



Dezernat OB

BESCHLUSSVORLAGE

Az.

V388/2021

30.06.2021

Betreff

Realisierung Kultur- und Sportzentrum mit Freiwilliger Feuerwehr Wallstadt

Betrifft Anfrage/Antrag: A090/2021
A127/2021
A148/2021
A165/2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Hauptausschuss	20.07.2021	öffentlich	Vorberatung
2. Gemeinderat	27.07.2021	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:
14 Wallstadt

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige: Bezirksbeirat Wallstadt

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung: Ja, Einbindung
der Bürgerinitiative Kultur- und Sportzentrum Wallstadt sowie der Anwohnerschaft im Rahmen der
Projektumsetzung

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt die bestehende Machbarkeitsstudie für ein Kultur- und Sportzentrum mit Freiwilliger Feuerwehr Wallstadt auf dem Flurstück Nr. 40792, Gewinn Pfarrweglänge weiterzuentwickeln und auf dieser Basis einen Planungswettbewerb vorzubereiten.
2. Im Rahmen des Planungsverfahrens werden unter Nutzung von Synergien, Effizienzen sowie Flächenreduzierungen die Realisierungskosten des Projektes reduziert und eine angestrebte Kostenobergrenze vor der Auslobung des Planungswettbewerbes festgelegt.
3. Voraussetzung der Realisierung ist die Betriebsträgerschaft für das Kultur- und Sportzentrum durch einen Wallstadter Stadtteilverein. Ein detailliertes Betriebskonzept wird dem Gemeinderat nach Konkretisierung der Planungen vorgelegt.

BESCHLUSSVORLAGE

V388/2021

1) **Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?**

Strategische Ziele 1, 2, 3, 4

Begründung:

2) **Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?**

FB 15: Mannheim bietet Teilhabemöglichkeiten für alle Einwohnerinnen und Einwohner und ist offen für ihre Anliegen.

FB 25: Kulturelle und bürgerschaftliche Aktivitäten und Vereine sind gefördert.

FB 37: Mannheim bietet eine vorbildliche urbane Lebensqualität mit hoher Sicherheit als Grundlage für ein gesundes, glückliches Leben für Menschen jeden Alters und gewinnt damit Menschen für sich.

FB 41: Die kulturelle Teilhabe, sowie die Lebensgrundlage von Künstlerinnen, Künstlern, Vereinen und Institutionen sind verbessert.

FB 52: Mannheimer Sportvereine und ihre Mitglieder sind in ihrem ehrenamtlichen Engagement unterstützt.

Begründung:

3) **Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?**

Begründung:

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe ja/nein

1) **Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?**

Ergebnishaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Ertrag			
Personalaufwand			
Sachaufwand			
Transferaufwand			
Zuschüsse			
Saldo			

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

- 2) 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

Der Neubau eines Kultur- und Sportzentrums in Wallstadt soll das Fortbestehen der Wallstadter Kultur- und Sportvereine sichern. Ebenfalls besteht Bedarf an einem Neubau des Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Wallstadt. Die Projektkonkretisierung in den letzten Jahren ist in einem engen Dialog mit der Bürgerinitiative Kultur- und Sportzentrum Wallstadt sowie dem Bezirksbeirat Wallstadt erfolgt.

Die Raumprogramme und Flächenbedarfe des Kultur- und Sportzentrums und der Freiwilligen Feuerwehr bildeten die Grundlage für die Machbarkeitsstudie für das Projekt. In dieser Machbarkeitsstudie wurden die Rahmenbedingungen zu dem ausgearbeiteten Bedarfsprogramm geprüft sowie Standortkonzepte für das Projekt auf drei unterschiedlichen Grundstücken erarbeitet.

Die Machbarkeitsstudie hat einen Kostenrahmen von 27,75 Millionen Euro brutto ergeben. Hiervon entfallen ca. 12 Millionen Euro brutto auf die Freiwillige Feuerwehr und ca. 16 Millionen Euro brutto auf das Kultur- und Sportzentrum. Unterschiedliche Optionen zur Kostenreduzierung und Einnahmengenerierung wurden im ersten Halbjahr 2021 geprüft.

Als Realisierungszeit wurden 4,5 Jahre kalkuliert.

Auf der Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie wird der Planungsprozess fortgeführt, die Machbarkeitsstudie weiterentwickelt und auf dieser Basis ein Planungswettbewerb für das Flurstück Nr. 40792, Gewann Pfarrweglänge, vorbereitet.

Im Rahmen des Planungsprozesses werden durch die erweiterte Machbarkeitsstudie unter Nutzung von Synergien und Effizienzen die Realisierungskosten des Projektes deutlich reduziert. Auch eine Realisierung in Stufen wird nochmals geprüft. Im bisherigen Verfahren wurden die Bedarfe ermittelt und auf dieser Grundlage eine Machbarkeitsstudie erstellt. Nun muss sich ein Prozess anschließen, der Synergien, Effizienzen und detailliertere Untersuchungen in der Planungstiefe hat. Ziel ist es zu einer wesentlichen Kosteneinsparung und damit Realisierung zu kommen. Weiterhin sollen Fördermittel und weitere Einnahmen generiert werden, entsprechende Sondierungen und Gespräche mit Partnern werden intensiviert. Auch mit der Katholischen Kirche wird der Dialog gesucht. Sollte eine Kostenreduzierung nicht auf anderem Wege erfolgen können, werden die Nutzflächen des Kultur- und Sportzentrums sowie der Freiwilligen Feuerwehr im Dialog mit den Beteiligten entsprechend reduziert. 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.

