

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0345/08	Datum 09.07.2008
Eigenbetrieb OB	EB KGM	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	05.08.2008	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement	02.09.2008	öffentlich	Beratung
Gesundheits- und Sozialausschuss	10.09.2008	öffentlich	Beratung
Jugendhilfeausschuss	18.09.2008	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	18.09.2008	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	24.09.2008	öffentlich	Beratung
Stadtrat	02.10.2008	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 50,Amt 51,Amt 61,FB 02,FB 32,V	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		x
	KFP	x	
	BFP	x	

Kurztitel

Sanierung Mehrgenerationenhaus "Alte Schule" Salbke, Greifenhagener Straße 7

Beschlussvorschlag:

1. Der Umbau des alten Schulgebäudes in Salbke zum „Mehrgenerationenhaus“ wird auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung-Bau (EW-Bau) mit einem Gesamtwertumfang in Höhe von brutto 1.575.000,00 EUR durchgeführt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die weiteren Planungsleistungen zu beauftragen und die Baumaßnahme auszuführen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit dem Förderverein „Alte Schule Salbke“ e.V. einen Leihvertrag zur Trägerschaft und Bewirtschaftung für das Mehrgenerationenhaus abzuschließen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
x		2009	JA	x	NEIN	

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgekosten/ ab Jahr 2010	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
Euro 1.575.000,00	keine <input checked="" type="checkbox"/> wird v. Träger übernommen	Euro 525.000,00	Euro 1.050.000,00	2007 bis 2011

Wirtschaftsplan Jahr 2004		Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm	
veranschlagt: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/>		veranschlagt: <input type="checkbox"/>	Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>
Erfolgsplan mit Euro	Vermögensplan mit Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro

Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgekosten/ ab Jahr 2010	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
Euro 1.575.000,00	keine <input checked="" type="checkbox"/> wird v. Träger übernommen	Euro 525.000,00	Euro 1.050.000,00	2007 bis 2011

Haushalt		Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm	
veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>		veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr mit Euro	davon Vermögens- haushalt im Jahr 2008 mit 780.000,00 Euro	Jahr 2009 kassenwirk- sam 2010	Euro 207.100,00 207.100,00	Jahr 2008 2009 2010 2011	Euro 780.000,00 1.170.000,00 1.060.000,00 1.200.000,00
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen 2.88001.950400.3-37 Prioritäten-Nr.:				

Termin: 31. März 2011

Eigenbetrieb	Sachbearbeiter Tel.: 540 5657	Herr Ingo Teichmann
---------------------	----------------------------------	---------------------

Eigenbetriebsleiter	Unterschrift	Herr Heinz Ulrich
----------------------------	--------------	-------------------

Begründung:

Mit Beschluss Nr. 1361-45(IV)07 vom 15. Febr. 2007 hat der Stadtrat den Grundsatzbeschluss zum Bürgerhaus in Salbke gefasst. Darin wurde das Objekt Greifenhagener Straße 7 als Standort zur Entwicklung eines Bürgerhauses in Salbke festgelegt und der Förderverein „Alte Schule Salbke e.V.“ als künftiger Träger des Objektes bestätigt.

Mit dem Bewilligungsbescheid des Landesverwaltungsamtes Magdeburg vom 27.12.2006 wurde der Stadtteil Südost in das Förderprogramm „Die Soziale Stadt“ aufgenommen. Zusammen mit dem Bewilligungsbescheid vom 01. November 2007 sind für das Vorhaben Sanierung des Mehrgenerationenhauses „Alte Schule“ Mittel in Höhe von 1.575.000 € bewilligt.

Mit Beschluss Nr. StBV 252-46(IV)08 vom 06. März 2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr die Verwaltung beauftragt, die Entwurfsplanung für das Mehrgenerationenhaus zu erstellen und dabei die Planung in den Punkten Raumplanung, WC-Anlagen, Brandschutz und Stellplätze zu überarbeiten. Mit der nun vorliegenden Entwurfsplanung wird dieser Prozess abgeschlossen und das im Rahmen des Fördermittelbescheides finanziell mögliche Umbau- und Modernisierungsprogramm vorgelegt.

Ziel des Vorhabens ist es, das leerstehende und zuletzt als Hort genutzte, denkmalgeschützte Gebäude der früheren Grundschule Salbke zu revitalisieren und darin ein „Mehrgenerationenhaus“, d.h. einen Treffpunkt für alle Bevölkerungsgruppen der südlichen Stadtteile Magdeburgs einzurichten. Das Einzeldenkmal mit seinem prägenden Erscheinungsbild im Ortskern von Salbke ist mit seiner Lage an der Hauptverkehrsstraße Alt Salbke mit naheliegenden Straßenbahnhaltestellen, neben der evangelischen Kirche St. Gertraud und in der Nähe des Gröninger Bades sowie der Grundschule Salbke dafür nahezu ideal geeignet. Durch die Wiederbelebung als Mehrgenerationenhaus mit reger Vereinstätigkeit wird auch der Ortskern weiter aufgewertet und übt langfristig eine ausstrahlende Belebung auf das Umfeld aus.

Das ältere der beiden Schulgebäude im Ortskern von Salbke besteht aus drei Bauteilen, dem giebelständig zur Straße Alt Salbke gerichteten großen Mittelbau und den beiden seitlichen, traufständigen Anbauten auf der Nord- und Südseite, wobei der südlich gelegene, siebenachsige, verputzte Anbau der älteste Teil ist und bereits vor 1878 errichtet wurde. 1888/89 ließ die Gemeinde den Mittelbau für sechs Klassen als roten Ziegelbau errichten, wobei der bestehende Putzbau als Wohnhaus für Lehrer integriert wurde. 1902 kam ein weiterer, zweistöckiger Flügel für 2 Klassen auf der Nordseite hinzu.

Grundsatz der nun geplanten Sanierung ist die weitgehende Erhaltung der historischen Bausubstanz in Einklang mit der Umstrukturierung des südlichen Seitenflügels und der Schaffung eines neuen Zuganges zum Gebäude. Die vorliegende Entwurfsplanung berücksichtigt sowohl die Belange des Denkmalschutzes und die behindertengerechte Erschließung von Erd- und Obergeschoss mit Aufzug als auch die Belange des Brandschutzes mit einer Neuordnung der inneren Erschließung vom neuen Eingang aus über den Treppenraumbereich bis hin zu den Rettungswegen entsprechend dem neuen Brandschutzkonzept. Diese bauordnungsrechtlich relevanten Problemkreise wurden mit den entsprechenden Genehmigungsbehörden vorabgestimmt.

Der erforderliche, zweigeschossige Anbau zur barrierefreien Erschließung aller Ebenen passt sich in das Ensemble ein, wirkt durch moderne Fassaden aber eigenständig und transparent, um die alte Bausubstanz erkennbar zu machen. Im Außenbereich erfolgt der Zugang über eine rollstuhlgerechte Rampe entlang des Hauptgebäudes bis auf Erdgeschossniveau. Die Eingangstür wird mit einem

elektrischen Türantrieb ausgestattet, der auch für Menschen mit Behinderungen eine leichte Bedienbarkeit ermöglicht.

Auch die neue Dachkonstruktion des Südflügels passt sich an die vorhandene Situation an, nimmt die alte Dachneigung und Firsthöhe wieder auf und ordnet sich somit weiterhin dem Hauptgebäude unter. Die Dachdeckung aller Gebäudeteile wird nach Absprache mit dem Denkmalschutz mit Doppelmuldenfalz-Tondachziegeln in der Farbe naturrot ausgeführt. Die Ziegelfassaden des Hauptgebäudes sowie des Nordflügels werden, soweit funktionell erforderlich, nur minimal verändert und punktuell vorhandene Beschädigungen ausgebessert. Die Putzfassade des Südflügels erhält einen Vollwärmeschutz unter Wiederherstellung der Geometrie des Traufgesimses sowie der Ortganganschlüsse.

Die Fenster werden generell durch denkmalgerechte Holzfenster nach historischem Vorbild erneuert, einzelne Fenster als Muster finden sich noch im Ostgiebel. Gemäß Farbbefundung ist die 1. Fassung ein brauner Ölfarbanstrich, an den sich die neuen Fenster farblich anlehnen sollen. Für die Außentüren wurde ein dunkelgrüner Farbanstrich festgestellt, der ebenfalls bei der Aufarbeitung der alten Außentüren bzw. bei den neuen, angepassten Außentüren aufgenommen wird.

Die Baumaßnahmen im Mittelbau und Nordflügel beinhalten im Wesentlichen

- das Schließen von nicht benötigten Öffnungen und die Schaffung neuer Wanddurchbrüche, Zugänge und Verbindungsflure entsprechend dem neuen Grundriss
- Errichten von Trockenbauwänden in den erforderlichen Wandstärken
- Einbau neuer sanitärer Einrichtungen im OG
- teilweise Aufbrechen des Schornsteines und Nutzung für Leitungsführung in allen Geschossen.

