



Betreff:

öffentlich

Sport- und Freizeitbad

Einreicher: FB Schule und Sport

Erstellungsdatum 07.01.2010

Eingang 902: 07.01.2010

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.01.2010	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Der OBM wird beauftragt, durch die SWP oder eine Gesellschaft der SWP im Bornstedter Feld, südlich der Biosphäre (s. Anlage 1), ein familienfreundliches Sportbad mit wirtschaftlichen Ergänzungsangeboten nach folgenden Vorgaben planen, errichten und betreiben zu lassen.
- Das Sportbad soll
 - ein 50m Sportbecken mit 10 Bahnen nach FINA-Standard,
 - eine Zuschauertribüne für 400 Plätze,
 - ein Sprungbecken mit Ein- und Dreimetersprungbrett,
 - ein Lehrschwimmbecken mit unterschiedlichen Tiefen und
 - Freizeitelemente umfassen (z.B. familienfreundlicher Badebereich, Wellnessbereich, Fitnessbereich, mittleres Saunaangebot und Gastronomie).
- Das Schwimmbad soll so errichtet werden, dass eine Erweiterungsoption für ein Freibad bleibt, soweit dadurch die Entwicklung und Nutzung der angrenzenden Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt wird.
- Die SWP soll sicher stellen, dass bis zur Inbetriebnahme des neuen Sportbades keine Unterbrechung des Schwimmbetriebes erfolgt.

Fortsetzung Beschlusstext Seite 3

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Finanzielle Auswirkungen aus der Vorbereitung und Realisierung der Investition erwachsen für den Haushalt der Landeshauptstadt nicht; sie werden zunächst durch die SWP getragen. Die Refinanzierung der Investitionskosten erfolgt größtenteils über die Veräußerung von Flächen am Brauhausberg.

Die im Vertrag zur Finanzierung der Bäder und den Nachträgen zwischen LHP und SWP vereinbarten Regelungen zur Höhe des jährlich zu leistenden Zuschusses der LHP an die SWP für den Betrieb der Potsdamer Bäder bleiben unverändert. Die Transferaufwendungen für das Produkt Sportstätten und Bäder (42410) belaufen sich für das Jahr 2012 aus vertraglichen Vereinbarungen auf 1.525.300 €. Diese Transferaufwendungen werden sich auf Grund des Neubaus des Sport- und Freizeitbades nicht erhöhen.

Zu den konkreten finanziellen Auswirkungen berichtet die SWP dem HA ab März 2010.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Anlage: Standortskizze

Fortsetzung des Beschlusstextes:

5. Nach der Herauslösung aus der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld stellt die LHP der SWP das entsprechende Grundstück zur Verfügung.
6. Die Refinanzierung der Investitionskosten erfolgt größtenteils über die Veräußerung von Flächen am Brauhausberg, wobei der Grundstücksverkauf unter der Maßgabe zu erfolgen hat, dass die erzielten Erlöse nach Abzug der Entwicklungskosten zur Finanzierung des Neubaus des Sportbades zu verwenden sind.
7. Die Gesamtinvestitionskosten sollen 18 Mio. € nicht überschreiten.
8. Der Bedarf für die laufende Bezuschussung wird sich auf Grund des Neubaus des Sport- und Freizeitbades nicht erhöhen.
9. Zum Zweck der Nachhaltigkeit und des Umweltschutzes wird der Einsatz regenerativer Energien z.B. Geothermie o.ä. unter Maßgabe einer Kostensenkung geprüft.
10. Die SWP wird mit einer regelmäßigen halbjährlichen Berichterstattung gegenüber dem HA ab März 2010 beauftragt.

Begründung:

Im Auftrag der LHP haben die Stadtwerke Potsdam GmbH zum Thema Sport- und Freizeitbad eine Standortanalyse durchgeführt. Es wurden die Standorte Brauhausberg, Heinrich-Mann-Allee und Bornstedter Feld untersucht. Insgesamt wurden 14 Varianten betrachtet.

Im Ergebnis eines Workshops am 06.11.2009 haben Experten auf den Gebieten Städtebau, Tourismus, Freizeit- und Bäderplanung unter Einbeziehung der Vertreter der Sportvereine, des Schulschwimmens und des Behindertenverbandes das Thema Sport- und Freizeitbad mit folgenden Ergebnissen erörtert:

- Der Bedarf an einem 50m Sportbecken mit 10 Bahnen und Zuschauertribüne für 400 Plätze, Ein- und Dreimetersprungbrett und Lehrschwimmbecken ist Bestandteil der Planung.
- Eine Betriebsunterbrechung im Zusammenhang mit Baumaßnahmen ist im Hinblick auf Trainingsbedarfe nicht vertretbar.
- Der Standort Heinrich-Mann-Allee ist nicht mehr in Betracht zu ziehen.

Das bisherige Bad am Standort Brauhausberg ist nicht barrierefrei, verfügt nur über ein enges Foyer und die Hygiene-Auflagen können nur mit großem Aufwand eingehalten werden. Das Bad hat nur bis Ende 2011 eine Sonderbetriebserlaubnis, so dass dringend eine Entscheidung getroffen werden muss.