Beschlussanlage

Machbarkeitsstudie Kultur- und Sportzentrum mit Freiwilliger Feuerwehr Wallstadt

Gliederung des Sachverhalts und Übersicht der Anlagen

1. Ausgangssituation und Prozess
2. Bedarfsanalyse und Raumprogramm
3. Projektkonkretisierung durch Standortsuche und Machbarkeitsstudie
4. Prüfung von Möglichkeiten der Baukostenreduzierung
5. Zukünftiger Betrieb des Kultur- und Sportzentrums
6. Weiteres Verfahren

Anlage

Machbarkeitsstudie Kultur- und Sportzentrum mit Freiwilliger Feuerwehr Wallstadt

Sachverhalt

1. Ausgangssituation und Prozess

In Wallstadt gibt es viele Vereine, Institutionen und Gruppen, die das Fundament eines lebendigen Stadtteillebens sind. Mit der Interessensgemeinschaft Wallstadter Vereine gibt es eine entsprechende Dachorganisation. In den Stadtteilzielen Wallstadt ist das Ziel formuliert, das vorhandene bürgerschaftliche Engagement, das aktive Stadtteilleben mit guten Netzwerken und die starke Identifikation mit dem Stadtteil zu stärken. Aus unterschiedlichen Gründen sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Veranstaltungsräumlichkeiten im Stadtteil weggefallen, beispielsweise Nebenräume von gastronomischen Betrieben, so dass die Vereine und das ehrenamtliche Engagement gefährdet sind.

Der Bedarf nach Räumlichkeiten für Kultur und Sport hat sich noch zusätzlich verschärft mit der Ankündigung der Katholischen Kirchengemeinde Maria Magdalena, ihr katholisches Gemeindezentrum an der Oswaldstraße perspektivisch nicht mehr für eine Stadtteilnutzung zur Verfügung stellen zu können, sondern veräußern zu müssen. Seit 2019 wird die Halle übergangsmäßig durch die DJK Wallstadt betrieben. Der Vertrag für den Weiterbetrieb wurde zwischen der DJK Mannheim (Mieter) und dem Stiftungsrat der Katholischen Kirchengemeinde Maria Magdalena (Vermieter) über eine Laufzeit von drei Jahren bis zum 31.12.2022 geschlossen.

Im April 2018 hat sich vor diesem Hintergrund eine Bürgerinitiative Kultur- und Sportzentrum Wallstadt gegründet, die im Oktober 2018 eine umfangreiche Bedarfserhebung für ein zukünftiges Kultur- und Sportzentrum vorgelegt hat. Die städtischen Fachbereiche haben das Anliegen aufgegriffen und einen intensiven Dialogprozess mit der Bürgerinitiative begonnen. Bei der Untersuchung der Raumsituation in Wallstadt wurde festgestellt, dass es vor Ort für die Vereine keine Alternative gibt. In den nächsten Jahren ist mit einer zusätzlichen Verschärfung der Situation bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum zu rechnen. Bereits bei dieser ersten Einschätzung kam die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass ein Neubau im Stadtteil notwendig ist, um das Fortbestehen der Wallstadter Kultur- und Sportvereine zu sichern.

Anfang 2019 wurde das Anliegen formuliert, gemeinsam mit dem Kultur- und Sportzentrum ein Gerätehaus für die Freiwillige Feuerwehr zu realisieren. Der Bedarf der Abteilung Wallstadt der Freiwilligen Feuerwehr Mannheim wurde bereits im Brandschutzbedarfsplan aus dem Jahr 2013 entsprechend dokumentiert.

Aufgrund der unzureichenden Flächen für Personal und Gerätschaften wurde bereits 2015 eine Machbarkeitsstudie für eine Sanierung/Erweiterung am vorhandenen Standort in Auftrag gegeben. Das Ergebnis der Studie zeigte, dass eine Generalsanierung des Gerätehauses mit notwendigen Erweiterungsbauten nur mit Einschränkungen und ohne die vollständige Erfüllung der für Feuerwehrhäuser einzuhaltenden Normen möglich ist. Um den Betrieb am Standort aufrecht erhalten zu können und einen Standort für einen Neubau zu finden, wurde mit Maßnahmenbeschluss V297/2016 eine provisorische Erweiterung mit Containern (Kosten 463.000 Euro) beschlossen und umgesetzt. Das Provisorium wurde für höchstens fünf Jahre geplant.

Die Funktionsspitzen der Freiwilligen Feuerwehr Mannheim unterstützen vor diesem Hintergrund die Realisierung eines Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Wallstadt mit dem Neubau eines Kultur- und Sportzentrums. Die Freiwillige Feuerwehr ist Teil des lebendigen Wallstadter Stadtteillebens und fest im Stadtteil verankert. Durch die gemeinsame Realisierung der Projekte werden diese Schnittstellen zwischen Kultur, Sport und Feuerwehr intensiviert und Aktivitäten gebündelt.

Die Projekte „Kultur- und Sportzentrum“ und „Neubau Gerätehaus Freiwillige Feuerwehr“ wurden unter dem Aspekt einer möglichen Bündelung gemeinsam betrachtet. Durch die Einbindung wurden Synergien beispielsweise durch die Einsparung von Planungskosten, die einmalige Erschließung sowie geringeres Bauvolumen durch die gemeinsame Nutzung von Flächen vermutet.

Die Projektkonkretisierung in den letzten Jahren ist in einem engen Dialog mit der Bürgerinitiative Kultur- und Sportzentrum Wallstadt sowie dem Bezirksbeirat Wallstadt erfolgt, der zwei Vertreter als unmittelbare Projektansprechpartner benannt hat.

