



Dezernat OB

BESCHLUSSVORLAGE

Az.

13.12.2021

V709/2021

Betreff

Neubau Kultur- und Sportzentrum mit Freiwilliger Feuerwehr Wallstadt
Bebauungsplan Nr. 76.20 "Gemeinbedarf nördlich der Normannenstraße" in Mannheim-Wallstadt,
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Hauptausschuss Bitte Mitglieder des AUT zuladen	01.02.2022	öffentlich	Vorberatung
2. Gemeinderat	08.02.2022	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:
14 Wallstadt

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige: BBR Wallstadt

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung: Ja

Beschlussantrag:

1. Das Kultur- und Sportzentrum mit Freiwilliger Feuerwehr Wallstadt wird auf Grundlage der erweiterten Machbarkeitsstudie vom 09.12.2021 und des entsprechenden Raumprogramms geplant.
2. Die nächsten Planungsschritte erfolgen wie im Sachverhalt dargestellt.
3. Für die weitere Planung des Kultur- und Sportzentrums mit Freiwilliger Feuerwehr Wallstadt wird ein VgV-Verfahren durchgeführt. In der Auslobung des VgV-Verfahrens wird ein Kostenrahmen von 19,5 Millionen Euro brutto auf Grundlage des Raumprogramms aus der erweiterten Machbarkeitsstudie festgelegt.
4. In der Folge des VgV-Verfahrens sollen die erforderlichen Planungsleistungen stufenweise beauftragt werden. Mit Abschluss der Leistungsphase 3 und der dann vorliegenden konkretisierten Planung und Kostenberechnung soll über die Fortführung der Maßnahme und das Einstellen erforderlicher Haushaltsmittel im Teilfinanz- und Teilergebnishaushalt sowie die

Festsetzung einer Kostenobergrenze erneut Beschluss gefasst werden.

5. Für den in der Beschlussanlage Nr. 2 gekennzeichneten Bereich nördlich der Normannenstraße in Mannheim-Wallstadt wird ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 76.20 „Gemeinbedarf nördlich der Normannenstraße“). Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
6. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Kultur- und Sportzentrums sowie eines Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr.
7. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgt durch eine Auslegung der Planunterlagen im Technischen Rathaus Mannheim (TRM).
8. Die in ihrem Aufgabenbereich durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
1. Der Bebauungsplan Nr. 76.20 „Gemeinbedarf nördlich der Normannenstraße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den bestehenden „Bebauungsplan Nr. 76/14 für das Gebiet zwischen Wertheimer Straße, gepl. Ostumgehung, Friedhof und Tauberbischofsheimer Straße“.

Saldo			
--------------	--	--	--

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Teilfinanzhaushalt sind auf Seite dargestellt.

- 5) Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei

Jahr	Betrag	Produkt-Nr. xxxxx	Projekt-Nr. / Investitionsauftrag xxxxx
20xx			
20xx			

- 6)

Finanzhaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Einzahlungen			
Auszahlungen			
Saldo			

Dr. Kurz

Kurzfassung des Sachverhalts

Die Verwaltung hat die erste Machbarkeitsstudie vom 25.01.2021 für ein Kultur- und Sportzentrum mit Freiwilliger Feuerwehr Wallstadt im Gewann Pfarrweglänge auf Flurstück Nr.40792 sowie den nördlichen anschließenden Flurstücken Nr. 40791, 40791/1 und 40791/2 weiterentwickelt.

Es konnte in dieser erweiterten Machbarkeitsstudie durch Nutzung von Synergien, Effizienzen sowie Flächenreduzierungen der kalkulierte Kostenrahmen reduziert und für die Auslobung des Planungswettbewerbes hergeleitet werden. Hierzu hat in den vergangenen Monaten das Planungsbüro raum z aus Frankfurt am Main im Dialog mit den Fachdienststellen der Verwaltung, dem Bezirksbeirat, der Bürgerinitiative Kultur- und Sportzentrum Wallstadt sowie der Freiwilligen Feuerwehr Wallstadt auf Basis der Machbarkeitsstudie das Flächen- und Nutzungsprogramm weiterentwickelt. Als Ergebnis werden 19,5 Millionen Euro brutto (6,5 Millionen für die Freiwillige Feuerwehr, 13 Millionen für das Kultur- und Sportzentrum) kalkuliert.

Auf Grundlage der Ergebnisse aus der erweiterten Machbarkeitsstudie vom 09.12.2021 und des darin zu Grunde gelegten Raumprogramms sollen nun die nächsten Planungsschritte mit der Auslobung und Durchführung des Planungswettbewerbs (VgV-Verfahren) erarbeitet werden.

