

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0520/06	Datum 24.11.2006
Dezernat: V	V/02	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	12.12.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Gesundheits- und Sozialausschuss	17.01.2007	öffentlich	Beratung
Jugendhilfeausschuss	25.01.2007	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	07.02.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	08.02.2007	öffentlich	Beratung
Stadtrat	15.02.2007	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 50,Amt 51,Amt 61,FB 02,FB 03,FB 32,K - Büro	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Grundsatzbeschluss - Bürgerhaus in Salbke

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt das Objekt Greifenhagener Str. 7 als Standort zur Entwicklung eines Bürgerhauses in Salbke.
2. Der Stadtrat ermächtigt die Stadtverwaltung mit dem Förderverein Alte Schule Salbke e.V., zum Zwecke der Trägerschaft des Bürgerhauses in Salbke einen Leihvertrag für das Leihobjekt Greifenhagener Str. 7 abzuschließen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	X	NEIN	
	X	2007				

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

federführendes/r Amt/FB	Sachbearbeiter Dr. Gottschalk	Unterschrift AL/FBL Dr. Gottschalk
----------------------------	----------------------------------	---------------------------------------

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

Begründung:**I Prüfauftrag**

Der Stadtrat beschloss am 12.02.2006 mit der Drucksache DS 0403/05 - Teilrücknahme des Beschlusses 441 – 12(IV)05 und Grundsatzbeschluss Bürgerzentrum Alt – Salbke (Beschluss-Nr. 818-2[IV]06): „Der Oberbürgermeister wird beauftragt, unter Einbeziehung aller Beteiligten das ehemalige Schulgebäude in der Greifenhagener Straße als weitere Alternative zu den bisher avisierten Standorten für ein generationsübergreifendes Bürgerzentrum zu prüfen.“ Mit der Vorlage dieser Drucksache wird das Prüfergebnis vorgestellt.

II Ausgangslage

Folgende Problemstellungen waren im Februar 2006 festzustellen (DS 0403/05):

- 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.

Die Gründung des Fördervereins Alte Schule Salbke e.V. am 23.02.2006 und dessen Erklärung zur Übernahme der Trägerschaft eines Bürgerhauses am Standort Greifenhagener Str. 7 in einem OB - Gespräch am 05.10.2006 - war Voraussetzung für eine Standortprüfung (schriftliche Willenbekundung - Anlage 1).

Damit wurde möglich, die ausstehenden Fragestellungen im Rahmen der planerischen Vorklärungen mit dem möglichen Träger der Einrichtung zu führen und abzuschließen.

III Prüfergebnis**a) Beteiligung potenzieller Nutzer/innen**

Durch die Landeshauptstadt Magdeburg wurde gemeinsam mit dem Förderverein Alte Schule Salbke e.V. zur abschließenden Klärung von Problemstellungen zum Standort Greifenhagener Str. 7 - letztmalig am 23.10.2006 - der Projektstand und das weitere Vorgehen der Verwaltung den interessierten Trägern in trägerübergreifenden Informationsgesprächen erläutert. Der Förderverein Alte Schule Salbke e.V. als zukünftiger Leihher des Objektes Greifenhagener Str. 7 kennt den Entwurf des Leihvertrages (Entwurf Leihvertrag – Anlage 2) und hat mit potenziellen Nutzer/innen unter der Zielstellung der noch ausstehenden Übertragung des Objektes vorläufige Mietvereinbarungen abgeschlossen (Anlagen 3 - 9).

b) Konzeptstudie - Entwicklungskonzept zum Bürgerhaus (Mehrgenerationenhaus) des Fördervereins Alte Schule Salbke e.V.

Die Konzeptstudie des Fördervereins Alte Schule Salbke e.V. liegt der Verwaltung in der vorgelegten Fassung seit 15.11.2006 vor. (Anlage 10)

Es handelt sich bei dem Objekt Greifenhagener Str. 7 (Liegenschaft - Flur 476; Flurstück 1096; Teilfläche von ca. 1.180 qm) um ein Baudenkmal nach § 2 Abs . 2 Nr. 1 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen –Anhalt (DenkmSchG-LSA).