2. Bedarfsanalyse und Raumprogramm

Die zuständigen Fachbereiche haben im Jahr 2019 die Bedarfe der Bürgerinitiative geprüft und bewertet. Hierzu hat stets ein enger Austausch mit der Bürgerinitiative sowie dem Bezirksbeirat Wallstadt stattgefunden. Auf dieser Grundlage wurde anschließend ein Raumprogramm entwickelt.

Gleichzeitig wurde in Zusammenarbeit mit der Freiwilligen Feuerwehr -Abteilung Wallstadt- ein Raumprogramm auf Grundlage der DIN 14092 -Feuerwehrhäuser- und der Arbeitsstättenrichtlinie erstellt. Neben einer Fahrzeughalle für vier Löschfahrzeuge, einer Alarmumkleide mit angrenzendem Sanitärbereich, Büro- und Schulungsräumen soll ebenfalls ein Aufenthaltsbereich mit integrierter Küche realisiert werden. Des Weiteren sind für die gesamtstädtische Kinder- und Jugendfeuerwehr

Räumlichkeiten für die Kleiderkammer, Wäscherei und Lagerflächen eingeplant. Der gesamte Raumbedarf exklusive Erschließungsflächen beläuft sich auf ca. 1.400 m².

2.1 Bedarfsanalyse Kultur- und Sportzentrum

Für das Kultur- und Sportzentrum wurden von der Bürgerinitiative insgesamt 108 Bedarfe für sportliche, kulturelle und soziale Nutzungen übermittelt, die sich in regelmäßige und unregelmäßige Bedarfe unterteilen. Die Bedarfe sind breit gefächert, von sportlichen Nutzungen der DJK Wallstadt sowie weiteren Vereinen, Proben für Chöre und Musikgruppen sowie Musikunterricht, Treffen der Wallstadter Gruppierungen und Vereine sowie öffentlichen Veranstaltungen. Das Kultur- und Sportzentrum ist somit als Begegnungsort für den Stadtteil angelegt.

Die zuständigen Fachbereiche haben zunächst die regelmäßigen und vorrangig zu berücksichtigenden Bedarfe geprüft und bewertet. Im Fokus dieser Prüfung stand hierbei, dass ein Neubau primär solche Vereine hochwertig unterbringen sollte, die bisher die DJK-Halle nutzen. Nutzungen von Vereinen und Gruppen, die bereits an anderen Veranstaltungsorten versorgt sind, waren nachrangig. Bei der Bedarfsanalyse war es außerdem wichtig zu differenzieren zwischen bereits bestehenden Bedarfen und denen, die von der Bürgerinitiative für die nächsten Jahre erwartet wurden. Letztere wurden zunächst nicht berücksichtigt.

Für den Entwurf des Raumprogramms wurden daher vorrangig Bedarfe berücksichtigt, die

- bereits im Stadtteil bestehen
- vom Wegfall der DJK-Halle betroffen sind
- regelmäßig stattfinden
- aus fachlicher Sicht berücksichtigt werden sollten
- nicht kommerziell sind.

Zwei Beispiele:

- Die Nutzungszeiten für den SKTC Wallstadt (Taekwondo) wurden lediglich teilweise berücksichtigt, da dieser in der Turnhalle der Wallstadtschule untergebracht ist und dies auch zukünftig dort möglich ist.
- Der Bedarf nach einer Kegelbahn wurde von Seiten des Fachbereichs Sport und Freizeit aus sportfachlicher Sicht nicht bestätigt und daher nicht berücksichtigt. Den betroffenen Vereinen wurde dies in einer Stellungnahme begründet und Unterstützung bei der Suche nach Spielmöglichkeiten angeboten. Konkrete Unterstützungsangebote von benachbarten Vereinen

liegen der Verwaltung vor. Der Wunsch der Bürgerinitiative, Flächenpotenziale für eine eventuelle spätere Realisierung auf eigene Kosten zur Verfügung zu haben, wurde berücksichtigt.

2.2 Raumprogramm Kultur- und Sportzentrum

Auf Basis dieser fachlichen Detailprüfung wurde ein Raumprogramm entworfen. Die vorrangig zu berücksichtigenden Bedarfe lassen sich gut im entworfenen Raumprogramm unterbringen und lassen Freiräume für weitere unregelmäßige Veranstaltungen wie auch weitere regelmäßige Bedarfe. Auch Nutzungen, die bisher an anderen Orten in Wallstadt (Rathaus, Ev. Gemeindezentrum) stattfinden, sowie durch Privatpersonen oder kommerzielle Anbieter durchgeführt werden, konnten teilweise berücksichtigt werden.

Mit der Bürgerinitiative wurde eng kommuniziert, welche Bedarfe wie berücksichtigt wurden. Zur Qualitätssicherung der ermittelten Bedarfe und erforderlichen Raumdimensionen hat eine kontinuierliche Abstimmung und Anpassung der Räumlichkeiten stattgefunden.

Das vorgesehene Raumprogramm geht von vier Multifunktionsräumen aus. Die Räume weisen verschiedene Größen zur Abbildung der unterschiedlichen Bedarfe auf. Entsprechende Ausstattungsmerkmale (z.B. Bodenbelag, Schallschutz) und die Möglichkeit der Trennung bzw. Verbindung einzelner Räume gewährleisten eine hohe Flexibilität für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzend zum großen Multifunktionsraum soll es einen abtrennbaren Bühnenbereich geben. Die Planungen beinhalten außerdem die entsprechend der geplanten Nutzungen notwendigen Ergänzungsflächen wie Foyer, Garderobe, Lager, Küche, WCs und Umkleiden sowie Hausmeisterbereich und Technik. Die Gesamtfläche nach Raumbedarf beläuft sich auf 1.950 m², hinzu kommen Erschließungsflächen.