In der Folge des VgV-Verfahrens sollen die erforderlichen Planungsleistungen stufenweise beauftragt werden. Hierbei soll zunächst eine erste Bearbeitungsstufe mit den Leistungsphasen 1-3 HOAI (Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung) in Auftrag gegeben werden. In der dann wettbewerbsentwurfsbezogenen Planungsphase, zunächst bis Ende der Entwurfsplanung (= Leistungsphase 3 HOAI), wird unter anderem eine detaillierte Kostenberechnung erarbeitet. Eine entwurfsbezogene Kostenberechnung kann noch nicht im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erfolgen. Ebenso werden nach der Leistungsphase 3 HOAI Bewirtschaftungskosten und sonstige Einmalkosten, wie z. B. Möblierung und Umzug, geplant werden können. Die tatsächlichen Betriebskosten werden auch vom zukünftigen Betreibermodell abhängig sein.

Bisher noch pauschalisierte Kostenprognosen der Machbarkeitsstudien können durch die Herleitung von dann konkretisierten Planungsergebnissen darüber hinaus zu weiteren Kostenreduzierungen führen. Mit Abschluss der Leistungsphase 3 und der dann vorliegenden Kostenberechnung soll über die Fortführung der Maßnahme und das Einstellen erforderlicher Haushaltsmittel im Teilfinanz- und Teilergebnishaushalt erneut Beschluss gefasst werden.

Mit einem Beschluss zur Fortführung der Maßnahme kann dann eine zweite Bearbeitungsstufe mit den Leistungsphasen 4-9 HOAI (Genehmigungs- und Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung der Vergabe, Objektüberwachung und -betreuung) beauftragt werden.

Voraussetzung für die Realisierung des Kultur- und Sportzentrums mit Freiwilliger Feuerwehr ist die Schaffung von Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans. Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 76.20 „Gemeinbedarf nördlich der Normannenstraße“ befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtteils Wallstadt und schließt sich an die Flächen des bestehenden Gewerbegebiets an. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,36 ha und beinhaltet überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grundstücke nördlich der Normannenstraße und westlich der Siebenbürger Straße.

Beschlussanlage

- 1 Zusammenfassung der erweiterten Machbarkeitsstudie vom 09.12.2021
- 2 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76.20 „Gemeinbedarf nördlich der Normannenstraße“ (Stand 09.12.2021)
- 3 Begründung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 76.20 „Gemeinbedarf nördlich der Normannenstraße“ (Stand 09.12.2021)

Gliederung des Sachverhalts und Übersicht der Anlagen

1. Ausgangslage
2. Reduzierte Realisierungskosten des Projekts
3. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
4. Weitere Schritte

Sachverhalt

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat am 27.07.2021 mit Beschluss der Vorlage V388/2021 die Verwaltung beauftragt, den Planungsprozess für ein Kultur- und Sportzentrum mit Freiwilliger Feuerwehr Wallstadt fortzusetzen. Das für den Bau erforderliche Grundstück Flurstück-Nr. 40792 mit 8.316 m² konnte zu einem Gesamtaufwand von 922.296 Euro im Rahmen eines Vorratserwerbs schon erworben werden (vgl. Beschlussvorlage V738/2020).

Ziel ist es, durch Nutzung von Synergien, Effizienzen sowie Flächenreduzierungen den kalkulierten Kostenrahmen von 27,75 Millionen Euro brutto zu reduzieren und eine angestrebte Kostenobergrenze vor Auslobung des Planungswettbewerbes festzulegen.

Voraussetzung für die Realisierung des Kultur- und Sportzentrums mit Freiwilliger Feuerwehr ist die Schaffung von Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans. Im Sinne eines optimierten und zügigen Projektverlaufs bis zur Fertigstellung des Kultur- und Sportzentrums mit Freiwilliger Feuerwehr werden der Planungswettbewerb und das Bebauungsplanverfahren zeitlich parallel durchgeführt.

2. Reduzierte Realisierungskosten des Projekts

Um die Planungspotenziale zu konkretisieren, hat in den vergangenen Monaten das Planungsbüro raum z aus Frankfurt am Main im Dialog mit den Fachdienststellen der Verwaltung, dem Bezirksbeirat, der Bürgerinitiative Kultur- und Sportzentrum Wallstadt sowie der Freiwilligen Feuerwehr Wallstadt auf Basis der Machbarkeitsstudie vom 25.01.2021 das Flächen- und Nutzungsprogramm weiterentwickelt. Zur Reduzierung der Realisierungskosten wurden in Workshops gemeinsam Synergien und Effizienzen geprüft (Überprüfung Flächen- und Raumprogramme, Synergien Technikflächen, Sicherheitsaufschläge, Bauqualitäten, Ausstattung etc.).