Die Schwimmhalle verfügt nur über 8 statt 10 Bahnen und wird somit insbesondere den Bedarfen der Wasserballer und den Anforderungen an eine moderne Wettkampfstätte mit optional wechselbarem Kurz- und Langbahnbetrieb nicht gerecht.

Für eine Sanierung müsste die vorhandene Schwimmhalle zudem ca. 18 Monate geschlossen werden.

Neben der nicht kompensierbaren Schließzeit während der Umbauphase ist ausschlaggebend, dass die o.g. Mängel im Zuge einer Sanierung nicht sämtlich zu beheben sind, das heißt, es würde kein optimales Ergebnis erreicht.

Die intensive Auseinandersetzung mit dem Gesamtraum Speicherstadt/ Brauhausberg/ Hauptbahnhof in den letzten zwei Jahren hat zudem gezeigt, dass diese Zone, die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als herausgehobener Handlungsraum identifiziert wird, erhebliche Potenziale für die Stadtentwicklung bieten kann, wenn sie in einem zusammenhängenden konzeptionellen Ansatz entwickelt wird. Dies ist überzeugend zuletzt dargestellt worden in einem Hearing zur Entwicklung der Speicherstadt im Juni 2009, in dem ein neuer städtebaulicher Ansatz auch deshalb breite Zustimmung erfahren hat, weil er den Fuß des Brauhausberges in die Entwicklung eines dichten gemischten Quartiers mit einbezieht.

Wenn aufgrund der sportfachlichen Anforderungen an einen möglichst nicht unterbrochenen Badbetrieb die Sanierung der bestehenden Halle ohnehin faktisch ausscheidet und so nur ein Neubau (am Brauhausberg auch nur in veränderter Lage) in Betracht kommt, so musste aufgrund der beschriebenen Chancen überprüft werden, ob nicht ein anderer Standort in einer Gesamtbetrachtung deutlich besser zu bewerten ist.

Die Überprüfung hat insbesondere gezeigt, dass bei einer Ausprägung des Bades als Freizeitbad mit großem Einzugsbereich die räumliche Einordnung der drei betrachteten Standorte die jeweiligen 10km-Kreise fast identisch ca. 140.000 Einwohner aufweisen, und zwar sowohl aktuell als auch (nur marginal verändert) in der Zukunft. Für eine Ausprägung als Sportbad mit vorrangig engerem Einzugsbereich hätte der Standort am Brauhausberg erhebliche Überdeckungen mit dem Kiezbad Am Stern, während der Potsdamer Norden außerhalb der Einzugsbereiche liegt. Dem gegenüber ergänzt der Standort Bornstedter Feld den Einzugsbereich des Kiezbades Am Stern um einen weiteren, unabhängigen Einzugsbereich im Norden mit 55.000 Einwohnern. Dies spricht gerade bei einer Konzentration auf die Ausprägung als Sportbad mit einzelnen ergänzenden Funktionen für die Standortwahl im Norden. Auch für die Wegesituation bzgl. des obligatorischen Schulschwimmens der 3. Klassen ist dies von Vorteil.

Die beschriebenen städtebaulichen Potenziale am Brauhausberg gehen zugleich einher mit der Möglichkeit, aus einer entsprechenden Entwicklung erhebliche Grundstückserlöse zu erzielen, die bei der Wahl eines anderen Standortes in das Finanzierungskonzept einbezogen werden können.

Für einen Neubau am Standort Bornstedter Feld sprechen einerseits die Kosten, die nur bei dieser Variante mit der teilweisen Refinanzierung so gering angesetzt werden können. Zum anderen stärkt eine Ansiedlung des Bades den Schwerpunkt von Freizeitaktivitäten am Volkspark und wertet diesen auf. Auch bietet nur dieser Standort Flächen für mögliche Erweiterungsoptionen, etwa mit der Möglichkeit einer späteren Ergänzung eines Freibades. Der Standort erlaubt eine städtebaulich unproblematische Einordnung, hat eine gute Nahverkehrsanbindung, und die vorhandenen Parkmöglichkeiten sind besser zu gewährleisten als unter den Bedingungen der Entwicklung eines dichten Quartiers in unmittelbarer Nachbarschaft des Hauptbahnhofs.

Mögliche Synergieeffekte mit der Biosphäre werden im Planungsverfahren geprüft und das Ergebnis dem HA im März vorgestellt.

Fazit:

Städtebauliche, strukturelle und finanzielle Gründe sind ebenso wie die Bauphase und die Erweiterungsoption maßgeblich für die Entscheidung, das neue Potsdamer Bad mit 10 Bahnen am Standort Bornstedter Feld/ Volkspark zu errichten.

Den möglichen Einsatz von Geothermie o.ä. soll die SWP als im Detail verantwortliche Bauherrin im Rahmen ökologischer und wirtschaftlicher Betrachtungen prüfen.