Mit Stand 17.11.2006 liegen weder vermögensrechtliche Ansprüche noch eine Kaufinteresse für das benannte Objekt in der Stadtverwaltung vor.

Der Standort wird aufgrund der Größe, der zentralen Lage, der günstigen Verkehrsanbindung und Parksituation, der Anbindung an den Elb-Radwanderweg und den direkten Bezug zur Salbker Kirche im Ortskern von Salbke als vorteilhaft für die Etablierung eines Bürgerhauses bewertet.

Das Bürgerhaus Salbke ist als generationsübergreifende, mehrgenerative öffentlich nutzbare Einrichtung konzipiert. Es sollen nach der Sanierung ca. 1.150 qm gebäudebezogene Nutzfläche und 430 qm nutzbare Außenfläche zur Verfügung stehen.

Es soll ein Standort im südöstlichen Bereich entwickelt werden, der die Gestaltung gesellschaftlicher Teilhabe über die Verbindung bedarfsgerechter öffentlicher Leistungsangebote, ehrenamtlicher wie freiwilliger Arbeit und bürgerschaftliches Engagement im kulturellen und sozialen Bereich sowie Vereinsarbeit sichert.

Nach derzeitigem Stand strukturieren sich die entsprechenden Angebote trägerbezogen folgend:

- Förderverein Bürgerhaus Alte Schule Salbke e.V. - Trägerschaft, Gesamtorganisation für das Objekt, Betreuung eines Vereinslokales/ Lese- und Erzählcafe, Projektarbeit wie betreutes Lernen, psychosoziale Kunst – und Erziehungstherapie oder Netzwerkarbeit im südöstlichen Stadtgebiet, Einbeziehung örtlicher Gewerbetreibender
- Tanzklub Blau - Silber e.V. - Tanzkurse/ Klubarbeit
- Europäisches Bildungswerk für Beruf und Gesellschaft e.V. - Qualifizierungs- und Bildungsangebote, Präsenzbibliothek für berufsbildende Literatur
- Bürgerverein Salbke e.V. - Projektarbeit, Bürgertreff
- Magdeburger Anglerverein e.V. - Projektarbeit, Vereinssitz
- Kneippverein Magdeburg e.V. - Projektarbeit/ Gesundheitsförderung/ Sport/Heilgymnastik/ Bewegungstherapie
- Getränkefachgroßhandel Breitenstein - Pächter des Vereinslokales
- Malteser Hilfsdienst GmbH - offene Arbeit mit Seniorinnen/ Senioren
- Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V. - Standortverlagerung KJFE „Haus Thieberg“ - Stadtratsbeschluss Beschluss-Nr. 1217-40[IV]06)

Verlagerung des Jugendhilfeangebotes von der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung (KJFE) „Haus Thieberg“ (Alt Salbke 30) an den Standort Bürgerhaus Alte Schule Salbke (Greifenhagener Str. 7)

Der Stadtrat hat am 09.11.2006 die Übertragung der KJFE „Haus Thieberg“ zum 01.01.2007 an die Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V. (Aktion Musik) beschlossen.

Für die Eingliederung eines jugendhilfebezogenen Angebotes in ein Bürgerhaus am Standort Greifenhagener Str. 7 sind dazu insbesondere folgende Bedingungen relevant (Drucksache DS 0311/06; Beschluss-Nr. 1217-40[IV]06):

1. „...Nach einer endgültigen Bestätigung des Gesamtkonzeptes (Nutzung, Finanzierung) zur Betreibung eines Bürgerhauses am Standort in der Greifenhagener Straße 7 oder an einem anderen Standort in den Stadtteilen Salbke/Fermersleben/Westerhüsen ist das Jugendhilfeangebot vom „Haus Thieberg“, Alt Salbke 30 in 39122 Magdeburg, in der neuen Liegenschaft zu integrieren.“
2. „...Zur Realisierung des unter Punkt 1. gefassten Beschlusses wird dem genannten Verein die Liegenschaft Alt Salbke 30 in 39122 Magdeburg unentgeltlich zur Nutzung als KJFE auf der Grundlage eines Leihvertrages überlassen. Dabei erfolgt eine Nutzungsbeschränkung auf die im Erdgeschoss befindlichen Räume der Immobilie. Das vorliegende Konzept der Einrichtung ist fortzuführen und zu qualifizieren...“

Insofern ist bei einer Nutzungsfläche am Standort „Haus Thieberg“ von ca. 100 qm bei der Verlagerung an den Standort Greifenhagener Str. 7 auszugehen .

Zuzüglich können dem Träger Lagerräume etc. in der gleichen Etage oder im Kellerbereich in ausreichendem Umfang angeboten werden. Die konkrete Flächennutzung ist neben der Darstellung in der Konzeptstudie im Rahmen der Machbarkeitsstudie/ Entwurfsplanung letztendlich präzisierbar.

Zu etwa gleichen räumlichen Bedingungen den Standort des Jugendtreffs nach Fertigstellung des Bürgerhauses an diesen Standort zu wechseln, ist ...Zielstellung der Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V.. (19.10.2006 Gespräch – Stadtverwaltung, Förderverein Alte Schule Salbke e.V. /Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V.).

Der Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V. ist seit 12.06.2006 bekannt, dass spätestens zur Inbetriebnahme eines generationsübergreifenden Bürgerzentrums das Jugendhilfeangebot am Standort „Haus Thieberg“ aufzugeben und dieses an den Standort Greifenhagener Str. 7 zu verlagern ist. Dabei besteht für den Träger die Option, am neuen Standort ein entsprechendes Angebot fortzuführen (siehe Anlage 11).

Bei der Standortverlagerung des Jugendhilfeangebotes wird von einer Finanzierung ausgegangen, die den jetzigen geförderten Aufwendungen am Standort des Hauses Thieberg entspricht: Haushaltsstelle 1.46000.718000.8 „Zuweisungen und Zuschüsse an übrige Bereiche“

Betriebskosten 7.500 EUR
Sachkosten 11.998 EUR
Personalkosten 28.987 EUR.

Für sich ergebende weitere Verlagerungen von Angeboten für bisher durch die Landeshauptstadt Magdeburg geförderte freie Träger an den neuen Standort soll sich ebenfalls kein Mehraufwand im Rahmen der Förderung ergeben.

Die Nutzung des Standortes für den Einsatz des Mobilen BürgerBüros wird durch den FB 32 (Bürgerservice und Ordnung) gesondert geprüft. Die Entscheidungsgrundsätze werden derzeit erarbeitet. Sie werden für das Stadtgebiet allgemein verbindliche Kriterien enthalten, die auf den Standort des künftigen Bürgerhauses analog Anwendung finden werden.

An der Erschließung weiterer inhaltlicher Angebotsformen und der möglichen Einbindung weiterer Partner arbeitet der Förderverein Alte Schule Salbke e.V. beständig weiter. Die Zielstellung des Fördervereines ist, ab Ende 2008 die Angebote am Standort Greifenhagener Str. 7 etablieren zu können.

c) Kalkulation Bewirtschaftung Standort Greifenhagener Str. 7

Am Standort ergeben sich Bewirtschaftungskosten von ca. 32.608 EUR (Quelle: Kommunales Gebäudemanagement Ages – Studie –Preisstellungen 2006 - 27.09.2006).

Es handelt sich um ca. - Angaben bezogen auf die Ansätze des beigefügten Nutzungskonzeptes bei einer Abnahme von rund 155 MWh:

Gebäudereinigung	7.000 EUR
Abwasser	1.316 EUR
wasser	919 EUR
Grundgebühr	295 EUR
Niederschlagswasser	443 EUR
Wärme	12.126 EUR
Strom	5.968 EUR
Wartung/ Inspektion	891 EUR
Winterdienst	500 EUR
Straßenreinigung	1.000 EUR
Müll	2.000 EUR
<u>Bewachung</u>	<u>150 EUR</u>
Gesamt	32.608 EUR.

d) Investitionskosten (Schätzung Kommunales Gebäudemanagement - Grundlage Konzeptstudie des Fördervereines Alte Schule Salbke e.V. - 1,5 Mio EUR (brutto).