Im Ergebnis wird eine Gesamtkostenobergrenze für das Projekt in Höhe von 19,5 Millionen Euro brutto vorgeschlagen. Diese setzt sich aus 13,0 Millionen Euro brutto für das Kultur- und Sportzentrum und 6,5 Millionen Euro brutto für die Freiwillige Feuerwehr zusammen.

Die Reduzierung des Kostenrahmens für das Projekt um rund 8,3 Millionen Euro brutto (entspricht rund 30 Prozent) wird im Wesentlichen durch folgende Maßnahmen möglich:

- Wegfall der Flächen für die gesamtstädtische Kinder- und Jugendfeuerwehr (ca. 250 m²)
- Zusammenlegung der getrennten Gebäudeeinheiten in einen ebenerdigen Gebäudekomplex. Dadurch ergeben sich Flächensynergien zwischen der Freiwilligen Feuerwehr und dem Kultur- und Sportzentrum durch gemeinsame Nutzung von Technikflächen und Behinderten-WC

- Reduzierung von Technik- und Verkehrsflächen (Verlagerung der teilweise ausführbaren Technikflächen auf das Dach)
- Flächenoptimierungen in den Küchenbereichen
- Aktualisierung von Kostenkennwerten

Das Ergebnis ist eine Einsparung in der Nutzfläche von ca. 540 m² und einer Optimierung der Verkehrsflächen von ca. 400 m². Die Bruttogrundfläche aus der ursprünglichen Machbarkeitsstudie lag bei ca. 5.200 m². Bei der erweiterten Machbarkeitsstudie beläuft sich die Bruttogrundfläche auf ca. 3.300 m², somit liegt das Einsparpotential bei ca. 1.900 m².

Auch in der erweiterten Machbarkeitsstudie wurde berücksichtigt, dass innovative Bau- und Herstellungsweisen den weiteren Planungen zu Grunde gelegt werden sollen. Die Investitionskosten steigen tendenziell dadurch. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine vollständige Amortisation in der Nutzungsphase (reduzierte Instandhaltungskosten, längerer Lebenszyklus) erfolgt.

Kommunale Vergleichsprojekte wurden geprüft. Die Bewertung der jeweiligen Projektparameter, insbesondere Qualität und Zeitrahmen, hat im Ergebnis ergeben, dass die Inhalte lediglich zum geringen Teil übertragen werden können. Des Weiteren konnte jedoch festgestellt werden, dass die Kostenwerte aus den Machbarkeitsstudien im Vergleich zu den festgestellten Realisierungskosten absolut belastbar sind. Die übertragbaren Vergleichswerte aus anderen Projekten werden in der fortführenden Planungsphase, besonders als Grundlage für die Auslobungsunterlagen für den Planungswettbewerb (VgV-Verfahren), berücksichtigt.

Das VgV-Verfahren soll auf Grundlage der Ergebnisse aus der ersten beziehungsweise der erweiterten Machbarkeitsstudie und des darin zu Grunde gelegten Raumprogramms vom 17.11.2021 aufsetzen. Die Gesamtkostenobergrenze für das Projekt wird inhaltlich auf Grundlage der Ergebnisse aus der erweiterten Machbarkeitsstudie entsprechend in der Auslobung für das VgV-Verfahren berücksichtigt.

In der Folge des VgV-Verfahrens sollen die erforderlichen Planungsleistungen stufenweise beauftragt werden. Hierbei soll zunächst eine erste Bearbeitungsstufe mit den Leistungsphasen 1-3 HOAI (Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung) in Auftrag gegeben werden.

In der dann wettbewerbsentwurfsbezogenen Planungsphase, zunächst bis Ende der Entwurfsplanung (= Leistungsphase 3 HOAI), wird unter anderem eine detaillierte Kostenberechnung erarbeitet. Eine entwurfsbezogene Kostenberechnung kann noch nicht im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erfolgen.

Ebenso werden nach der Leistungsphase 3 HOAI Bewirtschaftungskosten und sonstige Einmalkosten, wie beispielsweise Möblierung und Umzug, geplant werden können. Die tatsächlichen Betriebskosten werden auch vom zukünftigen Betreibermodell abhängig sein.

Bisher noch pauschalisierte Kostenprognosen der Machbarkeitsstudien können durch die Herleitung von dann konkretisierten Planungsergebnissen darüber hinaus zu weiteren Kostenreduzierungen führen.

Mit Abschluss der Leistungsphase 3 und der dann vorliegenden Kostenberechnung soll über die Fortführung der Maßnahme und das Einstellen erforderlicher Haushaltsmittel im Teilfinanz- und Teilergebnishaushalt erneut Beschluss gefasst werden.

Mit einem Beschluss zur Fortführung der Maßnahme kann dann eine zweite Bearbeitungsstufe mit den Leistungsphasen 4-9 HOAI (Genehmigungs- und Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung der Vergabe, Objektüberwachung und -betreuung) beauftragt werden.

3. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Übersichtslageplan



Abbildung: Übersichtplan mit Lage des Plangebiets in Mannheim-Wallstadt (genordet, ohne Maßstab)

Lage des Bebauungsplangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtteils Wallstadt. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,36 ha und wird im Norden und Westen durch weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, im

Süden durch das Gewerbegebiet Gotenstraße und im Osten durch die Siebenbürger Straße mit begleitendem Radweg begrenzt.

Es umfasst neben landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Gewann Pfarrweglänge, die sich allesamt im Eigentum der Stadt befinden, den angrenzenden Abschnitt eines Wirtschaftswegs sowie eine Teilfläche der Normannenstraße.

Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an dem in der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2020 dargestellten Flächenbedarf und kann im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens an eine konkretisierte Vorhabenplanung angepasst werden.

Anlass und Ziele der Planung

Im Stadtteil Wallstadt sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Veranstaltungsräumlichkeiten, wie beispielsweise Nebenräume von gastronomischen Betrieben, weggefallen, wodurch die Vereine und das ehrenamtliche Engagement und damit auch das lebendige Stadtteilleben insgesamt gefährdet sind. Hinzu kommt die Ankündigung der Katholischen Kirchengemeinde Maria Magdalena, das derzeit durch die DJK betriebene katholische Gemeindezentrum in der Oswaldstraße perspektivisch zu veräußern, so dass es nicht mehr für eine Stadteinnutzung zur Verfügung stehen kann. Da es vor Ort für die Vereine keine Alternative gibt, ist ein Neubau mit entsprechenden Räumlichkeiten im Stadtteil notwendig, um das Fortbestehen der Wallstadter Kultur- und Sportvereine zu sichern.

Die Freiwillige Feuerwehr ist ebenfalls Teil des lebendigen Wallstadter Stadtteillebens. Für ihr Gerätehaus wurde bereits im Brandschutzbedarfsplan aus dem Jahr 2013 ein Neubaubedarf dokumentiert. Eine Generalsanierung des Gerätehauses mit notwendigen Erweiterungsbauten ist nur mit Einschränkungen und ohne die vollständige Erfüllung der für Feuerwehrhäuser einzuhaltenden Normen am vorhandenen Standort möglich. Seit geraumer Zeit wird der Betrieb durch eine provisorische Erweiterung mit Containern aufrechterhalten.

Vor diesem Hintergrund sind sowohl die Errichtung eines Kultur- und Sportzentrums als auch der Neubau eines Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr erforderlich. Die beiden Projekte werden gemeinsam betrachtet, um hinsichtlich der Planung und des Baus Synergien zu erzielen und gleichzeitig die Schnittstellen zwischen Kultur, Sport und Feuerwehr zu intensivieren.

Voraussetzung für die Realisierung eines Kultur- und Sportzentrums mit Freiwilliger Feuerwehr ist die Aufstellung eines Bebauungsplans. Ziel der Planung ist die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zur Unterbringung eines Kultur- und Sportzentrums mit Freiwilliger Feuerwehr.

Bebauungskonzept

In den beiden Machbarkeitsstudien wurden verschiedene Varianten mit unterschiedlicher Anordnung von Gebäuden, Parkierung und sonstigen Freiflächen des geplanten Kultur- und Sportzentrums mit Freiwilliger Feuerwehr im Gewann Pfarrweglänge aufgezeigt. Ein Bebauungskonzept mit einer detaillierten und finalen Verortung von Gebäuden, Erschließung und Freibereichen sowie der Abgrenzung des Baugrundstücks liegt gegenwärtig jedoch noch nicht vor. Hierzu soll wie beschrieben ein VgV-Verfahren durchgeführt werden.

Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung der geplanten Nutzungen ist zu berücksichtigen, dass für das Kultur- und Sportzentrum (Parkierung und Anlieferung), den Parkplatz der Feuerwehr sowie die Alarmausfahrt der Feuerwehr jeweils separate Grundstückszufahrten erforderlich sind. Von der Normannenstraße aus ist nur eine einzige Zufahrt an der Südwestecke des geplanten Baugrundstücks möglich. Weitere Grundstückszufahrten sind über eine neue Straße am Westrand des Plangebiets in Verlängerung der Merowingerstraße möglich.

Der aktuelle Planungsstand zur verkehrlichen Erschließung wurde in der Kostenprognose der beiden Machbarkeitsstudien zum geplanten Kultur- und Sportzentrums mit Freiwilliger Feuerwehr in der Kostengruppe 200 – Erschließung berücksichtigt.

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Stadt Mannheim legt entsprechend der strategischen Klimaschutzziele in ihrem Leitbild „Mannheim 2030“ besonderen Wert auf die Ausübung einer Vorbildrolle bei der nachhaltigen Stadtentwicklung. Auch bei Bebauungsplänen werden besondere Anforderungen zur Erfüllung dieses Leitbildzieles gestellt. Der Bebauungsplan soll auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung ausgerichtet werden, sodass die darin enthaltenen Festsetzungen diesen Zielen nicht entgegenstehen.

Verfahren

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4. Weitere Schritte

Der gesamte weitere Prozess erfolgt im engen Dialog mit der Bürgerinitiative sowie dem Bezirksbeirat Wallstadt. Eine Betriebsträgerschaft für das Kultur- und Sportzentrum durch einen Wallstadter Stadtteilverein, analog zum Modell der Bürger- und Kulturhäuser, wird vorbereitet. Ein detailliertes Betriebskonzept erfolgt nach Konkretisierung der Planungen.

Der zeitliche Ablauf des Planungsprozesses ist mit dem Bauleitplanverfahren abzustimmen. Wo möglich werden Projektschritte zeitgleich bearbeitet, andere Projektschritte können nur aufeinander folgen.

In der Zeitrahmenplanung ist vorgesehen, dass auf Grundlage der Ergebnisse aus dem VgV-Verfahren die Planer jeweils stufenweise beauftragt werden (Stufe 1: Leistungsphasen 1-3 HOAI, Stufe 2: Leistungsphasen 4-9 HOAI). Mit Ende der ersten Bearbeitungsstufe, einschließlich der dann fertiggestellten Entwurfsplanung und Kostenberechnung, sollen die erforderlichen Beschlüsse zur Maßnahmengenehmigung herbeigeführt werden (voraussichtlich im Jahr 2023).

Die konzeptionelle Zeitrahmenplanung ist in der erweiterten Machbarkeitsstudie enthalten. Bei einer angenommenen Realisierungszeit von 4,5 Jahren ist derzeit eine Fertigstellung in 2026 möglich.

Die im Sachverhalt beschriebene Vorgehensweise (Planung zunächst bis LPH 3 HOAI) vorausgesetzt, wäre die Umsetzung der für 2022 vorzusehenden Leistungen, im Wesentlichen die Vorbereitung und Durchführung des VgV-Verfahrens, in der finanztechnischen Abwicklung unter der Maßnahmennummer „8.25282004: Kultur- und Sportzentrum m. FFW Wallstadt“ vorgesehen (Ansatz 2020: 100.000,-€; Ansatz 2021: 100.000,-€). Die dort noch vorhandenen Restmittel, vorausgesetzt die Restmittel werden in Gänze als Budgetverstärkung nach 2022 übertragen, würden den anzunehmenden Aufwand für 2022 abdecken können. Wie im Sachverhalt beschrieben, wäre über die weitere Finanzierung für eine tatsächliche Umsetzung der Gesamtmaßnahme im Rahmen der nächsten Haushaltsplanaufstellungen zu beraten. Dies schließt auch weitere Einmalkosten sowie Bewirtschaftungskosten ein, die einerseits von der dann vorliegenden Planung, als auch vom gewählten Betriebsmodell abhängig sind. In Kombination mit Mitteln für ein notwendiges Bauleitplanverfahren (CO-Objekt K61-SGGEWERB: B-Plan-Verfahren) stehen damit alle im Jahr 2022 benötigten Mittel zur Verfügung.

Es ist davon auszugehen, dass die dann noch zu beschließenden Finanzmittel auf Grundlage der Kostenermittlung aus der erweiterten Machbarkeitsstudie und der hier zu beschließenden Kostenobergrenze hergeleitet werden.