Multifunktionsraum 1	Turnhalle plus Bühnenbereich und abtrennbarer Bewegungsfläche vor Bühnenbereich	405 m ² plus 100 m ² plus 75 m ²
Multifunktionsraum 2	Versammlungsraum, Dreiteilung möglich	150 m ²
Multifunktionsraum 3	Gymnastikraum	100 m ²
Multifunktionsraum 4	Proberaum	30 m ²

Die Planungen sehen eine Einfeldhalle (Multifunktionsraum 1) und eine übliche Mischnutzung von Kultur und Sport vor. Nur in Einzelfällen weist das Raumprogramm Konflikte zwischen dem Regelbetrieb von Sport- und Kulturveranstaltungen auf. Eine parallele Durchführung von Kultur- und Sportveranstaltungen ist nicht möglich. Die Mischnutzung von Kultur und Sport ist Normalität in städtischen Hallen. Ein Konflikt zwischen Nutzungen kann somit nicht völlig ausgeschlossen werden, durch gute Planung können aber die Vorbereitungszeiten komprimiert werden.

Abweichend zu dieser Planung plädiert die Bürgerinitiative für eine parallele Durchführung von großen Kultur- und Sportveranstaltungen und damit eine Mehrfeldhalle. Als Kompromiss wurde die Turnhalle um eine abtrennbare Bewegungsfläche in der Größe von 5 x 15 Metern vor dem sich anschließenden Bühnenbereich erweitert, um diesen parallel zur Nutzung der Turnhalle zum Auf- oder Abbau von Veranstaltungen nutzen zu können. Aus Sicht der Bürgerinitiative ist eine Größe von 10 x 15 Metern passender, um den Vorraum vielfältiger nutzen zu können, alternativ die Erweiterung der Turnhalle auf 540 m², um sie dritteln zu können. Somit weichen die Vorstellungen um 60 bzw. 75 m² voneinander ab. In allen anderen Punkten wird das Raumprogramm von der Bürgerinitiative nachvollzogen und mitgetragen.

Das neue Kultur- und Sportzentrum stellt eine große Verbesserung für die Stadtteil-Vereine dar, da ca. 600 m² mehr Fläche als in der bisherigen DJK-Halle zur Verfügung stehen. Diese verteilen sich z.B. auf ein zusätzliches Büro, eine Küche sowie größere Multifunktionsräume als bisher.

Ein Beispiel:

<i>Jetzige DJK-Halle</i>	<i>Kultur- und Sportzentrum</i>
<i>Turnhalle 329 m²</i>	<i>Turnhalle 405 m², + Bewegungsfläche 75 m², + Bühnenbereich 100 m² = 580 m²</i>

In Abwägung mit den städtischen Standards und den Bedarfen und der Situation in anderen Stadtteilen und Vereinen wird empfohlen, die jetzige Größenordnung zu Beginn der Planungen beizubehalten. Die Details werden im Rahmen des weiteren Planungsprozesses ausgearbeitet.

3. Projektkonkretisierung durch Standortsuche und Machbarkeitsstudie

3.1 Identifizierung von möglichen Grundstücken

Die Bürgerinitiative hat Vorschläge für den Standort des Neubaus gemacht, die vom Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung ergänzt und beurteilt wurden. Insgesamt wurden zehn mögliche Standorte betrachtet. Ausgehend von den für die beiden Planungsvarianten erforderlichen Grundstücksgrößen konnten die infrage kommenden Standorte eingegrenzt und bewertet werden. Kriterien waren hierbei z.B. die Lage im Siedlungszusammenhang, die Flächenverfügbarkeit, die Erschließung, Auswirkungen auf den Grünzug-Nordost sowie die Notwendigkeit der Schaffung von Baurecht.

Im Ergebnis wurden drei Standorte für die Planungsvariante eines gemeinsamen Neubaus als grundsätzlich geeignet eingestuft und im Rahmen der Machbarkeitsstudie in Hinblick auf ihre Eignung vertiefend geprüft. Parallel zur Machbarkeitsstudie wurden Ankaufsgespräche für die Grundstücke geführt.

3.2 Machbarkeitsstudie

Die ermittelten Raumprogramme und Flächenbedarfe des Kultur- und Sportzentrums und der Freiwilligen Feuerwehr bildeten die Grundlage für die Machbarkeitsstudie für das Projekt. In diesem Rahmen sollte auch geprüft werden, ob ein gemeinsamer Bau von Kultur- und Sportzentrum und Freiwilliger Feuerwehr umsetzbar und sinnvoll ist.

Eine Machbarkeitsstudie ist eine Grundlage für eine Grundsatzentscheidung, ob und wie ein Projekt durchgeführt werden kann. Sie ist bereits grob richtungsweisend für die Durchführung und den Umfang eines Projekts. Eine Machbarkeitsstudie kann frühzeitig und gezielt Realisierungsrisiken für den Projekterfolg absehen.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden die Rahmenbedingungen zu dem ausgearbeiteten Bedarfsprogramm geprüft sowie Standortkonzepte für das Projekt auf den drei unterschiedlichen Grundstücken erarbeitet. Das Planungsbüro raum z aus Frankfurt am Main wurde im Frühjahr 2020 mit der Untersuchung beauftragt, ob die gesammelten Bedarfe auf den in Frage kommenden Grundstücken funktional umgesetzt werden können. In der Machbarkeitsstudie werden noch keine konkreten Raumzuschnitte und -ausstattungen verbindlich festgelegt. Die Ausarbeitung der

Detailplanung erfolgt in konkretisierter Form zunächst mit der Auslobung des Planungswettbewerbs und später dann im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Wettbewerbsentwurfs. Die Machbarkeitsstudie liegt seit Ende 2020 vor (Anlage 1).

