

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0165/06	Datum 24.04.2006
Dezernat: OB	FB 03	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	09.05.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Jugendhilfeausschuss	11.05.2006	öffentlich	Beratung
Kulturausschuss	31.05.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	15.06.2006	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	05.07.2006	öffentlich	Beratung
Stadtrat	06.07.2006	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 13,Amt 51,FB 02,FB 23,FB 32, K - Büro,V/02	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		x

Kurztitel

Grundsatzabschluss zur langfristigen Nutzung und Sanierung des soziokulturellen Zentrums (ehemaliges Gutshaus bzw. Grundschule in Sohlen)

Beschlussvorschlag:

1. Das soziokulturelle Zentrum (ehemalige Gutshaus/Grundschule) in Beyendorf/Sohlen, Dodendorfer Weg 12, wird als langfristiger Standort für die ortsansässige Kindertagesstätte, für die verschiedenen Vereine bzw. Institutionen des Ortsteiles Beyendorf/Sohlen und die Verwaltungsaußenstelle bestätigt.

Grundlage des Gesamtraumprogramms bildet ein genehmigungsfähiges Raumprogramm für die zu integrierende Kindertagesstätte (Betriebserlaubnis). Das als Anlage beigefügte Raumkonzept ist ein erster Entwurf und dient der Übersichtlichkeit und der Orientierung.

2. Es ist zu prüfen, inwieweit Alternativmaßnahmen zur Sanierung herangezogen werden können, um die Sanierungskosten deutlich zu senken (Trägerverein der Kita „Die Johanniter“, GISE, Eigenleistung der Vereine etc.).
3. Das Grundstück mit aufstehendem Gebäude in der Kreisstraße 3 (jetziger Kita-Standort) und Schulstr. 19 ist nach Umzug der Kita und Verwaltungsaußenstelle zu veräußern.

4. Mit dem Träger der Kindertagesstätte „Die Johanniter“ und interessierten Nutzern (Vereinen) ist über eine Überlassung der Liegenschaft DodendorferWeg 12 zu verhandeln.
5. Die zurzeit gesperrten HH-Mittel in Höhe von 100.000 EUR (VwHH) werden dringend für substanzerhaltende Maßnahmen am Gebäude (u.a. Dach) benötigt, um weiteren Schaden vom Gebäude fernzuhalten. Die Sperrung ist aufzuheben.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)				
	keine			
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr				Euro			
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr							
mit		Euro		mit		Euro		mit		Euro	
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

federführendes Fachbereich 03	Sachbearbeiter Herr Overmann	Unterschrift Fachbereichsleiter Herr Ulrich
----------------------------------	---------------------------------	--

Oberbürgermeister Dr. Lutz Türmpfer	Unterschrift	
--	--------------	--

Begründung:

1. Grundlagen

1.1 In der „Vereinbarung über die Eingemeindung der Gemeinde Beyendorf/Sohlen“ ist mit den „Protokollnotizen“, die Bestandteil des Vertrages sind, unter Pkt. 10.) festgeschrieben:

„Die Stadt gesteht den ortsansässigen Vereinen und Verbänden der Gemeinde die vorrangige Nutzung der von der Gemeinde bislang geschaffenen öffentlichen Einrichtungen zu. Die bisherige überwiegende Nutzung, insbesondere des „Rathauses/Gemeindebüro“, der Versammlungsräume „Schulstr. 4“ sowie der „Grundschule mit Nebengebäuden und Park“ (Dodendorfer Weg 12) soll im Rahmen dieser Vereinbarung bis zur Schaffung eines integrierten Bürger- und Gemeinschaftshauses beibehalten werden.“

1.2 Der Stadtrat beschloss die Beteiligung der LHM am Dorferneuerungsprogramm mit den in der Anlage 1 Pkt.10 (zur DS) aufgeführten Maßnahmen (**Beschluss-Nr. 1876-53(III)02**):

Gebäude Grundschule und Nebengebäude (Dodendorfer Weg 12) im Zusammenhang mit dem Kulturellen Zentrum – Realisierung 2005/2006:

- *Erstellung eines Sanierungskonzeptes / perspektivischen Nutzungskonzeptes*
- *Prüfung der perspektivischen Nutzung als KIGA (nach 2005)*
- *Sanierung des Gebäudes*
- *Erneuerung der Dacheindeckung*
- *Fassadensanierung / Erneuerung des Putzes*
- *Fenstersanierung mit glasteilenden Sprossen aus Holz*
- *Türsanierung aus Holz*
- *Umfeldgestaltung Schulhof und Anschluss an den Park*

1.3 Der Ortschaftsrat beschloss in seiner Sitzung am 21.02.2005 (**Beschluss-Nr. BS 001-01(IV)05**):

Der Ortschaftsrat Beyendorf/Sohlen spricht sich für den Umbau der alten Grundschule in Sohlen (Dodendorfer Weg 12) aus, damit die Kindertagesstätte und die ortsansässigen Vereine das Gebäude nutzen können.

Bisher flossen Fördermittel in benanntes Gebäude in Höhe von 88.863 EUR. Weitere Bausubstanz erhaltende Maßnahmen werden zurzeit mit der GISE durchgeführt (Mauerwerkstrookenlegung, Kellersanierung).

2. Sachstand

2.1 Information zum Gebäude

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Dodendorfer Weg 12, in Magdeburg, Ortsteil Beyendorf/Sohlen, wurde 1908 als Gutshaus errichtet und befindet sich auf einem parkähnlichen Grundstück. Nach 1945 wurde es als Schule genutzt. Aufgrund rückläufiger Schülerzahlen wurde die Schule 2003 geschlossen.

In den siebziger Jahren wurde ein weiteres Gebäude mit Verbinder zum Gutshaus errichtet, um die Platzkapazität zu erhöhen. Der Verbinder wurde inzwischen abgetragen. Der nun separat stehende Zweckbau soll nach Sanierung des Gutshauses gleichfalls abgetragen werden.

2005 wurden mit Haushaltsmitteln aus dem Programm „Dorferneuerung“ der Terrassenanbau mit Abgang zum Park wieder hergestellt. Darüber hinaus wurden mit der GISE Arbeiten zur Bauwerkstrockenlegung begonnen. Die Arbeiten sollen 2006 abgeschlossen werden.

HH-Mittel zum Substanzerhalt, insbesondere im Dachbereich, werden jedoch weiter dringend benötigt.

2.2 Momentane Nutzung

Im Rahmen einer Gesamtnutzungskonzeption von kommunalen Liegenschaften im benannten Ortsteil war vorgesehen, die verschiedenen Nutzer anderer Liegenschaften nunmehr im Gebäude des ehemaligen Gutshauses zu integrieren. Das Gebäude „Schafstall“, vis-a-vis im Dodendorfer Weg 12, wurde aufgegeben und veräußert. Die ehemaligen Nutzer des Schafstalls sind in das Gebäude der ehemaligen Grundschule umgezogen:

Nutzungsübersicht

Nutzer	Souterrain	1. OG (HNF)	2. OG (HNF)
Heimatverein	-	-	314,7 m ²
Volkssolidarität	-	42,0 m ²	-
Rassegeflügel e. V.	-	-	49,5 m ²
VW-Team e. V.	-	42,5 m ²	-
Jugendclub (A 51)	-	40,0 m ²	-
OR (A 13)	-	39,0 m ²	-
Fa. Hüttenrauch	-	10,0 m ²	-
<u>Mehrfachnutzung</u>	-	117,5 m ²	-
Gesamt		291,0 m²	364,2 m²

Federführend vor Ort wird das Gebäude durch die Verwaltungsaußenstelle Beyendorf/Sohlen, Frau Schlee, verwaltet. Gleichzeitig betreut Frau Schlee den Ortschaftsrat als Geschäftsführerin. Der Ortschaftsrat hält in den Räumen des ehemaligen Gutshauses u. a. seine turnusmäßigen Sitzungen ab.

