

Beschlussvorlage

2014-2019/SR-243

Status: öffentlich

Fachbereich FB Verwaltung/Bürgerservice
Verfasser

Erstellungsdatum: 23.03.2018
Aktenzeichen 41.20.13

Betreff:

Neubau Stadtkulturhaus 2.0

Beratungsfolge:			Abstimmung			
Sitzungsdatum	Gremium	Zuständigkeit	Ja	Nein	Ent	Bef
11.04.2018	Bildungs-, Kultur- und Sozialausschuss	Vorberatung				
12.04.2018	Hauptausschuss	Vorberatung				
23.04.2018	Bau- und Vergabeausschuss	Vorberatung				
26.04.2018	Stadtrat der Stadt Genthin	Entscheidung				

Ergebnis der Abstimmung:

☐ beschlossen ☐ abgelehnt

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Genthin beschließt die weitere Planung des Neubaus „Stadtkulturhauses 2.0“ in der Jahnstraße.

(Thomas Barz)
Bürgermeister

Sachverhalt:

Im Dezember 2016 wurde das derzeitige Stadtkulturhaus verkauft. Es wurde mit dem neuen Eigentümer eine Nutzungsvereinbarung bis zum Jahr 2021 getroffen. Ab diesem Zeitpunkt sollte für die Vereine und Veranstaltungen der Stadt Genthin ein anderer Raum gefunden werden, um größere Veranstaltungen ausrichten zu können.

Mit Beschluss vom 08.12.2016 wurde die Verwaltung mit der Aufgabe beauftragt, einen Vergleich zwischen der Ertüchtigung der Sport- und Schwimmhalle anzustellen, einen Neubau zu errichten oder die Ertüchtigung eines vorhandenen Objektes zur Bereithaltung eines Saals zur offenen Nutzung darzulegen. Es soll ein Ersatz für das jetzige Gebäude geschaffen werden.

Hierzu wurden Umnutzungen von bisherigen Gebäuden geprüft. Diese sind aus verschiedenen Faktoren aus der Betrachtung entfallen.

- a) Der ehemalige Toom-Baumarkt an der Berliner Chaussee ist für die Nutzung zu groß. Die Traglast der Fläche ist fraglich, da eine Säulenkonstruktion im Inneren des Gebäudes vorhanden ist. Das Gebäude ist nicht im städtischen Eigentum. Die Kosten zum Erwerb lagen im Jahr 2017 bei 490.000 €.
- b) Ein Umbau des ehemaligen REWE-Marktes in der Friedensstraße wurde aus der Betrachtung genommen, da die Eigentumsverhältnisse nicht geklärt sind und ein möglicher Ankauf mit ca. 1.000.000 € hätte erfolgen müssen. Darüber hinaus ist die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln schlecht vorhanden und die Verkehrsanbindung schwierig.
- c) Die Sport- und Schwimmhalle in der Berliner Chaussee hat die Vorteile, dass der Innenstadtbereich nicht verlassen wird. Es ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen, die Verkehrsanbindung ist vorhanden und das Gebäude ist im Eigentum der Stadt Genthin. Nachteilig kann es sein, dass es keine Fördermittel über STARK III genehmigt werden, wenn der Bereich Kultur involviert ist. Die Traglast der Decke ist nicht ausreichend geprüft, sodass eine Verstärkung erfolgen muss. Eine Sanierung des Objektes wurde mit ca. 3.100.000 € geschätzt. Hierbei sind keinerlei Erfordernisse eingerechnet, die eine Nutzung als Kulturveranstaltungen möglich machen.
- d) Neubau an einer für viele Bewohner zu erreichenden Stelle, mit einer sehr hohen Auslastung des Objektes. Es sollten keine Kosten für einen Ankauf eines Grundstückes entstehen und die Nutzungsarten wie das bisherige Stadtkulturhaus beheimaten. Über viele Jahre wurde an der Grundschule Stadtmitte und dem Bismarck-Gymnasium die Kommission Essecke einberufen, um für die Schülerinnen und Schüler die Einnahme des Mittagessens in ansprechender Form zu gewährleisten. Mit einem Neubau einer Mehrzweckhalle in der Jahnstraße, sind alle Voraussetzungen geschaffen.
 - öffentlicher Nahverkehr in der Nähe
 - Innenstadtnah
 - hohe Auslastung (auch tagsüber)
 - Möglichkeit der ansprechenden Einnahme des Mittagessens für Schüler Grundschule und Gymnasium - Umsetzung „Kommission Essecke“
 - Eigentum der Stadt Genthin
 - Nutzbar für Veranstaltungen jeglicher Art
 - Zufahrt vorhanden
 - Parkplätze in der Nähe sowie im Innenstadtbereich vorhanden

