

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0403/05	Datum 05.08.2005
Dezernat: V	V/02	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	23.08.2005	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Gesundheits- und Sozialausschuss	07.09.2005	öffentlich	Beratung
Jugendhilfeausschuss	08.09.2005	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	14.09.2005	öffentlich	Beratung
Stadtrat	29.09.2005	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligte Ämter Amt 23,Amt 50,Amt 51,Amt 61,FB 02,FB 03	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Teilrücknahme des Beschlusses 441 -12 (IV) 05 und Grundsatzbeschluss Bürgerzentrum Alt - Salbke

Beschlussvorschlag:

- I Der Beschluss 441 – 12 (IV) 05 des Stadtrates zur DS 0105/05 vom 12.05.2005 wird in folgendem Punkt aufgehoben:
 „Entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates zur DS 0693/04 wird der Oberbürgermeister beauftragt, unter Einbeziehung des Bürgervereins Salbke-Westerhüsen die Errichtung eines generationsübergreifenden Nachbarschaftszentrums am Standort der Kita Salbker Kinderspaß zu konzipieren.“
- II Die Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V. soll unter Einbeziehung des Bürgervereins Salbke – Westerhüsen und weiterer Kooperationspartner und unter Einbeziehung der bestehenden Angebote der Jugendarbeit, ein generationsübergreifendes Bürgerzentrum an den Standorten der Liegenschaften Gröninger Str. 2 (Gröninger Bad) und Alt - Salbke 30 (Haus am Thieberg) entwickeln. Das Bürgerzentrum Alt - Salbke soll durch die Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V. (Aktion Musik) betrieben werden.

III. Der

Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V.
Gröninger Str. 2
39 122 Magdeburg

soll dazu zum 01.01.2006 folgende Einrichtung übertragen werden:

Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Haus am Thieberg“
Alt - Salbke 30.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, einen Vertrag zur Übergabe der Einrichtung vorzubereiten und eine entsprechende Beschlussdrucksache bis spätestens im Dezember 2005 einzubringen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

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

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

federführendes Amt	Sachbearbeiter Dr. Gottschalk	Unterschrift AL
-----------------------	----------------------------------	-----------------

verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	
-----------------------------------	--------------	--

Begründung:**Zum Beschlusspunkt I**

In den Diskussionen zur möglichen Nachnutzung der Immobilie Alt - Salbke 48 a (Kita Salbker Kinderspaß) ist bis Mai 2005 ausschließlich von der Prüfung einer Nachnutzung als Bürgerhaus ausgegangen worden. Auf dieser Grundlage wurde durch den Stadtrat zur Etablierung eines Bürgerhauses in Alt - Salbke der Beschluss Nr. 441-12 (IV) 05 zur DS 105/05 gefasst:

„III.1. „Entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates zur DS 0693/04 wird der Oberbürgermeister beauftragt, unter Einbeziehung des Bürgervereins Salbke-Westerhüsen die Errichtung eines generationsübergreifenden Nachbarschaftszentrums am Standort der Kita Salbker Kinderspaß zu konzipieren.

Mit diesem Konzept soll eine Nachnutzung der gesamten städtischen Liegenschaften an diesem Standort gesichert werden.

Gemeinsam mit dem Bürgerverein Salbke - Westerhüsen sind die inhaltlichen Fragen des Nutzungskonzeptes, einer Trägerschaft und die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungübersicht zu beraten und abzustimmen.

Dem Stadtrat ist vor dem unter 4. zu beschließenden Termin (01.10.05) und damit zur Septembersitzung im Jahre 2005 eine entsprechende Beschlussdrucksache rechtzeitig vorzulegen.

Entsprechend dem interfraktionellen Änderungsantrag 0693/04/01 (Errichtung eines generationsübergreifenden Nachbarschaftszentrums) wird der Oberbürgermeister beauftragt, die Erarbeitung einer Konzeption zur Entwicklung eines Bürgerhauses/ Nachbarzentrums in Alt-Salbke zu moderieren und das Ergebnis ~~in~~ **bis Oktober** 2005 in den Stadtrat einzubringen.“

Seit 13.07.2005 liegt der Landeshauptstadt Magdeburg ein Kaufantrag ein Investors für das Grundstück Alt - Salbke 48 a vor (Flur 476, Flurstück 10005).

Der Antrag wird in der Stadtverwaltung geprüft und bewertet. Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die Nutzung der Immobilie im Rahmen der angestrebten Projektentwicklung schließt die Nachnutzung des Gebäudes Alt - Salbke 48 a als Bürgerhaus aus. Diese Information ist dem Bürgerverein Salbke – Westerhüsen und den Konzeptpartnern bekannt.