Der Heimatverein ist mit seinen Ausstellungsräumen, Werkstatträumen für die Trachten etc. der flächenmäßig größte Nutzer dieser Immobilie. Gleichzeitig ist der Heimatverein Hauptorganisator für die verschiedensten Veranstaltungen im Jahr, die überwiegend im Haus und Park durchgeführt werden (Sülzefest, Erntedankfest, Konzerte, Spielveranstaltungen, Weihnachtsfeiern, Kaffeeklatsch etc.). Darüber hinaus werden die Räume auch für private Veranstaltungen vermietet (Hochzeiten, Jubiläen etc.).

3. Avisiertes Nutzungskonzept für das „Soziokulturelle Zentrum“, Dodendorfer Weg 12

Ein erstes Nutzungskonzept in verschiedenen Varianten wurde bereits erstellt. Die wirtschaftlich optimale Variante 2 sieht vor, neben den genannten Vereinen, die Kindertagesstätte „Kleiner Maulwurf“, Kreisstraße 3 und die Verwaltungsaußenstelle, Schulstr. 19, in das Gebäude zu integrieren (Anlage).

Der freie Träger der Kindertageseinrichtung „Die Johanniter“ hat dem Umzugsvorhaben in das Soziokulturelle Zentrum seine Zustimmung signalisiert. Der Ortschaftsrat hat dies gleichfalls beschlossen.

Die Gebäude in der Schulstraße 19 beherbergt(e) die Verwaltungsaußenstelle/Bürgerbüro, die Freiwillige Feuerwehr, die Bibliothek und ein Arztzimmer. Die Feuerwehr ist umgezogen, die Bibliothek durch Amt 42 als Außenstelle geschlossen. FB 32 gab zum Sachverhalt Bürgerbüro Beyendorf/Sohlen bekannt, im Einzugsbereich lediglich stundenweise die Verwaltungsaußenstelle in Anspruch zu nehmen. Dies könne auch im Soziokulturellen Zentrum in Sohlen sein. Bleibt lediglich das an zwei Tagen in der Woche für zwei Stunden genutzte Arztzimmer.(Mieteinnahme 40,00 EUR/Monat). Nach Auskunft der Verwaltungsaußenstellenleiterin kann die dort temporär tätige Ärztin nicht mit umziehen. Grund sind Regelungen der Ärztekammer, welche die maximal Entfernung zwischen Hauptpraxis und Außenstelle festlegen. Bei Umzug nach Sohlen wird der festgelegte Wert überschritten.

Die Verwaltungsaußenstelle ließe sich schon jetzt mit relativ wenig Aufwand in das neue Domizil unterbringen. Um die Kindertagesstätte im Soziokulturellen Zentrum zu betreiben, bedarf es deutlich mehr Aufwand, um Kinder vom Krippen- bis zum Kindergartenalter betreuen zu können.

Die zur Verfügung stehenden Flächen im ehemaligen Schulgebäude sind nach Herrichtung ausreichend für Vereinsnutzung, die Verwaltungsaußenstelle und Kita. Grundlage des Gesamtraumprogramms bildet ein genehmigungsfähiges Raumprogramm für die zu integrierende Kindertagesstätte (Betriebslaubnis). Weiter berücksichtigt werden müssen bei der Umsetzung eines Raumprogramms insbesondere Anforderungen des Denkmalschutzes und des Brandschutzes. Das als Anlage beigefügte Raumkonzept ist daher ein erster Entwurf und dient der Übersichtlichkeit und der Orientierung.

4. Finanzieller Sachstand/Auswirkungen

4.1 Betriebskosten

Betriebskosten fallen zurzeit an allen drei Standorten an. Sie beliefen sich 2005 bzw. 2004 auf insgesamt ca. 46.000 EUR. Hinzu kommen weitere Kosten für die Wartung technischer Anlagen und Bauunterhaltung. Bei einer Zusammenlegung werden sich die Betriebskosten und die Kosten für Wartung und Bauunterhaltung nicht unwesentlich verringern.

