

# Protokollauszug

aus der

## 2. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Werksausschusses Kommunaler Immobilien Service

vom 13.02.2020

---

öffentlich

### **Top 4.4 Sport- und Freizeitfläche 'An der Birnenplantage' 19/SVV/1182 zur Kenntnis genommen**

Herr Gessner erläutert zunächst die Mitteilungsvorlage DS 19/SVV/1182. Der Werksausschuss nimmt diese zur Kenntnis.

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Der Oberbürgermeister wird gemäß Beschluss DS 19/SVV/0403 beauftragt zu prüfen, ob auf dem Gelände der Sport- und Freizeitfläche 'An der Birnenplantage' (an dem Standort, wo sich in Neu Fahrland Leichtbauhallen für Geflüchtete befanden) eine Mehrzwecksporthalle mit integriertem Sanitärbereich – nicht nur der angedachte Sanitär- und Umkleieriegel für den Sportplatz - errichtet werden kann.

### **Ausgangslage/ Hintergrund**

Der Sportplatz an der Birnenplantage in Neu Fahrland wurde im Jahr 2008 eingeweiht. Da es dort kein Sportfunktionsgebäude gibt, wurde ein Provisorium in der benachbarten Kita eingerichtet. Dieses bietet langfristig gesehen allerdings keine hinreichenden Sanitär- und Umkleidemöglichkeiten für die Sportvereine.

Im Jahr 2018 wurde verwaltungsintern geprüft, ob die Umnutzung der ehemals für Geflüchtete vorgesehene Leichtbauhallen zum Sportfunktionsgebäude (westlich der Sportanlage) in Frage käme. Im Ergebnis der Prüfungen wurde festgestellt, dass eine umfangreiche Ertüchtigung der Hallen (insbesondere Austausch Dachkonstruktion) im Vergleich zu einem klassischen Neubau um ca. 50% teurer wäre. Hinzu kommen die im Vergleich zu einem Massivbau um ca. 40 T€/Jahr höheren Betriebskosten der Leichtkonstruktion. Vor diesem Hintergrund hat sich der FB23 für die schnellstmögliche Errichtung eines Neubaus nach Abbau der Leichtbauhallen ausgesprochen. Dieser soll dann dauerhaft den bestehenden Bedarf an Umkleideräumen und Sanitäranlagen am Standort befriedigen – zumal diese Fläche in der Zukunft intensiver genutzt werden soll bzw. muss.

Die Universität Potsdam plant seit einiger Zeit die Erweiterung des Uni-Campus „Neues Palais“. U.a. ist der Abriss der Typenhäuser, westlich der Straße Am Neuen Palais, und deren Ersatz durch denkmalverträgliche Neubauten geplant. Von den Planungen der Universität Potsdam sind am Campus auch die Sportflächen und die nutzenden Sportvereine betroffen. Die Stadtverwaltung Potsdam hat für die Sportanlage der Baseball- und Rugbyabteilung des USV südlich der Lindenallee am neuen Palais einen Ersatzstandort gefunden. Der Sportplatz an der Birnenplantage in Neu Fahrland könnte durch einen Umbau für die Sportarten Rugby und Baseball nutzbar gemacht werden. Diese Maßnahme stellt sich aufgrund des Mangels an Ausweichstandorten alternativlos dar und ist mit vergleichsweise geringem finanziellem Aufwand realisierbar.

Die zukünftige Verlagerung der Baseball/Rugby Anlage vom Neuen Palais nach Neu Fahrland (baurechtliche Prüfung erfolgt separat) macht die Errichtung eines Sportfunktionsgebäudes mit Umkleidefunktionen und Sanitäranlagen noch dringlicher und eigentlich unabdingbar. Bisher war eine Finanzierung von Sportfunktionsräumlichkeiten für die Sportanlage Neu Fahrland im Haus-

halt nicht darstellbar. Erforderliche Investitionsmittel werden im Rahmen der nächsten Haushaltsplanung 2020/21 angemeldet.

