeiten und zukünftige Betreiber/Projektmanagement zu beleuchten. Hier ist eine Bereitstellung von Planungsmittel in Höhe von ca. 30.000 Euro in den Haushalt 2023 vorzusehen.

### 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 z.B. Schulauer Martplatz

### 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                                                                                                                                                                                                                                                  | 2022 alt | 2022 neu | 2023   | 2024 | 2025 | 2026 ff. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                         |          | in EURO  |        |      |      |          |
| *Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge<br>Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen |          |          |        |      |      |          |
| Erträge*                                                                                                                                                                                                                                                                |          | 30.000   | 30.000 |      |      |          |
| Aufwendungen*                                                                                                                                                                                                                                                           |          |          |        |      |      |          |
| Saldo (E-A)                                                                                                                                                                                                                                                             |          |          |        |      |      |          |

| Investition            | 2022 alt | 2022 neu | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 ff. |
|------------------------|----------|----------|------|------|------|----------|
|                        | in EURO  |          |      |      |      |          |
| Investive Einzahlungen |          |          |      |      |      |          |
| Investive Auszahlungen |          |          |      |      |      |          |

|             |  |  |  |  |  |  |
|-------------|--|--|--|--|--|--|
| Saldo (E-A) |  |  |  |  |  |  |
|-------------|--|--|--|--|--|--|