Betriebskosten 2005 (für den freien Träger 2004)

Kindertagesstätte	26.000 EUR (ab 9/04 freier Träger)
Soziokulturelles Zentrum	14.000 EUR
Verwaltungsaußenstelle	6.000 EUR

4.2 Investitionskosten/Fördermittel

Die Gesamtinvestitionssumme beträgt nach der vorliegenden Kostenschätzung ca. 2 Mio. EUR. Die hohe Summe ist erstens dem Umstand geschuldet, dass das Gebäude in die Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen wurde und zweitens die Integration der Kindertagesstätte besondere Anforderungen an die entsprechenden Räume und Gebäudeteile stellt.

Fördermittel können für Maßnahmen des Denkmalschutzes beantragt werden. Die Erfahrung zeigt zwar, dass im Rahmen der Denkmalpflege mehr Auflagen als Einnahmen zu erwarten sind, jedoch jede mögliche Einnahme die Ausgaben reduziert. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob sich das „Dritte Investitionserleichterungsgesetz“ positiv auf die Ausgaben auswirken könnte.

Des Weiteren können Fördermittel beim Landesjugendamt LSA für Investitionen im Bereich

Kindertagesstätten von bis zu 50 v. H. der Gesamtausgaben beantragt werden. Durch Nachweis von Betriebskostenreduzierungen, die Ausgaben für Heizmedien und Strom werden in den nächsten Jahren deutlich steigen, kann eine Landesförderung durchaus erwartet werden.

Weitere Akquirierungen von Fördermitteln im Bereich Energiesparmaßnahmen/Umwelt etc. werden gleichfalls im weiteren Planungsverlauf geprüft.

4.3 Maßnahmen zur Kostenreduzierung

Zur weiteren Kostenreduzierung könnten Maßnahmen über Vergabe-ABM, Ausführung von Leistungen durch die GISE (wie eingangs beschrieben, legt die GISE zz. das gesamte Mauerwerk unter Anleitung des KGm trocken), Leistungen durch den Kita-Träger „Die Johanniter“ und Planungsleistungen und Bauüberwachung durch das KGm erbracht werden.

Des Weiteren wird geprüft, ob die Gesamtmaßnahme in verschiedene Teilmaßnahmen, die in sich abgeschlossen werden können, untergliedert werden kann. Dies hätte zum Vorteil, dass nicht zwingend jedes Jahr umfangreiche HH-Mittel zur Verfügung gestellt werden müssen, sondern nach finanzieller Möglichkeit.

4.4 Einnahmen

Konkrete Einnahmen durch Verkauf der nach Umzug frei werdenden Liegenschaften - Kindertagesstätte in der Kreisstr. 3 und der Verwaltungsaußenstelle in der Schulstr. 19 - können nicht benannt werden. Diese Liegenschaften sind jedoch nicht mit der Veräußerung der Liegenschaft „Schafstall“, im Dodendorfer Weg 19 zu vergleichen. Die Kosten für den Abriss des „Schafstalls“ ließen den Grundstückswert erheblich sinken (Einnahmen 1.000 EUR). Dies dürfte sich im Fall des Grundstücks Schulstr. 19 und Kreisstr. 3 nicht wiederholen. Die Bausubstanz beider aufstehender Gebäude ist in Ordnung. Die Verwaltungsaußenstelle (solider Backsteinbau mit Garage – ehem. FFW) wird zz. im Außenbereich mit Mitteln des Dorferneuerungsprogramms teilsaniert.

5. Übertragung an einen freien Träger

Die Übertragung der Liegenschaft Dodendorfer Weg 12 könnte durch den zukünftigen Hauptnutzer, die Kindertagesstätte - Betreiber sind „Die Johanniter“, erfolgen. Erste Gespräche wurden bereits geführt. Der Träger bat dann um frühestmögliche Einbindung bei den Planungen und bot seine Unterstützung an. Auch haben in der Vergangenheit Gespräche mit der Kita-Leitung und den Eltern zu einem möglichen Umzug stattgefunden.

Anlagen:

1. Bilddokumentation
2. Grundriss in 3 Varianten
3. Lageplan

