

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0201/05	Datum 11.04.2005
Dezernat: VI	Amt 65		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Beschlussvorschlag		
			ange- nommen	abge- lehnt	ge- ändert
Der Oberbürgermeister	26.04.2005	nicht öffentlich			
Kulturausschuss	04.05.2005	öffentlich			
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	28.04.2005	öffentlich			
Stadtrat	12.05.2005	öffentlich			

Beteiligte Ämter Amt 49,Amt 61,Behind.b,FB 02,FB 03,Kinderb.	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Sanierung und Nachnutzung der Feuerwache Buckau
- Bestätigung der HU-Bau

Beschlussvorschlag:

1.

Die Sanierung und Nachnutzung der Feuerwache Buckau in der Thiemstraße 20 in Magdeburg mit einem Gesamtumfang entsprechend der erstellten HU-BAU in Höhe von 1.282.000,- EUR, einschließlich Kosten für Grunderwerb, wird bestätigt.

2.

Die Maßnahme wird gemäß Fördermittelbewilligung in Höhe von 641.000,- EUR, im Rahmen des Städtebauförderprogrammes Sanierungsgebiet Buckau, darunter Eigenmittel der Stadt von 213.667,- EUR sowie in Höhe von 641.000,- EUR im Rahmen des EFRE-Fond der EU, finanziert.

3.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungsphasen in Auftrag zu geben.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
	x	2004	JA	x	NEIN	

Gesamtkosten/Gesamtein-		jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
nahmen der Maßnahmen		Folgekosten/		Eigenanteil		Einnahmen		Kassenwirk-	
(Beschaffungs-/		Folgelasten		(i.d.R. =		(Zuschüsse/		samkeit	
Herstellungskosten)		ab Jahr		Kreditbedarf)		Fördermittel,			
		5/2006				Beiträge)			
		keine							
		Zuwachs							
Euro	1.282.000,00	Euro	58.324	Euro	213.667,00	Euro	641.000,00 EFRE 427.333,00 (Städtebauförder mittel)	2005 - 2006	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm									
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/>	Bedarf:			veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/>	Bedarf:			veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/>	Bedarf:				
Mehreinn.:				Mehreinn.				2005		482.000,00	Mehreinn.:						
				Jahr				bis									
				Euro				Jahr 2004									
davon Verwaltungs-				davon Vermögens-				2005		482.000,00		2005		70.537,00		Euro	
haushalt im Jahr				haushalt im Jahr								2006		482.000			
mit		Euro		2004		mit		Euro									
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen													
				2.61501.941000-03													
				Sanierungsgebiet Buckau													
				Prioritäten-Nr.:													

federführendes Amt	Sachbearbeiter Frau Vetter, Tel. 56 55	Unterschrift AL Rüdiger Janel, Tel. 56 01
-----------------------	---	--

verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	Werner Kaleschky
-----------------------------------	--------------	------------------

Begründung:

1. Sachstand

Am 07.07.2004 fasste der Stadtrat mit der DS 0260/04 den Grundsatzbeschluss zur Sanierung und Nachnutzung der Feuerwache Buckau. Es wurde die Planung, Sanierung und Umnutzung für den Zeitraum 2004 bis 2006 mit einem Gesamtkostenrahmen von 1.282.000 Euro beschlossen. Neben der Bestätigung des Raum- und Funktionsprogramms wurde die Verwaltung beauftragt, die Planung bis zur HU-BAU in Auftrag zu geben.

Das Gebäude der Feuerwache Buckau ist von der Stadt in das Treuhandvermögen des Sanierungsträgers BauBeCon übertragen worden. Mit der Inbetriebnahme der neuen Feuerwache Süd an der Ottersleber Chaussee im November 2001 entfiel seine bisherige Funktion als Feuerwache.

Für die ehemalige Feuerwache Buckau ist somit eine Nachnutzung erforderlich. Durch die Lage im Stadtteilzentrum von Buckau bietet sich eine öffentliche Nutzung an.