Somit wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 27.04.2017 die Verwaltung beauftragt eine Bedarfserhebung als Ideenwerkstatt zur weiteren Planung eines Neubaus „Zentrum des Miteinanders“ durchzuführen.

Folgende Grundlagen müssen für den Saal vorgehalten werden:

- Nutzung für bis zu 350 Personen (bestuhlt)
- Schülerspeisung mit ca. 90 Essenteilnehmer (an Tischen)
- Schaffung von 30 Parkplätzen
- Entsprechende Sanitäreinrichtungen für diese Größe

- Wirtschafts- und Küchenbereich (für Betrieb als Schulküche)
- Foyer
- Bestuhlung für Nutzung Veranstaltungen sowie als Speisesaal
- Bühne (ca. 50 – 80 qm)
- Licht- und Tontechnik
- Mehrzweckräume für Proben und Vereinsarbeit

Um alle Bedarfe aufzunehmen, wurden Ideenwerkstätten und einzelne Gespräche geführt, um viele Interessenlagen berücksichtigen zu können.

Die gesammelten Ideen aus den 4 öffentlichen Veranstaltungen sowie weitere Gespräche wurden zu einer Konzeptstudie zusammengefasst, welche am 14.12.2017 dem Stadtrat und interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt wurde.

Neben den Innenbereich des Objektes wurde während der Bearbeitung der Außenbereich mitgeplant, sodass die Nutzung für die Schülerinnen und Schüler als Schulhof auch Schulformenübergreifend genutzt werden können. Des Weiteren wurden neue Umkleidemöglichkeiten für den Sportplatz integriert. Diese Bereiche sind voneinander unabhängig nutzbar. In dieser Machbarkeitsstudie wurden alle Interessen berücksichtigt, die bis zu diesem Tag vorlagen.

Folgende Kosten wurden durch das Architekturbüro geplant, mit den bisher genannten Vorgaben.

Baukosten - Grobkosten

KG 100	Grundstück	0 €
KG 200	Erschließung	112.500 €
KG 300/400	Hochbau/Tiefbau	2.250.000 €
KG 500	Außenanlagen	180.000 €
KG 600	Ausstattung	180.000 €

Summe Baukosten ca. in netto 2.722.500 €

KG 700	Baunebenkosten	598.950 €
Summe KG 200 – 700 in netto:		3.321.450 €
zzgl. MwSt.		637.386 €

Summe Projektkosten ca.: **3.958.836 €**

Nachfolgende mögliche Einnahmen stehen den Baukosten gegenüber:

- Fördermittel aus dem Förderprogramm Stadtumbau Ost (Förderquote mind. 70%) = 2.800.000 € brutto
Eigenanteil Stadt Genthin = 1.200.000. € brutto
- Co-Finanzierung
 Unterhaltungskosten pro Jahr 35.000 € durch Nutzungsvertrag mit dem Landkreis (15 Jahre)
 = 525.000 € brutto
Verbleibender Anteil Stadt Genthin = 675.000 € brutto
- Einnahmen aus Vermietung (Annahme bisheriger Ertrag SKH)
 15.000 €/Jahr (15 Jahre)
Nutzung als Eigenanteil Stadt Genthin = 225.000 € brutto
- Einsparung 50% Betriebskostenanteil des bisherigen SKH
 37.500 €/Jahr (15 Jahre)
Darstellung als Eigenanteil Stadt Genthin 562.500 € brutto

Bis zum 31.01.2018 wurde allen Beteiligten die Gelegenheit gegeben, zu diesem Entwurf Hinweise oder Anregungen zu geben.

Hierzu wurde am 22.01.2018 ein Nutzerworkshop mit dem Architekten angeboten, welcher die

Konzeptstudie erstellt hat. 6 Gesprächstermine fanden an diesem Tag statt. Darüberhinausgehend wurde kein weiterer Bedarf angezeigt.

Im Ergebnis konnte mit fast allen Beteiligten ein Einvernehmen über die Vorstellungen und des Konzeptes erfolgen. Diese sind bei der Weiterführung der Planung zu vertiefen.

Eine Kombination mit dem Thomas-Morus-Haus als Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit könnte nach Prüfung von der Erhöhung der zusätzlichen Fläche erfolgen. Da die Nutzung der Einrichtung sich auf die Wochentage von 13-20 Uhr beschränkt, ist eine Überlagerung mit weiteren Nutzern eher gering. Hier müsste jedoch die Fläche um ca. 330 m² erhöht werden. Um mögliche Konflikte hinsichtlich der Nutzung zu vermeiden, sollte für die Einrichtung eine andere Option gewählt werden.

Die Ergebnisse der Gespräche mit den Schulleitern, des Bauunternehmers, der Gastronomen sowie den Vereinen können mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden, ohne eine Neuplanung vornehmen zu müssen. Hier gab es Vorgaben, um die Flächen optimaler zu nutzen. Den Architekten wurden Fragen der Eltern vorgelegt, die vollständig und zur Zufriedenheit beantwortet werden konnten.

Im weiteren Verlauf der Gespräche wurde die Option diskutiert, dass die Bühne angehoben und vergrößert werden soll. In diesem Zusammenhang sollte eine Laderampe seitlich der Bühne entstehen. Diese Überlegungen können nur umgesetzt werden, wenn die Mehrzweckfläche deutlich reduziert wird.

Diese Umsetzung liegt dem Bürgermeister fern.

Die Vorteile des Neubaus wurden durch die Gespräche bestätigt:

Für die Schülerinnen und Schüler der Grundschule sowie des Gymnasiums ist eine kindgerechte und angemessene Einnahme des Mittagessens möglich. Die Nutzung kann sowohl als Schulküche oder mit Catering erfolgen. Durch die Neugestaltung des Außengeländes kann der Schulhof gemeinsam genutzt werden, womit eine Erleichterung des Überganges der Schulformen hervorgeht. Eine Teilung des Saals ist vorgesehen, sodass während der Schülerspeisung auch Proben für Veranstaltungen möglich ist. Der Saal ist für jede kulturelle Nutzung offen. Daher ist eine hohe Auslastung auch tagsüber gegeben. Die Ausstattung erfolge mit neuester Licht- und Tontechnik und entsprechend großer Bühne. Der Raum hat bei voller Nutzung (ohne Teilung) die Größe des jetzigen Stadtkulturhauses.

Durch die Innenstadtlage wird die Kernstadt belebt. Die Erreichbarkeit ist mit privaten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut gewährleistet. Parkplätze sind auf dem Gelände und in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Für die Stadt entstehen keine Kosten für den Erwerb des Grundstückes.

Im Vorfeld wurde ein Bodengrundgutachten erstellt. Eine Bebauung der Fläche ist mit Pfahlgründung möglich. Laut Architekten sind die Kosten in der Grobkostenschätzung beinhaltet.

Die Projektzeit beinhaltet neben den Planungszeiten auch die Bauzeit und soll insgesamt 33 Monate dauern. Zur Einreichung des Förderantrages für Fördermittel aus „Stadtumbau Ost“ muss die Leistungsphase I – III als Entwurfsplanung erfolgt sein, um die validen Kosten einreichen zu können. Die Antragstellung muss bis zum 30.11.2018 erfolgen.

Für diese Phasen müssen ca. 110.000 € verausgabt werden. Nach Beschlussfassung kann die europaweite Ausschreibung die Planungs- und Bauleistungen beginnen.

Da die Kosten nicht im Haushalt eingeplant wurden, ist ein Haushaltsnachtrag sowie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Stadtratssitzung im Juni 2018 notwendig.

Anlagen:

171214_Stadtverordnetenv_Konzeptstudie_Zusammenfassung
180122_Zusammenfassung_Nutzerworkshop_Stadtkulturhaus_Genthin
Präsentation Zentrum des Miteinanders

Finanzielle Auswirkungen:

In Abhängigkeit der Beschlussfassung und weiteren Umsetzung.