Sollte der Beschluss 441 – 12 (IV) 05 des Stadtrates zur DS 0105/05 vom 12.05.2005 in dem Punkt der Festlegung des Standortes Alt - Salbke 48 a nicht aufgehoben werden, ist im Rahmen der Prüfung des Antrages des Investors der Verkauf des Grundstückes im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung und der Entstehung von Arbeitsplätzen auszuschließen.

Daraus folgt die Aufhebung des Beschlusses 441 – 12 (IV) 05 in folgendem Punkt:

„Entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates zur DS 0693/04 wird der Oberbürgermeister beauftragt, unter Einbeziehung des Bürgervereins Salbke-Westerhüsen die Errichtung eines generationsübergreifenden Nachbarschaftszentrums am Standort der Kita Salbker Kinderspaß zu konzipieren.“

Die übrigen Beschlusspunkte des Stadtrats-Beschlusses 441 – 12 (IV) 05 zur DS 0105/05 vom 12.05.2005 bieten die Handlungsmöglichkeit der Etablierung eines Bürgerhauses bzw. generationsübergreifenden Nachbarschaftszentrums in Alt - Salbke.

Am 29.06.2005, 11.07.2005, 25.07.2005 und am 01.08.2005 wurden durch die Stadtverwaltung Gespräche mit dem Bürgerverein Salbke-Westerhüsen e.V. und weiteren potenziellen Projektpartnern für ein Bürgerhaus/Bürgerzentrum in Alt - Salbke geführt.

Diskutiert wurden standortbezogen folgende Aspekte:

- Klärung der Trägerschaft für eine Immobilie
- Ermittlung standortbezogener Finanzierungskonzepte (Investitions- und Betriebskosten)
- Ableitung erster Aussagen zu einer bedarfsgerechten Angebotsstruktur eines Bürgerhauses als multifunktionales generationsübergreifendes Nachbarschaftszentrum in Alt - Salbke
- Bewertung von Standorten im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes
- Entwicklung zeitlicher Vorstellungen zur Umsetzung.

Zusammenfassend ist festzustellen:

1. Die LH Magdeburg unterhält im Moment vier kommunale Objekte in Alt – Salbke, die in der Diskussion zum Bürgerhaus/ Bürgerzentrum Alt - Salbke durch die Gesprächspartner betrachtet wurden:
 - Alt Salbke 48 a - ehemalige Kindertageseinrichtung; ohne Nutzung
 - Greifenhagener Straße 7 - „Hort Salbke“
 - Gröninger Str. 2 - Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Gröninger Bad“
 - Alt Salbke 30 - Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Haus Thieberg“.

Das Angebot von Kanada-Bau zur Verlängerung der Mietung von Räumlichkeiten am Standort Alt - Salbke 50 zur Entwicklung eines Bürgerhauses/ Bürgerzentrums wurde als eine mögliche Variante in den Diskussionen einvernehmlich nicht weiter betrachtet (Standorte- siehe Anlage 1).

Alt - Salbke 48a – ehemalige Kindertageseinrichtung – Nutzfläche 1253,91 qm:

Das Objekt liegt in der 2. Reihe in Randlage zum Ortskern Alt - Salbke. Daher ist es aus städtebaulicher Sicht für eine zentrale generationsübergreifende Einrichtung nicht uneingeschränkt zu empfehlen.

Im weiteren liegt für die Fläche seitens eines Investors ein Antrag auf Kauf der Immobilie vor.

Schätzung Invest-Kosten zur Sanierung der gesamten Gebäudesubstanz	Kosten 2004 für die ehemalige Betriebsführung des Gebäudes als Tageseinrichtung
1.587.400 EUR	59.030,65 EUR

Greifenhagener Straße 7 - Hort Salbke – Nutzfläche Ist 1532,70 qm:

Das Objekt der ehemaligen Salbker Volksschule, errichtet 1889, ist ein zweigeschossiger Ziegelbau mit gotisierendem Stufengiebel. Es liegt als straßenbildprägendes Ensemble am Hang oberhalb des Straßenzuges Alt - Salbke, als typischer gründerzeitlicher Schulbau mit ortsgeschichtlicher Bedeutung für die Bevölkerungsentwicklung Salbkes in der Hochphase der Industrialisierung. Als Kulturdenkmal ist es auf jeden Fall zu erhalten. Der Hort als gegenwärtiger Nutzer des Gebäudes soll mittelfristig in das Schulgebäude Friedhofstraße 2 ziehen. Die Nachnutzung als Bürgerhaus/ Bürgerzentrum wäre nach Abriss des südlichen Anbaus und Sanierung des eigentlichen Gebäudekerns aus städtischen Mitteln mittelfristig nicht vor 2010 zu entwickeln.

Schätzung Invest-Kosten zur Herstellung der derzeitigen Gebäudesubstanz	Kosten 2004 für die derzeitige Betriebsführung des Gebäudes
2.530.000 EUR	15.382,81 EUR

Gröninger Str. 2 – Gröninger Bad – Nutzfläche Ist 384,60 qm:

Das Kulturdenkmal erbaut 1927 durch J. Göderitz, ehemalig Volksbad Südost; befindet sich in Nutzung durch den Verein Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V. (Aktion Musik). Als eines der markantesten und besten Bauten der Göderitz-Ära ist die Integration einiger ausgewählter Angebote eines Bürgerzentrums und die Nutzung von vorhandenen Räumlichkeiten durch den Bürgerverein Salbke –Westerhüsen oder andere Kooperationspartner ab sofort möglich. Im weiteren ist die Entwicklung und Gestaltung des Gesamtareals und die weitere Stärkung oder Gewinnung von Angebotsressourcen im Ortskern von Alt –Salbke durch entsprechenden Erhalt der Denkmalsubstanz des Gröninger Bades in Verbindung mit anderen Flächenentwicklungen langfristig möglich (z. B. Sportfläche - Gröninger Str., Spielfläche Wendeschleife, „Haus am Thieberg“ – 140 m Entfernung, „Gröninger Bad“ – Verlagerung des vorhandenen Cafes in den Außenbereich - siehe Anlage 2 - Unterlagen des Trägers).

Schätzung notwendiger Invest-Kosten zur Herstellung der Gebäudesubstanz für eine Verlagerung des vorhandenen Cafe	Kosten für die derzeitige Betriebsführung des Gebäudes (Planung 2005)
n.n.	16.600,00 EUR

Alt - Salbke 30 – Haus am Thieberg – Nutzfläche Ist 176,38 qm:

Das Gebäude wird grundständig als Kinder – und Jugendfreizeiteinrichtung genutzt. Durch die Erschließung der Räumlichkeiten im Obergeschoss (110,48 qm) für ein Bürgerzentrum und durch die Nutzung der schon erschlossenen Räumlichkeiten können im Zusammenhang mit dem Standort Gröninger Bad ausreichende Gebäuderessourcen für die Angebotsentwicklung eines Bürgerzentrums in Alt - Salbke erfolgen.

Schätzung Invest-Kosten zur Herstellung 2. Obergeschoss/ 2.Rettungsweg	Kosten 2004 für die derzeitige Betriebsführung des Gebäudes
100.000 EUR	7.573,72 EUR

2. Der Bürgerverein Salbke – Westerhüsen stellte in den Gesprächen dar, dass er standortunabhängig aus u.a. finanziellen und organisatorischen Gründen die Trägerschaft für ein Bürgerhaus nicht übernehmen kann.
3. Schriftliche Zusagen zur Beteiligung an der Entwicklung eines Bürgerhauses/ Bürgerzentrums in Alt - Salbke liegen mit Stand 01.08.2005 von folgenden Trägern/ Institutionen mit entsprechenden Angeboten vor:
 - Volkshochschule Magdeburg
 - Internationaler Bund
 - Gesellschaft für Innovation, Sanierung und Entsorgung mbH (GISE)
 - Europäisches Bildungswerk für Beruf und Gesellschaft e.V.
 - Pik-ASZ Malteser Alten- und Service-Zentrum.
 Keiner dieser Träger ist bereit, die Trägerschaft für ein Bürgerhaus in Alt – Salbke zu übernehmen.
4. Der Verein Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V. hat sich mit Schreiben vom 22.07.2005 als einziger Träger im Stadtteil zur Übernahme der Trägerschaft für ein Bürgerzentrum in Alt - Salbke erklärt. Grundlage dieser Erklärung ist die Betreibung der Standorte „Gröninger Bad“, Gröninger Str. 2 und „Haus am Thieberg“, Alt - Salbke 30. Das „Gröninger Bad“ wird durch den Träger bereits betrieben. Die Übertragung des „Hauses am Thieberg“ ist für den Träger eine Voraussetzung für die

Entwicklung des Bürgerzentrums Alt – Salbke, da sonst das Gesamtkonzept eines Bürgerzentrums bei Sicherung der bisherigen infrastrukturellen Angebote in Alt - Salbke nicht umzusetzen ist.