Die wesentlichen Punkte der Machbarkeitsstudie sind:

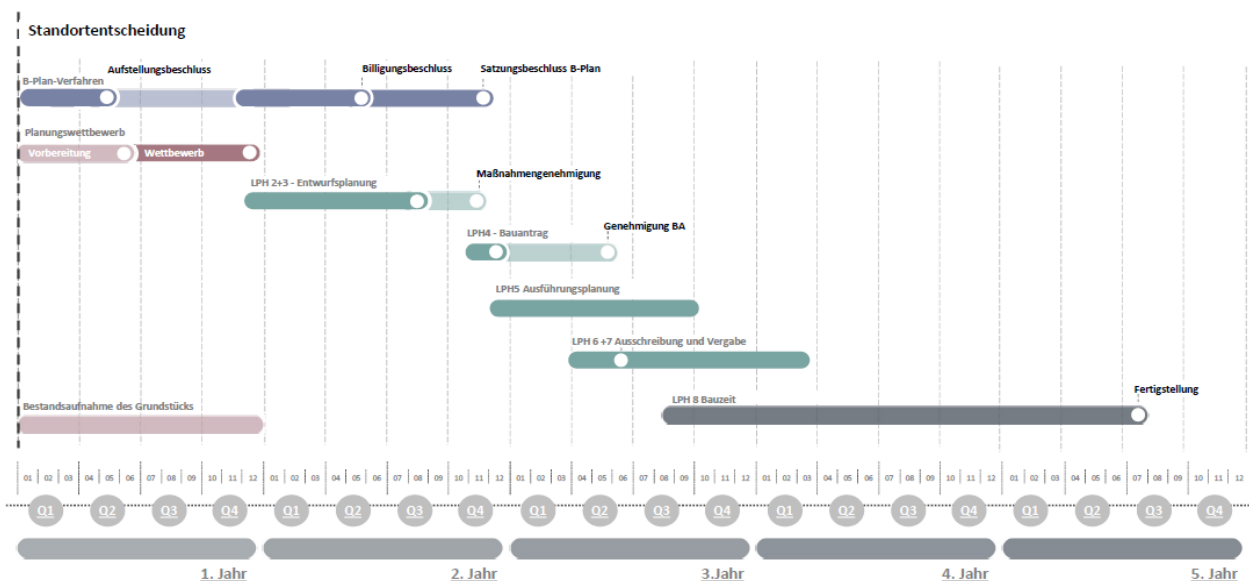
- organisatorische Umsetzung
- wirtschaftliche Machbarkeit (z. B. Kostenrahmen)
- technische Machbarkeit (z.B. Energiekonzept)
- Ressourcen und Verfügbarkeit (z. B. Grundstück)
- zeitliche Umsetzung (z.B. Konzeptzeitplan)

Die Machbarkeitsstudie hat einen Kostenrahmen von 23,32 Millionen Euro netto und 27,75 Millionen Euro brutto ergeben. Hiervon entfallen ca. 12 Millionen Euro brutto auf die Freiwillige Feuerwehr und ca. 16 Millionen Euro brutto auf das Kultur- und Sportzentrum. Erschließungskosten in Höhe von 1,25 Millionen Euro sind jeweils anteilig berücksichtigt. In diesen Kosten enthalten sind 3 % Kosten für Baupreissteigerungen pro Jahr für die nächsten vier Jahre, auf Grund der frühen Planungsphase ein Risikozuschlag in Höhe von 20 %, Kosten der Erschließung und für Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes. Nicht enthalten sind die Grundstückskosten in Höhe von 922.296 EUR (V738/2020).

Eine detaillierte Kostenberechnung kann nicht im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, sondern erst im anschließenden VgV Verfahren erfolgen. Dieses soll auf der bestehenden Machbarkeitsstudie aufsetzen und bis Leistungsphase 3 HOAI beauftragt werden. Im VgV Verfahren soll bauseits ein Kostendeckel aufgenommen werden.

Als Realisierungszeit wurden ca. 4,5 Jahre kalkuliert.

Konzeptzeitplan



Die Machbarkeitsstudie empfiehlt das Kultur- und Sportzentrum und die Freiwillige Feuerwehr als gemeinsames Projekt weiterzuerfolgen, Synergien zeigen sich in gemeinsam genutzten Außenflächen und der medientechnischen Erschließung.

Eine Realisierung des Projekts in 2 Stufen ist weder sinnvoll noch kostengünstiger und wird nicht zur Weiterverfolgung empfohlen. Es ist davon auszugehen, dass mehrere Leistungsbereiche dann mehrfach abgeleistet werden müssten (u.a. Wettbewerbs- und Planungsverfahren, Baustelleneinrichtung, Ent- und Versorgungsführung, Technikbereiche, etc.). Des Weiteren könnte die Option auf eine zielorientierte Planung mit dem Fokus auf eine möglichst hohe Synergieentwicklung innerhalb der verschiedenen Nutzungsbereiche nicht vollumfänglich gezogen werden. Diese Option könnte ausschließlich innerhalb eines zusammenhängenden Planungsprozess wirkungsvoll abgebildet werden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch einen zeitversetzten Prozess allein die jährliche Baukostensteigerung zu einer erheblichen Kostenerhöhung führen.