Für die Maßnahme zur Sanierung und Nachnutzung der Feuerwache durch die Jugendkunstschule „Haus Kle“ und die Abteilung Jazz/Rock/Pop des Konservatoriums liegt ein Fördermittelbescheid über 641.000,- EUR im Rahmen des Städtebauförderprogrammes Sanierungsgebiet Buckau, darunter Eigenmittel der Stadt von 213.667,- EUR sowie über 641.000,- EUR im Rahmen des EFRE-Fond der EU vor.

Die Abteilung Jazz/Rock/Pop des Konservatoriums ist derzeit in einer Baracke der Hermann-Gieseler-Halle an der Wilhelm-Kobelt-Straße untergebracht. Die Räumlichkeiten sind nicht auf Dauer für diese Funktion geeignet und in einem dringend sanierungsbedürftigen Zustand. Im Gesamtsanierungskonzept der Hermann-Gieseler-Halle ist vorgesehen, diesen Bereich in die sportliche Nutzung der Halle einzubeziehen (Umkleide- und Waschräume, Presse/Funk/Fernsehen und Versammlungs- und Schulungsräume). Die Neuverortung der Abteilung Jazz/Rock/Pop des Konservatoriums ist somit dringend geboten.

Die Jugendkunstschule „Haus KLE“ nutzt die in städtischem Eigentum befindliche Villa Klewitzstraße 16. Der Gebäudezustand macht eine Sanierung erforderlich. Dies wirft die Frage auf, ob die Stadt die Villa Klewitzstraße 16 saniert und langfristig im Bestand behält oder ob sie diese verkauft und statt dessen die Jugendkunstschule in einem anderen städtischen Objekt etabliert. Aufgrund der für Investoren günstigen Lage und Nutzbarkeit des Objektes in der Klewitzstraße wird der Verkauf präferiert. Des Weiteren lasten auf dem Objekt auch Restitutionsansprüche, die noch nicht abschließend geklärt sind.

Dem Sanierungsträger Deutsche BauBeCon wurde die Feuerwache Buckau übertragen, um die Förderung sicherzustellen. Erste Untersuchungen zur Umnutzung wurden in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der BauBeCon bereits seit 2001 getätigt.

Das Nutzungskonzept für die Musikschule und die Jugendkunstschule wurde mit den zukünftigen Nutzern gemeinsam abgestimmt.

2. Umsetzung des bestätigten Raum- und Funktionsprogramms

ERDGESCHOSS

Der **Hauptzugang** sowohl für Musikschule und „Haus KLE“ als auch für den Saal befindet sich am Thiemplatz und führt direkt in das gemeinsame Foyer. Von hier aus gelangt man zum Südtreppenhaus, in dessen Nähe ein behindertengerechter Aufzug eingebaut wird. Ein weiterer

Zugang zum Gebäude besteht an der Thiemstraße zum westlichen Treppenhaus.

Die ehemalige Fahrzeughalle wird als **Saal** für Bandproben, Vorspiele der Musikschüler, Konzerte, Kleinkunstveranstaltungen und für das „Haus KLE“ genutzt. Der Saalzugang erfolgt über das Foyer, von wo aus man die im Keller geplanten Saal-WC's erreichen kann. Die Rettungswege aus dem Saal führen direkt in's Freie (Thiemplatz, Hof).

Der Saal erhält eine feste Szenenfläche (Höhe ca. 40 cm) und ein Pult zum festen Einbau von Tontechnik. Für den Saal haben Raumakustik und Schallschutz eine besondere Bedeutung. Bei der möglichen Nutzerzahl von ca. 200 Personen ist eine Lüftungsanlage erforderlich, um den Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern und Toren realisieren zu können.

Bei Stadtteilstellen o. ä. können Thiemplatz, Saal, Foyer und Hof gemeinsam genutzt werden.