5. Der Bürgerverein Salbke – Westerhüsen und der Verein Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e. V. werden gemeinsam das Konzept für ein Bürgerzentrum Alt - Salbke weiterentwickeln.
6. Für die Etablierung eines Bürgerhauses in Alt - Salbke sind im Programmjahr 2006 im Rahmen des Programmes Stadtumbau Ost 120 TEUR beantragt worden (siehe DS 0321/05).
7. Die Umsetzung von Angeboten an den beiden Standorten „Gröninger Bad“ und „Haus am Thieberg“ kann mit den unter drittens benannten Trägern und Institutionen sofort beginnen.
8. Das Bürgerzentrum Alt – Salbke soll generationsübergreifend arbeiten und folgende Angebote entwickeln:
 - Förderung von Freizeitangeboten in den unterschiedlichsten Themenbereichen (Sport, Kultur etc.);
 - Bildungsangebote;
 - Angebote zur Verbesserung der Beschäftigungssituation/ Arbeitsmarktförderung;
 - Angebote zur Tourismusförderung;
 - Angebote, die auf Dienstleistungen im Stadtteil orientieren
 - Angebote, die sich durch bürgerschaftliches Engagement tragen (z. B. Nachbarschaftshilfe etc.).
9. Eine endgültige bedarfsabhängige Raumkonzeption der beiden Standorte zur Erweiterung der Nutzung der Standorte „Gröninger Bad“ und „Haus Thieberg ist erst durch den Träger des Bürgerzentrums in gemeinsamer Arbeit mit den Kooperationspartnern und dem Bürgerverein Salbke – Westerhüsen fortzuschreiben.
10. Die noch bewertbaren Konzeptbestandteile des ehemaligen Konzeptes des Bürgervereins Salbke - Westerhüsen e. V. für den Standort Alt - Salbke 48 a sind nicht umsetzbar: die Stadtparkasse behält sich eine Entscheidung zum Standort des Geldautomaten auf nicht bestimmbare Zeit vor; die Catering-Firma steht als Nutzer nicht mehr zur Verfügung; die Entscheidung zum Standort des Bürgerbüros fällt in 2006 im Rahmen des Gesamtkonzeptes zu den Bürgerbüros; das Nutzungsinteresse des PIK ASZ - Malteser (einmal wöchentlich – bis zu 1 % der verfügbaren Nutzfläche) steht nicht für die Nutzung oder Finanzierung des gesamten Standortes. Durch das Kaufinteresse des Investors und aufgrund der fehlenden finanziellen und konzeptionellen Perspektiven zum Standort Alt Salbke 48 a ist aufgrund des Antrages der Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V. die Orientierung auf die übrigen standortbezogenen Alternativen zu richten. Die Beibehaltung des Standortes Alt -Salbke 48 a für ein Bürgerhaus/ Bürgerzentrum schließt die Entwicklung der Immobilie durch den Investor aus und erfordert ein neues Konzept mit anderen finanziellen Rahmenbedingungen. Bei Rückstellung einer Entscheidung zum Standort verzögert sich die Etablierung eines Bürgerhauses/ Bürgerzentrums auf eine unbestimmte Zeit.
11. Der Grundsatzbeschluss zur Trägerschaft für ein Bürgerzentrum in Alt - Salbke und zur Übertragung des „Hauses am Thieberg“ ist für eine zeitnahe Etablierung eines Bürgerhauses/ Bürgerzentrums in Alt – Salbke notwendig.

Fazit:

Ein Bürgerzentrum an den Standorten „Gröninger Bad“ und „Haus am Thieberg“ kann ohne Aufgabe der bisherigen standortbezogenen Angebote im Stadtteil entwickelt werden. Durch die Ausnutzung der gebäudebezogenen Ressourcen und die bedarfsgerechte Ergänzung der bisherigen Angebotsstruktur durch generationsübergreifende, neue inhaltliche Aspekte – möglich ab Oktober 2005 - bietet sich eine Entwicklungsoption im Ortskern von Alt – Salbke, die sich unmittelbar als Gewinn für die Stadtteile Alt – Salbke/ Westerhüsen bzw. das gesamte südöstliche Stadtgebiet darstellt.

Zum Beschlusspunkt II

Die Gesellschaft zur Förderung junger Musiker (Aktion Musik) hatte 2003 die Übernahme der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Haus am Thieberg“ im Rahmen der Übertragung von Einrichtungen der Jugendhilfe beantragt. Durch den Unterausschuss Jugendhilfeplanung ist in 2003 ein Votum zur Übertragung ausgesprochen worden.

