

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0163/10	Datum 11.01.2011
Eigenbetrieb OB	EB KGM	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	18.01.2011	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement	14.09.2010	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	12.10.2010	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	20.10.2010	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	20.01.2011	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Vorplanung für den Stadtteiltreff "Neustädter See", Pablo-Neruda-Straße 11, 39126 Magdeburg

Umbau/Umnutzung eines Schulgebäudes im Rahmen des Bund-Länder-Programms Gemeinschaftsinitiative "Soziale Stadt", Fördermaßnahme Magdeburg-Kannenstieg/Neustädter See

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr bestätigt auf der Grundlage des Beschlusses des Stadtrates vom 25.06.2009, Beschluss-Nr. 3055-84(IV)09 und der Drucksache DS0329/10 „Nutzungskonzept Stadtteiltreff Neustädter See“ die Vorzugsvariante 3 zur Vorplanung als Grundlage für die weitere Planung und Erstellung der EW-Bau zur Maßnahme Nr. 16 „Stadtteiltreff“ mit dem Vorhaben-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan.

Die Verwaltung wird beauftragt, die EW-Bau zu erstellen und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	Eb KGm, FB 40, Amt 51	Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.			x	nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
2011	JA	x	NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

THO/TH4140 DK Afa/DK Sopo

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2011	0	41400600	54551000/54551100	95.128	- 95.128
2011	104.804	41400500	54551000/54551100	51.555	53.249
2011	8.700	02010100	54551000	0	8.700
2012	0	41400600	54551000/54551100	95.128	- 95.128
2012	104.804	41400500	54551000/54551100	51.555	53.249
2012	8.700	02010100	54551000	0	8.700
2013	0	41400600	54551000/54551100	95.128	- 95.128
2013	104.804	41400500	54551000/54551100	51.555	53.249
2013	8.700	02010100	54551000	0	8.700
ab 10/2013	20.454,17	51510200	57111100	X	
2014	81.816,67	51510200	57111100	X	
2015	81.816,67	51510200	57111100	X	
2016	81.816,67	51510200	57111100	X	
2017 - 2043	2.188.595,83	51510200	57111100	X	
Summe:	2011: 113.504			146.683	- 33.179
	2012: 113.504			146.683	- 33.179
	2013: 113.504			146.683	- 33.179
	2013: 20.454,17 (Afa)				
	2014 ff: 81.816,67 (Afa)				
	2043: 61.362,50 (Afa)				

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
ab 10/2013	13.635	51510200	45312020	x	
2014	54.540	51510200	45312020	x	
2015	54.540	51510200	45312020	x	
2016	54.540	51510200	45312020	x	
2017 - 2043	1.458.945	51510200	45312020	x	
Summe:	1.636.200				

Für die Vorplanung können vorerst nur die voraussichtlichen finanziellen Auswirkungen während der Bauzeit bis 2013 dargestellt werden. Diese beziehen sich auf die voraussichtlichen Veränderungen bei der Bewirtschaftung (Betriebs- und Nebenkosten) der vom beabsichtigten Investitionsvorhaben betroffenen bzw. im Zusammenhang stehenden Gebäude. Weitere finanzielle Auswirkungen einschl. Veränderungen im Anlagevermögen i. V. m. den Abschreibungen können erst auf der Grundlage der EW-Bau ermittelt werden.

Hinweis: Fördermittelbescheid liegt inzwischen vor!

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I106161044 (alt 050/055/056)
und

I116161012

Kannenstieg / Neustädter See

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2009	40.000	2.88001.940000-16	09611002	X	
2010	95.000	6161 0000	09611002	X	
2011	759.600	51510200	09611012	X	
2012	1.039.500	51510200	09611012	X	
2013	489.400	51510200	09611012	X	
2014	31.000	51510200	09611012	X	
Summe:	2.454.500				

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2009	26.700	61610000	23111102	X	
2010	63.300	61610000	23111102	X	
2011	506.300	51510200	23111142	X	
2012	693.000	51510200	23111142	X	
2013	326.000	51510200	23111142	X	
2014	20.600	51510200	23111142	X	
Summe:	1.636.200				

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2009	13.300	61610000	23111112	X	
2010	31.700	61610000	23111112	X	
2011	253.300	51510200	23111112	X	
2012	346.500	51510200	23111112	X	
2013	163.100	51510200	23111112	X	
2014	10.400	51510200	23111112	X	
Summe:	818.300				

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
Für					
2011	1.039.500	51510200	09611002	X	
Summe:	1.039.500				

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input checked="" type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input checked="" type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.3055-84(IV)09 (DS0133/09)
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

ANL00402011

Buchwert in €

2.454.500

Datum Inbetriebnahme:

01. Oktober 2013

Anlage neu

JA

Ermittlung AFA, SOPO

Investitionskosten: 2.454.500 EUR

Zuwendung: 1.636.200 EUR

Nutzungsdauer: 30 Jahre

AFA 2.454.500 / 30 Jahre = 81.816,67 EUR / Jahr

SOPO 1.636.200 / 30 Jahre = 54.540,00 EUR / Jahr

Eigenbetrieb	Eb KGm	Pflichtaufgabe	JA	X	NEIN	
---------------------	--------	-----------------------	----	---	------	--

Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
JA		HHK-Nr.:		NEIN	X

Maßnahmebeginn	Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan		
	Erfolgsplan		Vermögensplan
2011		X	

Erfolgsplan 2010				
Ertrag				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderertrag
Summe:				

Erfolgsplan 2010				
Aufwand				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderaufwand
Summe:				

Mittelfristige Erfolgsplanung 2011 – 2013					
Ertrag					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderertrag
2011	379210	erh. Anz. städt. Bereich	104.804	146.683	- 41.879
2011	414301	Betriebskostenzuschuss (Anteil f. BNK Leerstandsverw.)	8.700	0	8.700
2012	379210	erh. Anz. städt. Bereich	104.804	146.683	- 41.879
2012	414301	Betriebskostenzuschuss (Anteil f. BNK Leerstandsverw.)	8.700	0	8.700
2013	379210	erh. Anz. städt. Bereich	104.804	146.683	- 41.879
2013	414301	Betriebskostenzuschuss (Anteil f. BNK Leerstandsverw.)	8.700	0	8.700
Summe:	2011		113.504	146.683	- 33.179
	2012		113.504	146.683	- 33.179
	2013		113.504	146.683	- 33.179

Mittelfristige Erfolgsplanung 2011 – 2013					
Aufwand					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderaufwand
2011	562000	Bewirtschaftg. Grundstücke / baul. Anl.	113.504	146.683	- 33.179
2012	562000	Bewirtschaftg. Grundstücke / baul. Anl.	113.504	146.683	- 33.179
2013	562000	Bewirtschaftg. Grundstücke / baul. Anl.	113.504	146.683	- 33.179
Summe:	2011		113.504	146.683	- 33.179
	2012		113.504	146.683	- 33.179
	2013		113.504	146.683	- 33.179

Die dargestellten finanziellen Auswirkungen beziehen sich auf die Objekte „Pablo-Neruda-Str. 11“ und „Pablo-Neruda-Str. 13“ (letzteres wegen des Umzuges der Zooschule).

In Abhängigkeit des Baufertigstellungstermins wird voraussichtlich im September 2013 mit der Übergabe des Objektes „Pablo-Neruda-Str. 11“ an die Nutzer (Amt 51/externer Mieter) zu rechnen sein. Die ab 2013 im Zusammenhang stehenden finanziellen Auswirkungen einschl. voraussichtlich zu erwartende Leerstandsverwaltungskosten für das Objekt „Im Brunnenhof 9“ werden bei der Einbringung der EW-Bau aufgezeigt. – **Untersetzung siehe Anlage 7**

Begründung:

Mit der DS 0132/09 wurde ein Handlungskonzept als Grundlage einer integrierten Stadtteilentwicklung für die Stadtteile Kannenstiege und Neustädter See im Rahmen des Förderprogramms „Förderung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt durch den Stadtrat beschlossen. Mit der DS 0133/09 wurde der davon abgeleitete Maßnahmenkatalog beschlossen.

Ein zentraler Anlaufpunkt soll im Herzen der Stadtteile geschaffen werden. Das bestehende Kinder- und Jugendhaus „Oase“, Im Brunnenhof 9, soll daher zum ehemaligen Standort der IGS „Regine Hildebrandt“/Zooschule (Haus III), Pablo-Neruda-Straße 11, umgesetzt werden.

Im zukünftigen Stadtteiltreff werden Räumlichkeiten für verschiedene Alters- und Nutzergruppen geschaffen und multifunktionale Räume zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung gestellt.

Als Hauptnutzung werden durch das Jugendamt Angebotsbereiche für Musik, Kreativarbeit, Computer sowie Familien- und Jugendarbeit vorgesehen. Weiterhin werden im Gebäude das Stadtteilmanagement, eine Wechselstube und sozial pädagogischer Fundus untergebracht.

Im Rahmen der Vorplanung wurden die Standorte Pablo-Neruda-Straße 11 und 12 untersucht. Aufgrund der Nähe zum Stadtteilmittelpunkt, der Hauptausrichtung der Gemeinschaftsflächen und der Umsetzung der Baumaßnahmen ist die Entscheidung zu Gunsten des o.g. Schulstandortes, Pablo-Neruda-Str. 11, gefallen. Bei beiden untersuchten Gebäuden handelt es sich um viergeschossige, vollunterkellerte Schulbauten mit zwei dreigeschossigen Verbindern aus den 70er Jahren, die als „Magdeburger“ Schultyp (Erfurt 2) zu bezeichnen sind.