Der vorliegende Beschluss sieht nun eine Prüfung vor, ob über den notwendigen Sportfunktions- und Sanitäräumlichkeiten hinaus, eine Mehrzweckhalle errichtet werden kann. Neben den Bedarfen hängt die Realisierung unter anderem von der baurechtlichen Voraussetzung und der Finanzierbarkeit ab, die nachfolgend betrachtet werden.

### **Bau- und Planungsrechtliche Situation**

Die Errichtung eines Sportfunktionsgebäudes wäre innerhalb des im B-Plan festgesetzten Bau-feldes westlich des Walles planungsrechtlich zulässig. Die Realisierung einer Einfeldturnhalle mit angrenzenden Sportfunktionstrakt wäre bezogen auf den Flächenbedarf möglich. Die Errichtung der baulichen Anlage hat zwingend an der Baulinie (rote Linie) zu erfolgen. Damit übernimmt das Gebäude die bisherige Funktion des Lärmschutzwalles.

Durch eine Einteilung in Bauabschnitte ließe sich ein Anbau oder separate Errichtung eines Hallenteils auch nach der Errichtung von Sportfunktionsräumen zu einem späteren Zeitpunkt realisieren.

### **Sport- und schulfachliche Einschätzung:**

Für die Regenbogenschule in Fahrland ist eine langfristige Schulhauserweiterung inkl. Sporthallenneubau geplant. Hier entstehen temporär Engpässe, da eine neue Halle auf dem Campus erst nach Abriss der alten Halle errichtet werden kann. Für die Kompensation der Schulsportbedarfe der Regenbogenschule ist die Preußenhalle vorgesehen.

Die Bedarfe des organisierten Vereinssportes in Neu Fahrland werden insbesondere durch die Verortung der Baseball/Rugby Anlage des USV zunehmen.

Eine Sporthalle würde aus Sicht des Bereichs Familie Freizeit und Sport (233) den Standort unter dem Aspekt der Sportmöglichkeiten und Angebote aufwerten. Auch die ansässige Kita könnte profitieren. Aus sportfachlicher Sicht sollte das prioritäre Ziel die Errichtung eines Sportfunktionsgebäudes sein. Sanitäranlagen könnten ggf. auch für die Badestelle am Uferbereich, das Beachvolleyballfeld und das multifunktionale Kleinspielfeld mitgedacht werden. Dies würde die Situation für die Öffentlichkeit in der Sommer- bzw. Badesaison verbessern. Die Entscheidung zum Bau einer Einfachhalle ist abhängig von der Klärung der Finanzierung. Durch die Einteilung in Bauabschnitte ließe sich ein Anbau oder separate Errichtung eines Hallenteils auch nach der Errichtung von Sportfunktionsräumen realisieren. Über die temporären Bedarfe des Schulsports in Fahrland hinaus wäre eine neue Sporthalle in Neu Fahrland auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Eine Auslastung insbesondere in den Vormittagsstunden durch Schule, Kita und Sportvereine kann aus heutiger Sicht voraussichtlich nur teilweise gewährleistet werden.

### **Kostenschätzung – KIS**

#### Variante 1

Neubau eines Sportfunktionsgebäudes mit Umkleide-, Sanitärbereichen und Lagerräumen

Kosten: ca. 1.390.000,00 €

#### Variante 2

Neubau von Sportfunktionsräumen und Mehrzwecksporthalle

1. Bauabschnitt:	1.390.000,00 €
2. Bauabschnitt:	2.150.000,00 €
Gesamt:	3.540.000,00 €

### **Fazit**

Mit der Errichtung eines Sportfunktionsgebäudes am Standort Birnenplantage in Neu Fahrland wäre die Nutzungssituation für den Spiel- und Trainingsbetrieb deutlich verbessert und auf den erforderlichen Standard gehoben.

Ein öffentlich zugänglicher Sanitärbereich stellte zudem einen Mehrwert für die Badegäste in den Sommermonaten dar.

Die Errichtung einer Einfeldturnhalle ist theoretisch möglich, würde aber neben 2.1 Mio. € Mehrkosten für die Errichtung, auch laufende Kosten für den Betrieb verursachen. Dieser wäre unter Betrachtung der bestehenden Budgetlinie nicht abbildbar.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:

Ablehnung:

Stimmenthaltung: