

# Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **183/10**

Der Bürgermeister  
Fachbereich:

Hoch- und Tiefbau, Stadt- und  
Ortsteilpflege

Datum: 30.09.2010

zur Vorberatung an:

- Hauptausschuss  
 Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss  
 Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss  
 Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss  
 Bühnenausschuss  
 Ortsbeiräte/Ortsbeirat:

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss  
 Stadtverordnetenversammlung 25. November 2010

## Betreff: Wassertouristisches Zentrum in 16303 Schwedt/Oder

### Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt den Ausbau der Infrastruktur des wassertouristischen Zentrums in 16303 Schwedt/Oder
2. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Bürgermeister, vorbehaltlich der Bewilligung von Fördermitteln, die erforderlichen Planungs- und Bauarbeiten ausführen zu lassen.

### Finanzielle Auswirkungen:

- keine  im Ergebnishaushalt  im Finanzhaushalt  
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt.  Die Mittel werden in den Haushaltsplan eingestellt.

Einzahlungen	Produktkonto	Auszahlungen	Produktkonto	Haushaltsjahr
28,2 T€	42401.6811004	28,2 T€	42401.7851008	2010
225,0 T€	42401.6811004	264,7 T€	42401.7851008	2011
1.249,1 T€	42401.6811004	1.469,5 T€	42401.7851008	2012
652,0 T€	42401.6811004	767,0 T€	42401.7851008	2013

- Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.  
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:  
 Mindererträge/Mindereinzahlungen werden in folgender Höhe wirksam:  
Deckungsvorschlag:

Im HH-Plan 2010 sind für diese Maßnahme keine Mittel veranschlagt. Im Rahmen der Beantragung der Fördermittel wurden für die Durchführung der Planung entsprechende Einnahmen angemeldet und können bei vorliegender Bewilligung eingesetzt werden. Die EA werden 2010 durch Rückfluss vorfinanzierter EA im Rahmen der vorab durchgeführten konzeptionellen Arbeiten bereit gestellt.

Datum/Unterschrift Kämmerin

### Begründung:

Bürgermeister/in Beigeordnete/r Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung  hat in ihrer Sitzung am  
Der Hauptausschuss  hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit  Änderung(en) und  Ergänzung(en)  gefasst  nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

## 1.0 Allgemeine Angaben

### 1.1. Gesetzliche und sonstige Grundlagen

- Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplanes der Gemeinden (Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung – KomHKV), veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Teil II Nr. 3/2008 vom 14.02.2008
- BauOBbg
- Haushaltssatzungen der Stadt Schwedt/Oder
- Beschluss über die aktuelle Fortschreibung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ der Stadt Schwedt/Oder, Beschluss-Nr. 129/08/10 vom 20.05.2010

### 1.2 Standortangaben

- Kreis Uckermark
- Gemarkung Schwedt/Oder
- Flur 65
- Flurstück 8; 9/5
- Eigentumsverhältnisse Eigentum der Stadt Schwedt/Oder; Eigentum Spiel- und Sportvereinigung (SSV) PCK 90 Schwedt e.V.

Die Investitionsmaßnahme beinhaltet den Ausbau der Infrastruktur des wassersportlichen Zentrums in Schwedt/Oder, bezogen auf den Neubau der deutsch – polnischen Begegnungsstätte, sowie den Umbau und der Sanierung des Wasserwanderstützpunktes. Zum Flurstück 8 wurde ein Pachtvertrag zwischen der Stadt Schwedt/Oder und dem Wassersport PCK Schwedt e.V. abgeschlossen. Hinsichtlich des Eigentums des SSV PCK 90 Schwedt e.V. besteht in Bezug auf das wassertouristische Zentrum ein Gestattungsvertrag sowie eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Schwedt/Oder mit folgendem Inhalt:

“Der in Anspruch genommene Grundstücksteil bleibt Eigentum des Gestattungsgebers (SSV PCK 90 Schwedt e.V.). Ausdrücklich wird vereinbart, dass der Gestattungsnehmer (Stadt Schwedt/Oder) keine Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen für Werterhöhungen, auf Verwendungsersatz oder auf Entschädigung nach §§ 946, 951 BGB oder § 812 BGB oder auf Gestattung der Wegnahme o. ä. gegen den Gestattungsgeber geltend macht und den Gestattungsgeber auch von etwaigen Ansprüchen Dritter freistellen wird.“

Bei dem Grundstücksteil handelt es sich sowohl um das Grundstück als auch den Aufbauten.

### 1.3 Begründung der Baumaßnahme

Die im Beschluss beschriebenen Bauprojekte sind ein Bestandteil des INTERREG IV A-Projektes **Ausbau der Infrastruktur des wassertouristischen Zentrums Schwedt/Oder und Bau des innerstädtischen Teils des Bollwerks in Gryfino zur stärkeren Entwicklung des grenzüberschreitenden Wassertourismus.**

Der Schwerpunkt des Projektes liegt in der Schaffung von Voraussetzungen zur Nutzung der touristischen Potenziale im Projektraum zum stärkeren Erlebarmachen der einzigartigen Flusslandschaft des Unteren Odertales verbunden mit vernetzten Angeboten beiderseits der Oder und des grenzüberschreitenden Ausbaus des Wassertourismus.

Hauptbestandteile des Projektes zur stärkeren Etablierung eines wassertouristischen Erlebnisraumes beiderseits der Oder, verbunden mit wirtschaftlichen Effekten für die Region sind:

- der Ausbau des wassertouristischen Zentrums in Schwedt/Oder, unmittelbar an der Hohensaaten-Friedrichstaler Wasserstraße, und
- die Errichtung des innerstädtischen Teils des Bollwerks in Gryfino an der Regalica (Ostarm der Oder).

Bei entsprechender Entwicklung und Ausbau der Infrastruktur an den Standorten Schwedt/Oder und Gryfino sind gute Voraussetzungen für eine wassertouristische Aufwertung, Einordnung sowie Vernetzung mit überregionalen Revieren gegeben. Damit könnte ein Beitrag geleistet werden, dass sich die Oderregion aus dem Image als Insider-Revier, d. h. als Geheimtipp unter Wassertouristen, zu einem wassertouristischen Erlebnisort weiterentwickelt.

Der Projektstandort in Schwedt/Oder umfasst die bisher von Wassersportvereinen genutzten Flächen am Wasserplatz 8 und der Regattastraße 2 und 3 mit drei Gebäudekomplexen, die einer qualitativen und quantitativen wassertourismusrelevanten Infrastrukturausstattung nicht entsprechen.

Der Standort verfügt über ein Hafenbecken einschl. Zufahrt von 2.562 m<sup>2</sup> Wasserfläche und 19 Gastliegeplätze (Außenbereich ca. 9.000 m<sup>2</sup>).

Als **Defizite** wurden besonders identifiziert:

- unzureichende, auf verschiedene Bootsgrößen und –typen zugeschnittene Angebote;
- fehlende in unterschiedlichen Qualitäten ausgestattete Übernachtungsmöglichkeiten;
- nicht ausreichende Angebote an Gastliegeplätzen für zwei bis drei Tage Verweildauer;
- fehlende Vernetzung der vorhandenen Angebote;
- unzureichende ansprechende Vermarktungsstrategien und –maßnahmen;
- fehlende landseitige Zugänglichkeit für Spaziergänger und Radfahrer.

In Folge der Zusammenführung dreier Wassersportvereine mit wachsendem Schwerpunkt des Wassertourismus´ entstand das Gesamtkonzept für das Wassersportzentrum an diesem Standort.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Gegebenheiten und ihres Zustandes wurde ein bauliches Gesamtkonzept innerhalb des Nutzungs- und Betreuungskonzeptes entwickelt.

Bereits im Jahr 2007 wurde die bauliche Konzeption auf Grundlage eines integrierten wasserseitigen Neuordnungs- und Nutzungskonzeptes für die Wasserfront des Büros media mare Berlin erstellt und wurde im März 2007 den Stadtverordneten der Stadt Schwedt/Oder vorgestellt.

Der Kern des neuen wassertouristischen Zentrums befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Vereine SSV PCK und Rotation. Die Anlage öffnet sich zum Wasser und ist um das zentrale Hafenbecken angeordnet. Innerhalb des Innenbereiches entstehen die Zonen für die Freizeit- sowie die Tourismusnutzung.

Das zukünftige wassertouristische Zentrum ist Bestandteil der innerstädtischen Uferzone und befindet sich in unmittelbarer Nähe kultureller und städtebaulich hervorgehobener Objekte und Stätten, wie Uckermärkischen Bühnen Schwedt, Hugenottenpark, Musik- und Kunstschule und dem zukünftigen „Haus der Bildung und Technologie“

Die wesentlichen Bestandteile sind ein neues Hauptzentrum als zentrales und identitätsstiftendes Gebäude und der Wasserwanderstützpunkt mit einem Freizeit- und Sportbereich.

Innerhalb des Gesamtkonzeptes und in zukünftigen Bauabschnitten vorgesehen sind Maßnahmen im wassertouristischen Servicebereich und in einem im Bestand vorhandenen Gebäude mit ergänzenden wassertouristischen Funktionen und Bootsverleih.

## **2.0 Durchführung der Baumaßnahme**

Zentraler Anlaufpunkt und Schnittstelle beider Bereiche wird ein Neubau, welcher die kommunikativen und administrativen Funktionen beinhaltet.

Die Zugänge zu diesem zentralen Anlaufpunkt sollen ebenfalls städtebaulich aufgewertet werden. Hinsichtlich einer attraktiven komplexen Gestaltung, müssen sowohl für den Neubau als auch für die Sanierung des Wasserwanderstützpunktes vorhandene Gebäude bzw. Gebäudeteile rückgebaut werden.

Um auch eine Nutzung und Betreibung der noch vorhandenen Anlagen auch während der Umsetzung der Baumaßnahme zu ermöglichen bzw. teilweise zu ermöglichen, wurde in Abstimmung mit der Vereinsleitung eine Umsetzung der Baumaßnahme in zwei Bauabschnitten abgestimmt.

### **Erster Bauabschnitt - Wasserwanderstützpunkt**

Die Anlage wurde in den Jahren 1972 – 1975 errichtet. Sie wurde durch freiwillige Arbeit in der Freizeit mit Unterstützung der Trägerbetriebe durch die Vereinsmitglieder gebaut. Vor einigen Jahren wurden die Sanitärbereiche saniert. Alle übrigen Bereiche haben einen noch funktionsfähigen aber abgenutzten Zustand.

Die wesentlichen Brandschutzanforderungen werden eingehalten. Die Rettungswege sind jedoch teilweise in ihren Durchgangsmaßen nicht ausreichend.

Das Gebäude befindet sich als Grenzbebauung direkt an der Grundstücksgrenze. Die vorhandenen Öffnungen (zwei Fenster und eine Tür) und die Entwässerung in Richtung des Nachbarn werden bei Aufhebung des Bestandsschutzes infolge der Umbaumaßnahmen prinzipiell nicht genehmigungsfähig sein.

Das Gebäude ist darüber hinaus nicht barrierefrei ausgestattet und begehbar. Die Anforderungen der DIN 18024 an Flächen, Türen und Sanitärräume gelten für öffentlich zugängliche Gebäude und die, die für eine größere Anzahl von Personen bestimmt sind.

Das Gebäude ist unter diesen Gesichtspunkten für eine spätere mögliche öffentliche Nutzung umzubauen.

Sanierungsschwerpunkte sind:

- Verbesserung des Wärmeschutzes,
- Erneuerung der Dacheindeckung,
- Ergänzungsmaßnahmen beim Brandschutz
- Erneuerung eines Großteils der Haustechnik.

In dem Gebäude ist die Anordnung des Wasserwanderstützpunktes mit Freizeitbereich vorgesehen.

Geplant sind:

- Sporträume mit Paddel- und Ruderbecken,
- Aktionsräume, Medienraum,
- Sanitär- und Umkleieräume,
- Büros.

Der jetzige Teil der Gaststätte, die Vereinsräume und Büroräume werden rückgebaut, da sie funktionell nicht wirtschaftlich sanierbar sind.

Ein Anbau und ein Verbindungsgang sind neu zu errichten. Ansonsten verbleibt die vorhandene Bausubstanz, die saniert werden muss. Innere Umbauten sind notwendig.

Um den Service und damit Gaststättenbetrieb so lange wie möglich aufrecht zu erhalten, soll der Rückbau dieses Gebäudes erst mit Umsetzung des 2. Bauabschnittes erfolgen. Hinsichtlich der Medienumschlüsse und bis zur Nutzung der neuen Räume im Hauptzentrum, muss jedoch mit einer Schließung des jetzigen Standortes von ca. 3 Monaten gerechnet werden.

## **Zweiter Bauabschnitt - Wassertouristisches Hauptzentrum**

Der Neubau soll das identitätsstiftende Gebäude der Gesamtanlage sowohl für Besucher als auch für die Vereinsmitglieder werden. Wichtiges Merkmal des Gebäudes ist seine Präsenz für die Besucher vom Wasser, aus Richtung der Stadt sowie von der Uferpromenade bzw. –radweg kommend. Es ist daher 2-geschossig geplant. Vorgeschlagen wird eine Architektur, welche den naturbezogenen Charakter des neuen wassertouristischen Zentrums durch das Material Holz widerspiegelt. Das Erdgeschoss soll durch seine Transparenz einen besonders öffentlichen Charakter erhalten.

Der Standort sichert einen zentralen Anlauf für die Vereinsmitglieder, Touristen aller Art und die Schwedter Bevölkerung.

Das Gebäude soll nachstehende Funktionen erfüllen:

- Deutsch-Polnische Begegnungsstätte,
- Versorgungsstützpunkt,
- Sanitäranlagen, Nebenräume,
- Büroräume,
- Clubraum,
- Unterkunftsräume.

Gemäß BbgBO §45 müssen bauliche Anlagen und Einrichtungen, die für die Öffentlichkeit bestimmt oder allgemein zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen barrierefrei und rollstuhlgerecht sein.

Die Gebäude dieser Baumaßnahme sind barrierefrei zu betreten. Über eine Rampe am Haupteingang ist der eingeschossige Wasserwanderstützpunkt barrierefrei erschlossen. Die öffentlichen Bereiche des wassertouristischen Hauptzentrums befinden sich im Erdgeschoss. Hier sowie im Wasserwanderstützpunkt wird es ein normgerechtes Behinderten-WC geben.

Barrierefrei zugängliche Unterkunftsmöglichkeiten wird es zukünftig in einem folgenden Bauabschnitt nach 2013 geben.

Das Projekt wurde mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt. Es fügt sich in den städtebaulichen Maßstab der Umgebung ein. Grundlage ist die bauliche Konzeption auf der Grundlage des integriertes wasserseitigen Neuordnungs- und Nutzungskonzeptes für die Wasserfront der Stadt Schwedt/Oder des Planungsbüros media mare. Weitere funktionale Anforderungen und Abstimmungen mit dem Nutzer führten zur endgültigen Lösung.

Eine Bauvoranfrage wurde am 18.01.2010 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht und am 22.04.2010 durch diese positiv beschieden.

Hinsichtlich der Förderfähigkeit wurde die Baumaßnahme bereits mit Schreiben vom 21.05.2010 baufachlich geprüft.

### **3. Investitionskosten**

#### **Kostenschätzung nach DIN 276**

(Siehe Kostenaufstellung des Ingenieurbüros Prüfer & Wilke)

### **4. Zeitlicher Ablauf**

2010 Planung  
 2011 Planung / Juli 2011 Realisierungsbeginn 1. BA Wasserwanderstützpunkt  
 2012 Planung / Fertigstellung 1. BA sowie Baubeginn 2. BA Begegnungsstätte  
 2013 Fertigstellung der Baumaßnahme zum August 2013

**Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Vergabefristen und des Fertigstellungstermines der Baumaßnahme zum August 2013 muss noch im November 2010 mit der Erarbeitung der Planungsunterlagen begonnen werden.**

### **5. Finanzierungsnachweis entsprechend Haushaltsplan 2011**

HH-Stelle/

Produktkonto:

FM- Einnahmen	42401.6811004
Planung / Bauausführung	42401.7851008

Jahr/Teilleistung	Kosten der Teilleistungen in TEUR	Fördermittel in TEUR	Komm. Anteil in TEUR
<u>2010</u>			
Planung	<b>28,2</b>	<b>28,2</b>	<b>0,0</b>
<u>2011</u>			
Baubeginn 1.BA	<b>264,7</b>	<b>225,0</b>	<b>39,7</b>
Planung	195,6	166,3	29,3
Realisierung	69,1	58,7	10,4
<u>2012</u>			
Fertigst. 1. BA / Baubeginn 2. BA	<b>1.469,5</b>	<b>1.249,1</b>	<b>220,4</b>
Planung	79,5	67,6	11,9
Realisierung	1.390,0	1.181,5	208,5
<u>2013</u>			
Fertigstellung	<b>767,0</b>	<b>652,0</b>	<b>115,0</b>
Planung	23,6	20,1	3,5
Realisierung	743,4	631,9	111,5
<b>Gesamt</b>	<b>2.529,4</b>	<b>2.154,3</b>	<b>375,1</b>

Die Kostenfeststellung wird getrennt nach den Eigentumsverhältnissen durchgeführt.

## **6. Folgekosten**

Sämtliche Folgekosten trägt der Wassersport PCK Schwedt.

Die kalkulierten Einnahmen (Mitgliedsbeiträge, Sponsoring, Benutzungsgebühren und touristische Dienstleistungen) sind gemäß einer Wirtschaftlichkeitsanalyse von media mare vom August 2009 für betriebswirtschaftliche Ausgaben kostendeckend.

## **Anlagen**

Lageplan

Kostenberechnung vom 25.08.2010

Grundrisse

**Die Anlagen liegen digital nicht vor und können zu den Sprechzeiten im Rathaus Haus 2 in der Bürgerberatung eingesehen werden.**