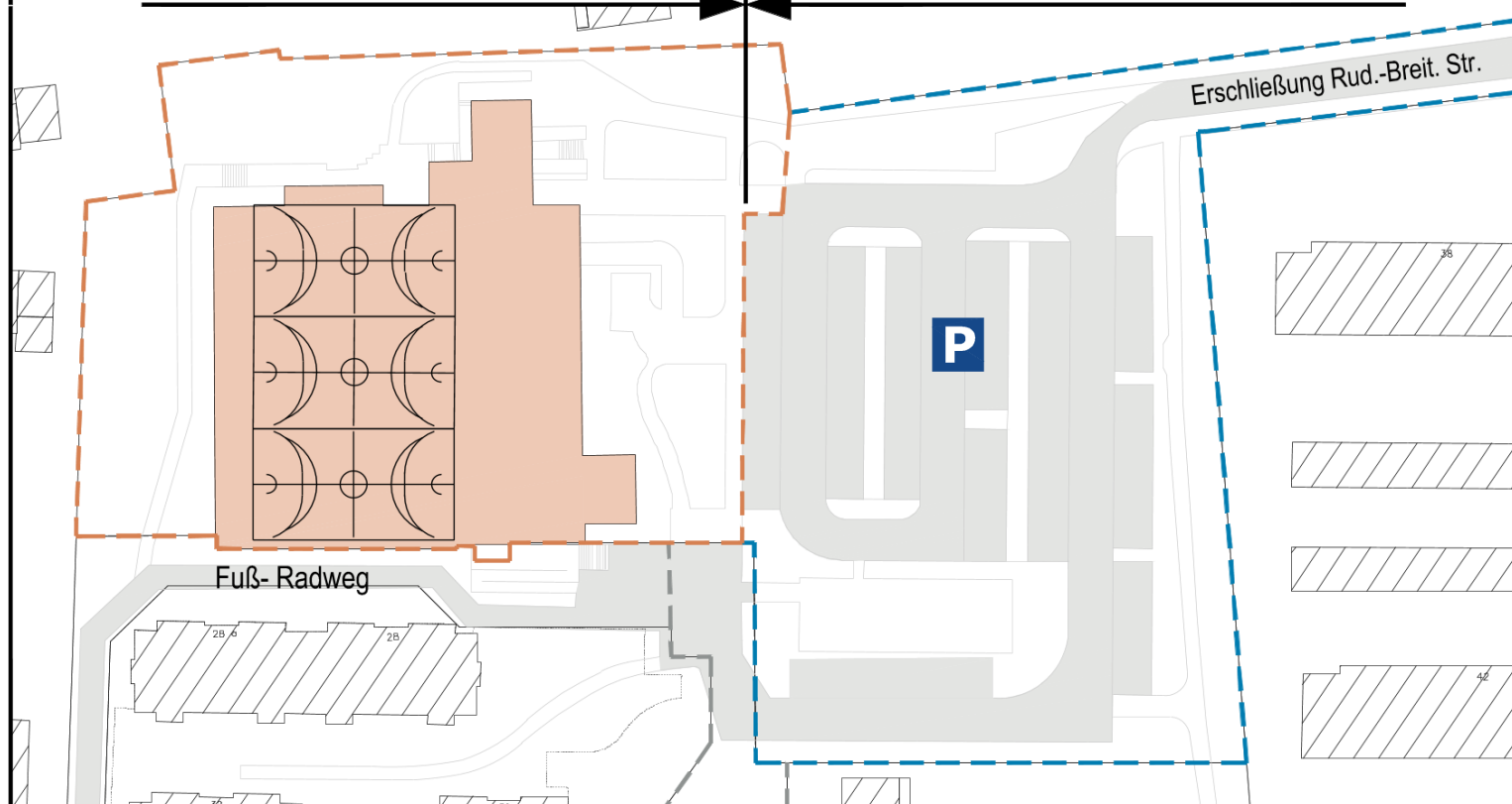
Anlage/n

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

## Bestand 3-Feld-Halle und Parkplatz

Grundstücksabschnitt Halle: 5.775 m<sup>2</sup>

Grundstücksabschnitt Parkplatz: 6.266 m<sup>2</sup>



Ist-Situation auf dem Flurstück 21/39

Flurstücksgröße

ges.: 12.800 m<sup>2</sup>

Sporthallenbereich

5.775 m<sup>2</sup>

Parkplatz und Erschließung

6.266 m<sup>2</sup>

Wege

759 m<sup>2</sup>

Flächen aller Geschosse im Bestand

**Neubau**

Sporthalle

4.965 m<sup>2</sup>

6.192 m<sup>2</sup>

VHS

2.220 m<sup>2</sup>