Aufgrund der Belastung von Trägern und der Verwaltung bei der Übergabe der Kindertageseinrichtungen wurde die zeitgleiche Übertragung von Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen vorerst zurückgestellt.

Konzeptionell ist der Träger Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V. schon in 2003 von einer generationsübergreifenden Nutzung der Einrichtung „Haus am Thieberg“ ausgegangen. Die Arbeitsgruppe Gemeinwesenarbeit Salbke - Westerhüsen unterstützte die konzeptionelle Ausrichtung des Trägers.

Auf der Grundlage einer kurzzeitigen Überarbeitung der damaligen Konzeption sind aus der Sicht des Trägers Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V. unter Einbeziehung des Bürgervereins Salbke – Westerhüsen folgende konzeptionelle Aussagen aus dem Grundkonzept des Vereins (Stand 01.08.2005) in eine Umsetzung einzubeziehen:

Zielsetzungen

- Entwicklung eines generationsübergreifenden Stadtteilzentrums
- Aufbau einer breit gefächerten und bedarfsorientierten Angebotsstruktur
- Standortsicherung durch Ressourcenbündelung und Vernetzung
- Verbesserung der Außenwirkung des Stadtgebietes durch intensive Öffentlichkeitsarbeit

Methodische Grundorientierungen

- Eröffnung generationsübergreifender Dialogfelder
- Gestaltung von Freiräumen zur Entwicklung
- Nutzung künstlerisch – kreativer Mittel zur Transformation von Inhalten
- Zusammenarbeit mit Schulen und Bildungseinrichtungen
- Einbindung und Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer
- Evaluation und Weiterentwicklung der Angebote mit Jugendarbeit als ein Kernstück inhaltlicher Ausrichtung

Die schriftlichen Darstellungen des Bürgervereins Salbke – Westerhüsen und des Vereins Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e. V. nach den bis zum 01.08.2005 geführten Gesprächen liegen als Anlage bei (Anlage 3; 4).

Zukünftige Angebotsstruktur an den Standorten „Gröninger Bad“ und „Haus am Thieberg“ – Konzept Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V. (Aktion Musik) – Stand 01.08.2005



Zum Beschlusspunkt III

Die kommunale Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Haus am Thieberg“, Alt Salbke 30, wird auf der Grundlage der §§ 11, 13 und 14 mit speziell offener Jugendarbeit in Alt - Salbke betrieben. Das Hauptaugenmerk liegt darauf, Angebote zu schaffen, die der Entwicklung junger Menschen förderlich sind. Sie sollen an den Interessen junger Menschen anknüpfen und von ihnen mitbestimmt werden.

Im Rahmen der Angebots- und Programmstruktur gibt es derzeit drei wesentliche Entwicklungslinien:

1. Offener Tür – Bereich
2. Organisation von Veranstaltungen
3. Freizeiten mit erlebnispädagogischem Charakter.

Die kommunale Einrichtung wird planungsseitig für 2005 mit 60.028,10 EUR Gesamtausgaben für Betriebs- und Personalkosten betrieben (1 Personalstelle, zuzüglich 2 ABM-Kräfte). Eine wichtige Orientierung in der Arbeit der Einrichtung stellen die Leitlinien für die Kinder – und Jugendarbeit der Landeshauptstadt Magdeburg dar (Stadtratsbeschluss [2068 – 99 (II) 99]).

Dabei sind - im Hinblick auf eine Konzeptentwicklung des „Hauses am Thieberg“ im Rahmen eines Bürgerhauses/Bürgerzentrums - vor allem die Ausrichtung einer konzeptionellen Orientierung an der Leitlinie regionale Vernetzung in der Jugendarbeit und an der Leitlinie zur Förderung und Berücksichtigung gemeinwesenentwickelnder Angebote sowie die mittelfristige Integration von Jugendlichen aus dem „Gröninger Bad“ in den Veranstaltungsbetrieb des „Hauses am Thieberg“ grundlegend.

Anlagen:

Anlage 1 - Standorte

Anlage 2 - Skizze Träger - Gröninger Bad/ Cafe im Außenbereich

Anlage 3 - Schreiben Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V. (Aktion Musik)
vom 03.08.2005; eing. 04.08.2005

Anlage 4 - Schreiben Bürgerverein Salbke – Westerhüsen e.V. vom 02.08.2005; eing.
04.08.2005