Dabei bleiben 8 der vorhandenen 9 Klassenraamtüren erhalten und werden aufgearbeitet. Sie werden als Türen von den Fluren zu den Nutzungseinheiten wieder eingebaut. Das Treppenhaus bleibt in seiner derzeitigen Gestaltung erhalten und wird in gleicher Bauart bis zum Dachgeschoss weitergeführt. Der bisher innen liegende Treppenraum wird unter Hinzuziehung eines Flurbereiches zu einem außen liegenden Treppenraum mit Fensteröffnungen in jeder Etage bzw. einem neuen, direkt ins Freie führenden Ausgang.

Der ältere, geputzte Südflügel erfährt einen größeren baulichen Eingriff. Nach Abriss des abgängigen Daches und kompletter Entkernung des Erd- und Obergeschosses einschließlich der Geschossdecke werden Erdgeschossinnenwände und Stützen in massiver Bauweise neu errichtet. Neben der Erdgeschossdecke mit deckengleichen Unterzügen aus Stahlbeton wird ein neuer Ringanker auf die Außenwände gegossen und anschließend ein neues Dach aus Brettschichtbindern mit Unterspannung und Sichtschalung über dem Saal im Obergeschoss eingebaut. Im Erdgeschoss wird die zentrale Sanitäreanlage einschließlich Behinderten-WC für das gesamte Gebäude und das Bürger-Cafe eingerichtet. Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit glattem Putz und neutralem Anstrich, um das schlichte Erscheinungsbild gegenüber den Ziegelfassaden der neueren Bauteile zu erhalten.

Die haustechnischen Anlagen werden komplett erneuert, die vorhandenen Gussheizkörper werden, so weit wie möglich, aufgearbeitet und wiederverwendet. Im Südflügel kommt im Erdgeschoss (Gastronomie) und Obergeschoss (Saal) eine Fußbodenheizung zur Anwendung. Für die Sanitäreanlagen und den Saal wird eine Lüftungsanlage erforderlich.

Der Außenbereich wird hofseitig mit einer gepflasterten Außenterrasse gestaltet. Dazu muss der vorhandene Schuppen, der direkt an der Mauer zur Kirche steht, abgerissen und die freigelegte Bruchsteinwand hergerichtet werden. Lediglich das Nebengebäude im hinteren Bereich an der Greifenhagener Straße bleibt erhalten und wird als Abstellraum für Gartengeräte und -möbel sowie als Lager für den Jugendclub genutzt. Neben der Terrasse wird eine Außentreppe zum Obergeschoss als 2. Fluchtweg aus dem Saal errichtet.

In unmittelbarer Nähe zur erweiternden Einfahrt für die Feuerwehr werden die erforderlichen 5 PKW-Stellplätze einschließlich eines behindertengerechten Stellplatzes auf dem Grundstück hergestellt. Die Befestigung erfolgt mit Rasengittersteinen aus Beton, die Markierung als Gehstreifen wird ebenso wie die Gehwege auf dem Grundstück mit Rechteckpflaster aus Beton ausgeführt. Neben dem Zugang von der Greifenhagener Straße wird es künftig einen neuen Grundstückseingang direkt von der Straße Alt Salbke geben. Dazu wird die Mauer an der Hauptstraße geöffnet und am Südgiebel entlang eine neue Außentreppe errichtet, die künftig einen direkten Zugang zu dem neuen Gebäudeeingang ermöglicht. Dadurch wird die Begegnungsstätte noch besser von Fußgänger- und Haltestellenbereichen aus erreichbar und mehr in das Blickfeld der Öffentlichkeit gerückt. (Anlagen 1 bis 2)

Im Zuge der Planung wurde das entwickelte Raum- und Funktionskonzept ständig mit dem Förderverein und den künftigen Nutzern des Gebäudes abgestimmt, um die Anforderungen an die Räumlichkeiten bzw. die Bedürfnisse der Nutzer zu klären und einfließen zu lassen. Die nun vorliegende Planung stellt einen Ausgleich der Anforderungen aller Beteiligten dar. Besonderer Augenmerk lag hierbei auf die Belange von Jugendtreff, Saalnutzung und Gastronomie.