Alle drei untersuchten Bereiche waren für die Projektrealisierung geeignet. Das entwickelte Raumprogramm lässt sich auf den untersuchten Grundstücken realisieren, die Nutzungen lassen sich in unterschiedlichen Varianten von Baukörpern und Anordnungen verorten. Die Priorität lag auf dem Grundstück Pfarrweglänge am östlichen Ende der Normannenstraße, da hier ein Erwerb der erforderlichen Grundstücksflächen möglich war.



Grundstück Pfarrweglänge

Das Grundstück Pfarrweglänge (Flurstück-Nr. 40792) mit 8.316 m² konnte für 105 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 922.296 Euro im Rahmen eines Vorratserwerbs erworben werden (vgl. Beschlussvorlage V738/2020). Aspekte wie Klimaschutz, Artenschutz, versiegelte Flächen, Baumbestand und Biotopenstrukturen werden in weiteren Planungsschritten mitberücksichtigt und vertieft.

4. Prüfung von Möglichkeiten der Baukostenreduzierung

Mit dem Vorliegen der Machbarkeitsstudie steht erstmalig eine Kostenprognose für das Projekt zur Verfügung.

Aufgrund des Bedarfslage wird trotz des kalkulierten Investitionsaufwands von 28 Millionen Euro an dem gemeinsam entwickelten Konzept eines Kultur- und Sportzentrums mit Freiwilliger Feuerwehr festgehalten. Unterschiedliche Optionen zur Kostenreduzierung und Einnahmengenerierung wurden im ersten Halbjahr 2021 geprüft.

In der Machbarkeitsstudie wurden innovative Bau- und Herstellungsweisen berücksichtigt. Die Investitionskosten steigen tendenziell dadurch und amortisieren sich in der Nutzungsphase (reduziertere Instandhaltungskosten, längerer Lebenszyklus).

Besonders durch das außergewöhnlich spezielle Bedarfs- und Raumprogramm ist die Bauaufgabe einzigartig, gerade im Vergleich zu den übrigen städtischen Maßnahmen in der Vergangenheit und zukünftig, so dass Ansätze wie modulares Bauen nicht in Frage kommen. Projekte und ihre Budgets in

anderen Kommunen wurden geprüft und sind nicht übertragbar. Trotzdem können deren Projektrahmenbedingungen als Hilfestellung für die Auslobungsunterlagen des Planungswettbewerbs dienen.

In der Machbarkeitsstudie sind Planungspotentiale enthalten, welche durch eine konkretisierte Planungsleistung auch mit Kostenreduzierungen einhergehen. Dabei besonders zu betrachten sind:

- Reduzierung Bedarf Nutzfläche (inkl. Synergieflächen, konstruktive Optimierungen, etc.)
- Reduzierung Flächenverhältnis Nutzfläche/Bruttogeschossfläche (inkl. Synergieflächen, konstruktive Optimierungen, etc.)
- Pauschalprognose (%/KGR) durch belastbare Planungsergebnisse ersetzen/reduzieren, Hierfür ist zunächst der Planungsprozess zu beginnen und bis mind. Ende Leistungsphase 3 HOAI (Entwurf, inkl. Kostenberechnung) zu führen (Dauer ca. 1,5 - 2 Jahre)

4.1 Flächenreduzierungen und Synergien

Die Flächenangaben für das Kultur- und Sportzentrum wurden kritisch hinterfragt. Im Ergebnis sind die Angaben in dieser Größe und zum aktuellen Projektstatus beizubehalten. Eventuelle Reduzierungspotentiale sollen im weiterführenden Planungsprozess belastbar ausgearbeitet werden. Dies betrifft auch das Einsparungspotenzial durch funktionale Synergien zwischen Freiwilliger Feuerwehr und Kultur und Sport.

Um diese Potenziale noch vor dem Planungsprozess zu konkretisieren, wird auf Basis der Machbarkeitsstudie das Flächen- und Nutzungsprogramm im Dialog mit allen Beteiligten weiterentwickelt und auf dieser Basis im Anschluss ein VgV Verfahren bis Leistungsphase 3 durchgeführt. Im Rahmen des Vorplanungsprozesses werden durch die erweiterte Machbarkeitsstudie unter Nutzung von Synergien und Effizienzen (Überprüfung Flächen- und Raumprogramme, Synergien Technikflächen, Sicherheitsaufschläge, Bauqualitäten, Ausstattung etc.) die Realisierungskosten des Projektes deutlich reduziert.

Aus Sicht der Freiwilligen Feuerwehr sind Optimierungen im Bereich der Technik-, Verkehrs- und Wegeflächen möglich, zum Beispiel durch Synergien. Es wird eine wesentliche Senkung der Projektkosten für den Anteil Freiwillige Feuerwehr angestrebt. Die Vorgespräche und erste Prüfungen lassen hier nennenswerte Reduzierungen erwarten. Neben Reduzierungspotenzial bei Technik- und Verkehrsflächen wird eine Reduzierung des Flächenbedarfes der Stadtjugendfeuerwehr als realistisch

angesehen.

Unter Erhalt der Funktionsfähigkeit und mit Blick auf Vorhaben in anderen Stadtteilen ist eine Gesamtreduzierung von einigen Quadratmetern für das Kultur- und Sportzentrum im weiteren Planungsprozess ebenfalls möglich.