2.200 m<sup>2</sup>

Musikschule

1.027 m<sup>2</sup>

1.000 m<sup>2</sup>

Bücherei

1.671 m<sup>2</sup>

1.600 m<sup>2</sup>

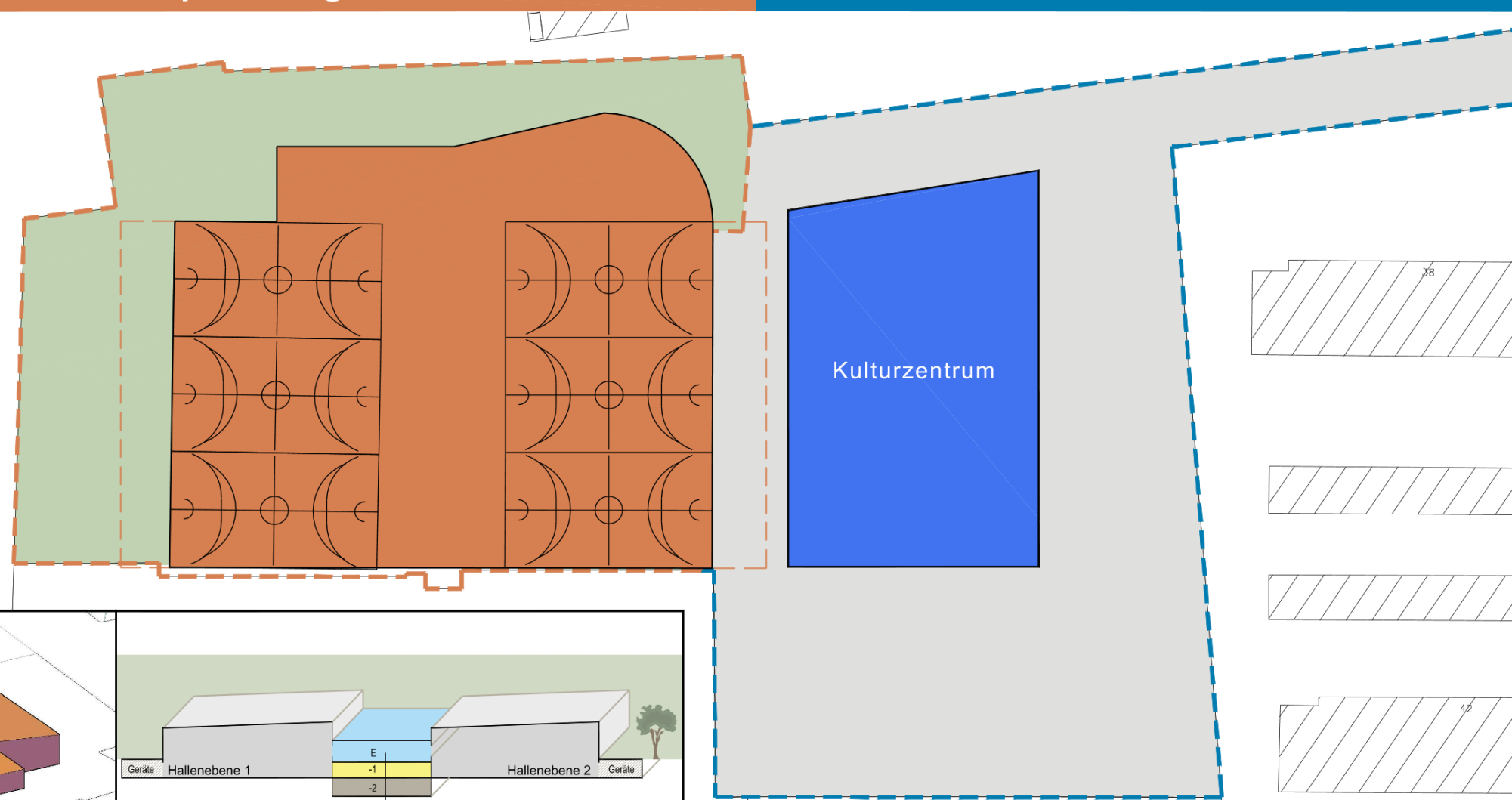
+ Wohnen im 3.OG / Staffelgeschoss:

1.500 m<sup>2</sup>

6.300 m<sup>2</sup>

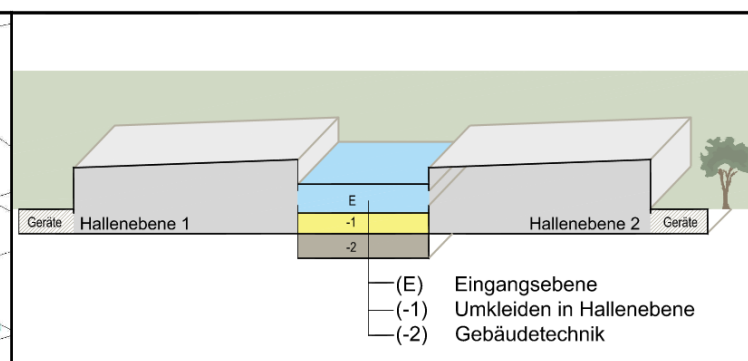
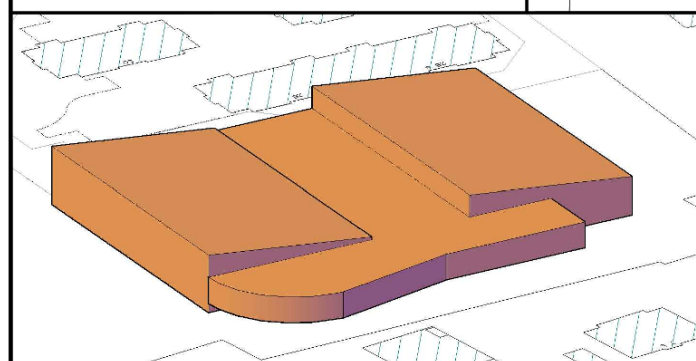
## Neubau Sportanlage 5 bis 6-Feld-Halle

- Grundfläche: 4.414 m<sup>2</sup>
- Unbebaut: 1.361 m<sup>2</sup>



- Grundfläche: 1.600 m<sup>2</sup>
- Unbebaut: 4.652 m<sup>2</sup>

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 |