Folgende Nutzung des Gebäudes ist künftig vorgesehen:

Jugendtreff	Aufenthaltsräume und Büro im Erdgeschoss
Lesecafe	Mitbenutzung der Räume und Datentechnik der Leonardo-Bibliothek im Obergeschoss
Europäisches Bildungswerk	2 Räume im Obergeschoss für Leonardo-Bibliothek, Arbeitsplatz
Gastronomie	Gastraum, Bürger-Cafe, Nebenräume, WC-Anlage im Erdgeschoss
Tanzverein	Saal und Umkleideräume im OG, Büro
Kneipp-Verein	Saal und Umkleideräume im OG
Ordnungsamt	Multi-Raum im Erdgeschoss
Malteser	Multi-Raum im Erdgeschoss
Stadtteilmanager	Büro- und Beratungsraum im Erdgeschoss
Förderverein	Büro- und Besprechungsraum im Obergeschoss

Die WC-Anlagen im Erdgeschoss werden gemeinschaftlich durch alle Besucher genutzt und sind ausreichend bemessen für bis zu 200 Personen. Zusätzlich stehen im Obergeschoss noch jeweils eine Bedarfstoilette für Damen und Herren sowie Wasch-, Dusch- und Umkleidemöglichkeiten zur Verfügung.

Aus den Gesprächen mit den Nutzern ergibt sich ein zu erwartender wöchentlicher Durchlauf von ca. 700 Personen, der bei der Ermittlung der künftigen Betriebskosten zu Grunde gelegt wurde.

Die voraussichtlichen Baunutzungskosten (Anlage 3) betragen nach derzeitigem Preis- und Kenntnisstand jährlich 53.521 € Davon entfallen auf die Betriebskosten (Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Energie, Wartung/Inspektion 36.201 €

Vom Förderverein „Bürgerhaus Alte Schule Salbke e.V.“ liegen verbindliche Zusagen der künftigen Nutzer des Gebäudes über Betriebskostenzahlungen in Höhe von 3.905 € monatlich, also 46.860 € jährlich vor, womit die Betriebskosten gedeckt werden können. Zusätzlich werden durch den Förderverein Leistungen der Bauunterhaltung, wie z.B. Winterdienst, Verkehrs- und Grünflächenpflege sowie Gebäudereinigung und kleine Instandsetzungen in Eigenleistung erbracht, so dass insgesamt der Nachweis erbracht ist, dass die Bauunterhaltungskosten durch den Förderverein übernommen werden können. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wird durch den Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement ein Leihvertrag mit dem Förderverein für die Nutzung des Gebäudes für einen Zeitraum von 25 Jahren abgeschlossen, der auch die Bedingungen für die Überlassung von Räumen an Dritte regelt. Der Vertrag liegt im Entwurf vor.

Im Zuge der Vorbereitung der Baumaßnahme ist auch die Grundstückssituation zu bereinigen, da ein Teil des Schulgrundstückes im Besitz der evangelischen Kirche ist, obwohl es bereits seit über 100 Jahren durch die Stadt genutzt wird und auch mit Gebäudeteilen überbaut ist. Zusätzlich muss die vor dem Südgiebel erforderliche Abstandsfläche von der Kirche erworben werden, da der ansonsten erforderlichen Eintragung einer Baulast durch die Kirche nicht zugestimmt würde. Der Grundstücksausgleich wird durch den Fachbereich Liegenschaftsservice durchgeführt und bis zur Stellung des Bauantrages abgeschlossen. Die zusätzlichen Flächen südlich des Giebels ermöglichen dann die Schaffung des geplanten, neuen Grundstückszuganges von der Straße Alt Salbke.

Die Kostenberechnung (siehe Anlage 4) hält den in den Bewilligungsbescheiden vom 27. Dez. 2006 und 01. Nov. 2007 vorgegebenen Kostenrahmen von 1.575.000 EUR ein. Durch den zusätzlich eingefügten Jugendtreff und den Aufzug ist diese Summe knapp bemessen. Insbesondere bei der Fassade und den Außenanlagen können nur die nötigsten Arbeiten durchgeführt werden. Nicht enthalten sind die Kosten für die Ausstattung. Diese muss durch die Nutzer gestellt bzw. mitgebracht werden. Die Baukosten liegen im Rahmen vergleichbarer, von der Stadt Magdeburg ausgeführter Bauvorhaben (Anlage 5).

Nach Bestätigung der Entwurfsunterlage Bau durch den Stadtrat wird die weitere Planung beauftragt und der Bauantrag eingereicht. Gemäß dem Ablaufplan (Anlage 6) könnte im Oktober 2009 mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Anlagen:

1. Plandatenblatt
2. Bauzeichnungen Entwurfsplanung Baunutzungskosten
3. Baunutzungskosten
4. Kostenberechnung nach DIN 276
5. Vergleichskosten
6. Ablaufplan