4.2 Berücksichtigung der Einnahmen durch das Projekt

Wenn für den Ausbau des Kinderbetreuungsangebots das jetzige städtische Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr, Mudauer Ring 5 (Flurstück-Nr. 43362), genutzt werden kann, sind bei Überlassung an einen freien Träger/Investor entsprechende Verkaufsgewinne zu erwarten. Als Orientierung können die aktuellen Bodenrichtwerte herangezogen werden (ca. 640.000 Euro).

Unter Berücksichtigung des Einflusses auf die Atmosphäre rund um das Kultur- und Sportzentrum sollen die Restflächen des Grundstücks Pfarrweglänge in Höhe von 2.000 m² zur Unterbringung weiterer Nutzungen geprüft werden. Einer Wohnbebauung auf den Restflächen des Grundstücks Pfarrweglänge steht die Darstellung des Flächennutzungsplans (gewerbliche Baufläche) entgegen. Auch aus städtebaulicher Sicht (u.a. periphere Lage am Ortsrand, Lärmimmissionen) wäre hier eine Wohnnutzung nicht sinnvoll.

Der fiktive Belegungsplan macht deutlich, dass die Nutzungsintensität abhängig von der Uhrzeit ist. In den Vormittagsstunden ergeben sich Nutzungslücken, die gegebenenfalls durch weitere städtische Einrichtungen gefüllt werden können. Durch Nutzung der Räumlichkeiten am Vormittag durch Gruppen aus zu sanierenden oder neu zu bauenden kommunalen Bildungseinrichtungen können potenziell Anmietungskosten eingespart werden. Summe und Dauer können aufgrund der langen Vorlaufzeit aktuell noch nicht dargestellt werden.

4.3 Einwerben von Mitteln

Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Zuwendungen für das Feuerwehrwesen (VwV-Z-Feu) sind für den Neubau des Feuerwehrhauses Fördermittel in Höhe von 230.000 Euro zu erwarten.

Weitere Fördermöglichkeiten wurden bisher ergebnislos geprüft:

Die Prüfung des Fachbereichs Geoinformation und Stadtplanung hat ergeben, dass Städtebaufördermittel für das Projekt an diesem Standort nicht generiert werden können, da das Projekt nicht im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegt und auch die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes, nämlich die Beseitigung einer Vielzahl von städtebaulichen Mängeln und Missständen durch unterschiedliche Einzelmaßnahmen, nicht gegeben sind.

Nach Betrachtung der einschlägigen regionalen Stiftungen im Bereich Kultur und Sport ist nicht davon auszugehen, dass für diese das Projekt interessant ist – aufgrund seiner bürgerschaftlichen Nutzung und der fehlenden Strahlkraft in die Gesamtstadt bzw. Region.

Kleinere Summen von anderen zweckgebundenen Stiftungen wären gemeinsam mit der Bürgerinitiative Kultur- und Sportzentrum Wallstadt zu prüfen.

4.4 Projektrealisierung durch die GBG oder einen Dritten

Eine mögliche Realisierung des Projektes durch die GBG und anschließende Anmietung durch die Stadt Mannheim wird geprüft. Eine Wirtschaftlichkeitsprognose ist gegebenenfalls zu erstellen und zu prüfen, ob dieses Modell mit geringeren Kosten verbunden ist. Die Kostenbelastung würde sich von einer einmaligen Summe im Investitionshaushalt zu kontinuierlichen Mietkosten im Teilergebnishaushalt verlagern, die zusätzlich, mit den Betriebskosten, im Haushalt einzustellen wären. Gerade im Neubausektor ist klar festzustellen, dass sich eine hohe Investition in einem kurzen Zeitraum in der langen Lebenszyklusphase und unter Berücksichtigung von Miet- und Instandhaltungskosten amortisieren werden. Spätestens nach der Leistungsphase 3 HOAI wird entschieden, ob die Stadt Mannheim das Projekt selbst realisieren möchte oder durch Dritte.

Gleicher Sachverhalt gilt für die Projektrealisierung durch einen Investor und Anmietung durch die Stadt Mannheim. Hierzu wäre ein entsprechender Investorenwettbewerb durchzuführen. Investoren mit Stadtteilbezug haben zunächst Interesse signalisiert, sind dann aufgrund des großen Projektvolumens davon zurückgetreten.

Im Sportbereich ist es üblich, dass Sportvereine ihre Sportstätten selbst realisieren. Dies reduziert die Baukosten, außerdem können Sportfördermittel für die rein sportliche Nutzung akquiriert werden. Ein Bau durch die Bürgerinitiative oder einen der Nutzervereine erscheint aufgrund der hohen Nutzungs- und Gruppenvielfalt sowie der Erfahrung und des Projektvolumens wenig realistisch.

4.5 Partnerschaft Katholische Kirche

Auf Grund des zeitlichen Konflikts zwischen der möglichen Realisierung eines neuen Kultur- und Sportzentrums und der Vertragslaufzeit zum Weiterbetrieb zwischen DJK Mannheim und dem Stiftungsrat der Katholischen Kirchengemeinde Maria Magdalena wurde das Gespräch mit dem Stiftungsrat gesucht. Die Vertragspartner sind grundsätzlich bereit, einen nahtlosen Übergang der Nutzung des Gemeindezentrums Oswaldstraße in das Kultur- und Sportzentrum zu gewährleisten und den Vertrag zu verlängern. Die Konditionen sind noch zu vereinbaren.

Ein Teil der Nutzungszeiten des Neubaus sind für kirchliche Nutzungen eingeplant. Daher werden Gespräche zur Verantwortung der Katholischen Kirche im Rahmen der Projektrealisierung geführt.

5. Zukünftiger Betrieb des Kultur- und Sportzentrums

Es wurden frühzeitig Gespräche geführt, wie ein mögliches Betreiberkonzept für das Kultur- und Sportzentrum aussehen kann. Das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr wird separat betrieben.