Sowohl über das Foyer als auch separat zugänglich ist der Bereich des **Bürgertreffs** im Südflügel des Erdgeschosses. Der Treff nutzt die WC's, die dem Foyer zugeordnet sind, sodass Besucher des Bürgertreffs Zutritt zu Foyer und südlichem Treppenhaus haben.

Im Bereich des Bürgertreffs ist ein Raum als Teeküche für die Nutzung zum Bürgertreff und zur Versorgung des Saales (über Catering) vorgesehen.

Im Westflügel sind eine Künstlergarderobe unter Weiternutzung der vorhandenen Dusche/WC und ein Chorleiterbüro geplant.

1. OBERGESCHOSS

Die Abteilung Jazz, Rock, Pop der städtischen **Musikschule** nutzt vor allem das 1. Obergeschoss. Die Räume können zumeist ohne Grundrissänderungen genutzt werden. Im zukünftigen Aufenthaltsbereich ist allerdings der Abbruch zweier nichttragender Wände geplant, wodurch sich nicht nur die Nutzbarkeit sondern auch die Lichtverhältnisse deutlich verbessern.

Zu beiden Treppenhäusern ist der Bereich der Musikschule abtrennbar.

WC's für Jungen und Mädchen sind im Westflügel geplant.

Zwei Unterrichtsräume im 2.OG werden ebenfalls von der Musikschule genutzt.

Gefordert werden muss in erster Linie eine ausreichende **Schalldämmung** zwischen den Unterrichtsräumen, während in den Fluren und Wartebereichen Musik aus den Unterrichtsräumen vernehmbar sein darf, ja durchaus sein sollte, um keine sterile Atmosphäre entstehen zu lassen.

Durch ein Lüftungsregime mit Unterricht bei geschlossenen Fenstern und Luftwechsel durch Stoßlüftung über voll geöffnete Fenster in den Pausen kann die erforderliche Lüftung mit der notwendigen Schalldämmung verbunden werden.

2. OBERGESCHOSS

Die **Jugendkunstschule** wird im Wesentlichen die Räume im 2. Obergeschoss nutzen. Da hier vor allem drei große Räume gefordert sind - Malsaal, Töpferei und Druckwerkstatt - ist der Abbruch einiger, überwiegend nichttragender Wände, vorgesehen. Neben WC's für Jungen und Mädchen ist ein Personal-WC geplant.

Zu beiden Treppenhäusern ist der Bereich der Jugendkunstschule abtrennbar, jedoch nutzt die Musikschule zwei Räume dieses Bereiches.

Der westliche Teil des Dachbodens soll als Abstellraum eingerichtet und der Jugendkunstschule zugeordnet werden.

KELLER

Der Keller in diesem teilunterkellerten Gebäude besteht aus zwei voneinander getrennten Bereichen. Der Keller im Westflügel wird für Hausanschluss- und Technikräume genutzt und ist öffentlich nicht zugänglich.

Der Keller im Südflügel beinhaltet die dem Saal zugeordneten WC's und den Heizungsraum. Der Keller ist vom Foyer aus erreichbar.

REMISE und FREIFLÄCHEN

Als Sommeratelier für Bildhauer und Maler sowie als Lager für Holz, Ton und Hofmöbel nutzt die Jugendkunstschule die Remise. Es ist daran gedacht, die Hoffläche für Bildhauerseminare und ähnliches zu nutzen.

Die Hoffläche wird integraler Bestandteil der Nutzung des Hauses, vor allem durch die Jugendkunstschule. Außerdem ist geplant, den Anteil an bepflanzten Flächen durch Abbruch von Betonflächen zu vergrößern. Der introvertierte und geschützte Charakter des ummauerten Hofes soll dabei erhalten bleiben.

STELLPLÄTZE

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze werden in Abstimmung mit dem Sanierungsträger BauBeCon auf einem benachbarten, der Feuerwache zugeordneten Grundstücken angelegt. Es sind hier 14 Stellplätze geplant: 3 für die Jugendkunstschule, 9 für die Musikschule, 2 für den Bürgertreff. Weitere (öffentliche) Stellplätze werden direkt benachbart an der Köthener Straße entstehen.

3. Baumaßnahmen

Da das Gebäude der ehemaligen Feuerwache über eine solide und recht gut erhaltene Substanz verfügt, ist es für eine weitere Nutzung gut geeignet. Es sind sowohl Instandsetzungs- als auch Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen, um das Haus langfristig zu erhalten und es sowohl den neuen Nutzungen als auch heutigen Standards anzupassen.

Für die neuen Nutzungen sind mit möglichst geringem Umbauaufwand Raumzuschnitte und Funktionszusammenhänge herzustellen. Außerdem muss den spezifischen Anforderungen der Nutzungen (z. B. Schallschutz, Raumakustik) Rechnung getragen werden. Das Gebäude ist behindertengerecht umzubauen, Haustechnik und Energieverbrauch sind dem Stand der Technik anzupassen.

Sowohl der Knappheit der Mittel folgend als auch zur Erhaltung eines durchaus improvisierten, nicht "tot sanierten" Charakters, der einer Abteilung Jazz / Rock / Pop und einer Jugendkunstschule gerecht wird, soll so viel wie möglich erhalten bleiben. Dies betrifft z. T. sanitäre Einrichtungen, einige Türen und Fenster, Treppengeländer und Fußböden.

Umfangreiche Abbrüche und größere statisch relevante Umbauten werden aus Kostengründen vermieden. Aus dem gleichen Grunde soll der Dachboden nicht zu Aufenthaltsräumen ausgebaut, sondern nur teilweise als Abstellraum genutzt werden.

Fenster und Türen sind überwiegend derart verschlissen, dass fast alle erneuert werden müssen. Da die Wärmedämmung der Wände und Fenster bei Weitem nicht heutigen Anforderungen entspricht, sollen die Fassade und der Dachboden gedämmt und die Fenster erneuert werden. Bei den Fenstern

sollen wegen des erheblichen Straßenlärms, aber auch zum Schutz der Nachbarschaft, erhöhte Schalldämmwerte angestrebt werden. Die Anforderungen wurden in einer schallschutztechnischen Begleitplanung ermittelt.

Der vorhandene gasbefeuerte Heizkessel hat weiterhin Bestand und wird nur den neuen Nutzungsverhältnissen angepasst. Die haustechnischen Anschlüsse sind soweit vorhanden. Nur der Trinkwasseranschluss muss komplett erneuert werden.

Die Maßnahme beinhaltet nicht die bewegliche Ausstattung des Gebäudes, sondern nur die ausgewiesenen fest eingebauten Schränke, da der Kostenrahmen eine Finanzierung der Erstausrüstung nicht ermöglicht. Des Weiteren ist die Möblierung nicht förderfähig.

In Abstimmung mit den Nutzern soll die Ausstattung aus dem Bestand der Stadtverwaltung genommen werden.

Im Hinblick auf den bis zum Oktober 2005 notwendigen Mittelabfluss in Höhe von ca. 800.000 € ist eine zügige Umsetzung der Baumaßnahme erforderlich. Die hauptsächliche Bauzeit (Abbrüche, Rohbau, Fassade, Dach) ist für die Monate Mai bis September 2005 geplant, die Fertigstellung für den Februar 2006

Baunutzungskosten

Ermittlung der Bauunterhaltungskosten (bei Einführung der Doppik)

Die Ermittlung des Haushaltsansatzes für die Bauunterhaltung erfolgt nach der Bemessungsgrundlage der RB Bau Abschnitt C in Verbindung mit Anhang 1. Danach können für die jährliche Bauunterhaltung des Gebäudes bis 5,5 v. H. des Wiederherstellungswertes des Gebäudes nach dem Basiswert von 1936 angesetzt werden.