Im Rahmen des Förderprogrammes „Soziale Stadt“ sind in 2006 der LH Magdeburg für 2007 zusätzliche Mittel in Aussicht gestellt worden. Der konkrete Fördermittelbescheid in Höhe von 250.000 EUR für ein Bürgerhaus in Salbke steht noch aus.

Im Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ sind im Programmjahr 2006 für 2007 120.000 EUR geplant. Im Programmjahr 2007 sind 240.000 EUR geplant. Die Genehmigungen bzw. Fördermittelbescheide durch das Land Sachsen –Anhalt stehen noch aus.

Die Machbarkeitsstudie/ Entwurfsplanung kann – unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung durch das Land Sachsen –Anhalt in diesem finanziellen Rahmen erstellt werden.

Erst nach der Beschlussfassung der Haushaltsunterlage Bau können die gesamten Investitionsmittel haushaltstechnisch eingestellt werden.

e) Finanzierung Bewirtschaftungskosten – Objekt Greifenhagener Str. 7

Durch den Abschluss vorläufiger Mietvereinbarungen ergibt sich für den Förderverein Alte Schule Salbke e.V. folgende Finanzierungsplanung für die Bewirtschaftungskosten (Stand 06.12.2006 - pro Jahr):

a) Förderverein Bürgerhaus Alte Schule Salbke e.V.	- Aufwendungen für nichtvermietete Räume/ Differenz Bewirtschaftungskosten	4.588 EUR
b) Tanzklub Blau - Silber e.V. -	-	2.520 EUR
c) Europäisches Bildungswerk für Beruf und Gesellschaft e.V.	-	5.040 EUR
d) Bürgerverein Salbke e.V.	-	240 EUR
e) Magdeburger Anglerverein e.V.	-	240 EUR
f) Kneippverein Magdeburg e.V.	-	4.800 EUR
g) Getränkefachgroßhandel Breitenstein	-	5.520 EUR
h) Malteser Hilfsdienst GmbH	-	2.160 EUR
i) Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V. (abhängig von endgültiger Flächenanmietung)	-	<u>mindestens 7.500 EUR</u>
Überschlägige Kalkulation		32.608 EUR.

Es ist bei Einhaltung der vorläufigen Mietvereinbarungen davon auszugehen, dass die Bewirtschaftung der Immobilie gesichert werden kann.

Zusammenfassende Bewertung des Prüfergebnisses:

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf der Basis

- der vorliegenden Konzeptstudie,
- der Bindung von zukünftigen Nutzer/innen im Rahmen der Bewirtschaftung des Objektes und
- der avisierten Trägerschaft des Fördervereins Alte Schule Salbke e.V. nach dem derzeit durch die Verwaltung einschätzbaren Kenntnisstand die Voraussetzungen geschaffen sind, den Standort Greifenhagener Str. 7 durch den Förderverein Alte Schule Salbke e.V. zu einem Bürgerhaus in Salbke zu entwickeln.

Anlagen:

- Anlage 1 - Erklärung Trägerschaft Förderverein Alte Schule Salbke e.V.
- Anlage 2 - Entwurf Leihvertrag
- Anlage 3 - vorläufige Mietvereinbarung Malteser Hilfsdienst GmbH
- Anlage 4 - vorläufige Mietvereinbarung Getränkefachgroßhandel Breitenstein
- Anlage 5 - vorläufige Mietvereinbarung Kneippverein Magdeburg e.V.
- Anlage 6 - vorläufige Mietvereinbarung Magdeburger Anglerverein e.V.
- Anlage 7 - vorläufige Mietvereinbarung Bürgerverein Salbke-Westerhüsen-Fermersleben e.V.
- Anlage 8 - vorläufige Mietvereinbarung Europäisches Bildungswerk für Beruf und Gesellschaft gGmbH
- Anlage 9 - vorläufige Mietvereinbarung Tanzklub Blau Silber Magdeburg e.V.
- Anlage 10 - Entwicklungskonzept Bürgerhaus Alte Schule Salbke - Mehrgenerationenhaus
- Anlage 11 - Erklärung Gesellschaft zur Förderung junger Musiker e.V.