Unterschiedliche Modelle aus dem Bereich Bürgerhäuser, Kultur und Sport wurden angesehen und auf Übertragbarkeit geprüft. Ziel ist eine Betriebsträgerschaft des Kultur- und Sportzentrums aus dem Stadtteil heraus, wie in vergleichbaren Häusern bereits gängige Praxis. Die Bürgerinitiative hat frühzeitig Interesse am Betrieb des Zentrums signalisiert und prüft, ob hierfür ein neuer Verein gegründet oder die Interessensgemeinschaft Wallstadter Vereine genutzt wird. Die ursprünglich gemeinsam geplante Besichtigung von Referenzobjekten in Mannheim wurde aufgrund der Corona-Pandemie durch die Bürgerinitiative alleine durchgeführt.

Die Überlassung der städtischen Immobilie an einen Träger wird in einem entsprechenden Standard-Vertrag geregelt. Die Regel ist die mietzinsfreie Überlassung des Objekts und die Erwirtschaftung von mindestens 50 % der Betriebskosten durch den Betreiber, durch die Vermietung der Räumlichkeiten. Auch weitere hauptamtliche Bedarfe beim Betrieb, z.B. Facility Management, müssen durch die Vermietung erwirtschaftet werden. Eine erste überschlägige Kalkulation der Betriebskosten und Einnahmen durch Vermietung auf Grundlage des Belegungsplans zeigt, dass ein derartiger Betrieb des Zentrums möglich ist. Die genauen Betriebskosten werden im Rahmen des weiteren Planungsprozesses ermittelt. Die Festlegung der Mietkonditionen ist Aufgabe des Betreibers des Zentrums in Abstimmung mit der Stadt Mannheim.

6. Weiteres Verfahren

Die Planungen für das Kultur- und Sportzentrum mit Freiwilliger Feuerwehr Wallstadt auf dem Grundstück Pfarrweglänge werden fortgesetzt. Die gemeinsame Realisierung des Kultur- und Sportzentrums und der Freiwilligen Feuerwehr wird weiterverfolgt, um Synergien zu erzielen und Kosten zu sparen. Der gesamte weitere Prozess erfolgt im engen Dialog mit der Bürgerinitiative sowie dem Bezirksbeirat Wallstadt.

Die bestehende Machbarkeitsstudie wird weiterentwickelt und auf dieser Basis ein Planungswettbewerb im Rahmen eines VgV Verfahrens, bis einschließlich Leistungsphase 3 HOA, durchgeführt.

Kostenreduzierungen im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess sind absehbar. Daher soll im VgV Verfahren bauseits ein Kostendeckel aufgenommen werden. Im Rahmen des Planungsverfahrens sollen, unter Nutzung von Synergien und Effizienzen (Überprüfung Flächen- und Raumprogramme, Synergien Technikflächen, Sicherheitsaufschläge, Bauqualitäten, Ausstattung etc.), die Realisierungskosten des Projektes reduziert werden.

Ziel ist es, Fördermittel und weitere Einnahmen zu generieren, entsprechende Sondierungen und Gespräche mit Partnern werden intensiviert.

Die detaillierte Verortung des Gebäudes auf der Fläche wird weiteren Planungsprozess geklärt. Im Rahmen der Erarbeitung des Auslobungstextes und im Preisgericht werden die Bürgerinitiative und der Bezirksbeirat entsprechend eingebunden und können ihre Anliegen einbringen. Im Rahmen der vergaberechtlichen Möglichkeiten soll auch ein Bürgerbeteiligungsprozess verzahnt werden, um insbesondere die Anwohner*innen des Grundstücks sowie die Besucher*innen des Friedhofs im Prozess mit einzubinden.

Eine Projektrealisierung durch die GBG oder einen externen Partner/Investor wird geprüft und eine Entscheidung hierüber spätestens nach Leistungsphase 3 HOA mit konkreteren Planungskosten getroffen.

Als Realisierungszeit wurden 4,5 Jahre kalkuliert. Nachfolgend zu einem Planungswettbewerb muss die Planung noch weiter bis zur Baugenehmigungsplanung ausgearbeitet werden. Der zeitliche Ablauf des Planungsprozesses ist mit dem Bauleitplanverfahren abzustimmen. Wo möglich werden Projektschritte zeitgleich bearbeitet, andere Projektschritte können nur aufeinander folgen. Somit ist

zum aktuellen Zeitpunkt von einer Fertigstellung im 1. Halbjahr 2026 auszugehen.

Voraussetzung der Realisierung ist die Betriebsträgerschaft für das Kultur- und Sportzentrum durch einen Wallstadter Stadtteilverein. Ein detailliertes Betriebskonzept erfolgt nach Konkretisierung der Planungen.

Planungsmittel in Höhe von 150.000 Euro für den Planungswettbewerb im Jahr 2022 werden durch den Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement, gegebenenfalls dem Dezernat IV und falls erforderlich aus den allgemeinen Finanzmitteln finanziert. In Kombination mit Mitteln für ein notwendiges Bauleitplanverfahren (CO-Objekt K61-SGGEWERB: B-Plan-Verfahren) stehen damit alle in den Jahren 2021 und 2022 benötigten Mittel zur Verfügung. Die durch den Betrieb und gegebenenfalls Anmietung resultierenden laufenden Kosten sind zu gegebener Zeit im Teilergebnishaushalt des Fachbereichs Bau- und Immobilienmanagement zusätzlich dauerhaft neu zu veranschlagen.