Grundlage für die Wiederbeschaffung des bestehenden Gebäudes Feuerwache ist der Versicherungswert der Versicherungen vom Jahr 1914, der auf den Neubauwert von 2005 hochgerechnet wird. Die Rückrechnung auf den Neubauwert von 1936 multipliziert mit 4 % des Wiederherstellungswertes von 1936 bei einer Abschreibungszeit von 25 Jahren ergibt eine jährliche Bauunterhaltung von 42.600,- EUR.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden aus den bisherigen Budgets der Abteilung Jazz, Rock, Pop des Konservatoriums und der Jugendkunstschule „Haus KLE“ finanziert.

Der Vergleich der Bewirtschaftungskosten ergibt, dass die Kosten im neuen Objekt ansteigen werden.

Diese Mehrkosten sollten laut Grundsatzbeschluss aus dem Budget der Nutzer und der Verpachtung des Cafés gedeckt werden.

Statt des Cafés wird im Erdgeschoss, wie im Fördermittelbescheid als förderfähig ausgewiesen, der Bereich eines Bürgertreffs vorgesehen. Damit entfallen die Einnahmen aus der Verpachtung des Cafés.

Begründet werden die erhöhten Betriebskosten wie folgt:

Die Flächennutzung gegenüber der zurzeit genutzten Gebäude hat sich erhöht und damit die zu beheizende Kubatur des Gebäudes, die Einleitungsmenge des Niederschlages sowie die Reinigungskosten.

Durch die Erhöhung der Veranstaltungsfolge ist auch mit einem erhöhten Wärme-, Wasser- und Stromverbrauch zu rechnen.

Durch die verbesserte technische Ausstattung des Gebäudes, wie z. B. Aufzug und raumluftechnische Anlage ist, ein höherer Stromverbrauch zu verzeichnen.

Die technische Ausstattung bedingt höhere Wartungskosten. Auf Grund von Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen (Einführung der technischen Prüfverordnung 2002) müssen technische Anlagen in Versammlungsstätten alle 3 Jahre durch unabhängige Sachverständige (z.B. TÜV) geprüft werden.

In der Anlage 5.2 Blatt 1 und 2 wurden die Wärmekosten nach dem Wärmeliefervertrag mit der SWM dargestellt. Im Blatt 1 wurden die Wärmekosten nach der Variante gemäß Anlage 4 (Stadt errichtet die Anlage selbst und überträgt diese anschließend gemäß Wärmeliefervertrag). In der Anlage 5.2 Blatt 2 wurden die Betriebskosten gemäß Wärmeliefervertrag nach SWM gemäß Anlage 4a dargestellt. Das bedeutet, die Wärmeerzeugeranlage wird den SWM sofort übertragen und der Umbau und die Sanierung erfolgt durch SWM.

Anlagen:

Scanneranlagen: (27 Seiten)

Anlage 1	Finanzierungsplan	1 Seite
Anlage 2	Planungsdaten	1 Seite
Anlage 3	Kosten nach DIN 276, Zusammenstellung	1 Seite
Anlage 4	Kostenermittlung, Muster 6 RB BAU	8 Seiten
Anlage 5.1	Baunutzungskosten vor der Sanierung	1 Seite
Anlage 5.2	Baunutzungskosten nach der Sanierung	2 Seiten
Anlage 6	Terminplan	1 Seite
Anlage 7	Pläne	12 Seiten
-	Lageplan	
-	Grundriss Kellergeschoss	
-	Grundriss Erdgeschoss	
-	Grundriss 1. Obergeschoss	
-	Grundriss 2. Obergeschoss	
-	Grundriss Dachgeschoss	
-	Schnitt A-A	
-	Schnitt B-B	
-	Ostansicht	
-	Nordansicht	
-	Westansicht	
-	Südansicht	
Anlage 8	Vergleichskosten	