In der Vorplanungsphase wurden verschiedene Planungsvarianten untersucht. Hierzu gehörten folgende Varianten:

Variante 1- Sanierung Bestand bei Abbruch 3. und 2. OG und des östlichen Nord- und Südflügels mit angrenzendem Anbau

Die Variante 1 zeichnet sich durch einen Rückbau des Gebäudes bis zum 1. Obergeschoss und die Integration eines Gemeinschaftssaales und Ergänzungsneubaus aus.

Zwei komplette Geschosse der Hauptgebäude, ein Geschoss der Verbindler und die beiden östlichen Bereiche neben den bestehenden Treppenhäusern werden abgebrochen. Um alle wesentlichen Aufgabenbereiche für die Familien- und Jugendarbeit sowie die Wechselstube im Erdgeschoss unterzubringen, wird ein südlicher Ergänzungsanbau als Stahlbetonkonstruktion errichtet.

Die Eigenständigkeit für die Jugend wird durch den eindeutig zugeordneten Bereich und durch einen separaten Zugang im Neubauteil erreicht. Zudem sind die Sport- und Fitnessangebote in direkter Nähe der Jugendlichen im zugehörigen Obergeschoss angeordnet und verteilen sich nicht wie in Variante 2 im gesamten Bestandsgebäude. Der Entwurf bietet die Möglichkeit, dass sich die Jugendlichen in einem eigenen Bereich verwirklichen können und schafft die Erlebbarkeit des ebenerdigen Freiraumes. Das wird durch eine freie Raumaufteilung nach den Vorstellungen der Nutzer ermöglicht. Durch eine interne Verbindung zum Bestandsgebäude wird die Integration der Jugendlichen während der Nutzung des Veranstaltungsraums im Gemeinschaftsbereich ermöglicht.

Der große Veranstaltungsraum wäre optisch teilbar und besitzt gegenüber der Variante 2 eine dreireihige Sitzempore, von welcher ein direkter Blick in den Veranstaltungsbereich möglich ist. Weitere Bestuhlung kann aus dem darunterliegenden Stuhllager bei Bedarf ergänzt werden. Somit wäre ein Höchstmaß an Flexibilität gegeben.

Durch die veränderte Anordnung des Mehrzweckraumes gegenüber der Variante 2 kann eine direkte Fluchtmöglichkeit ins Freie gewährleistet werden.

Im Obergeschoss befinden sich die Angebotsbereiche, das Stadtteilmanagement und die Büros der Betreuer sowie ein 75m² großer Multifunktionsraum für Besprechungen und eine Väter-Gruppe.

Das Kellergeschoss wird als Fundus und Werkstatt genutzt. Weiterhin werden hier die notwendigen Technikräume untergebracht.

Ein Aufzug ermöglicht die Zugänglichkeit für Rollstuhlfahrer. Im Erd- und Obergeschoss werden dementsprechend alle Türen in ausreichender Breite ausgelegt. Im Behinderten-WC wird ein Wickelbereich vorgesehen. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptzugang wird durch eine bis zu 1,25 m hohe Aufschüttung des Geländes barrierefrei gestaltet.

Die Fassade der beiden Eingangsbereiche wird mit einer modernen Fassadengestaltung betont. Alle darüber hinausgehenden Flächen werden mit einem Wärmedämmverbundsystem energetisch aufgewertet.

Durch die unterschiedliche Geländemodellierung würden verschiedene Erlebnisräume für alle Altersgruppen - Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren - entstehen. Im Eingangsbereich könnte zur Anpassung des Geländeneiveaus ein „Senkgarten“ mit Sitzmöglichkeiten angelegt werden.

Die Nordseite soll als Ruhebereich und für zurückgezogenes Spiel vorrangig auf die Bedürfnisse von Kindern und Familien abgestimmt werden. Auf der Südseite werden Flächen für das aktive Spiel der Kinder und Jugendlichen mit einem Basketball- und Beachvolleyballfeld sowie einem Grillplatz gestaltet.

Diese Variante könnte nur innerhalb des ursprünglichen Kostenrahmens realisiert werden.

Variante 2 - Sanierung Bestand bei Abbruch 3. + 2. OG

Mit der Variante 2 wurde versucht, möglichst alle geforderten Nutzflächen des Raumprogramms im bestehenden Gebäude unterzubringen. Die nicht mehr benötigten Geschossflächen im 3. bzw. 2. Obergeschoss sowie der Aula-Bereich sollen abgebrochen werden. Mit dieser Variante könnten die Vorgaben, den Familien- und Jugendbereich im Erdgeschoss unterzubringen, nur zu Lasten des stark frequentierten Bereichs der Wechselstube, welcher dann in einem der oberen Geschosse anzuordnen wäre, umgesetzt werden.

Nachteilig bei dieser Variante ist die nicht behindertengerechte Erschließungssituation, hervorgerufen durch das höher gelegene Erdgeschoss. Zur Lösung des Problems sind aufwändige Geländemodellierungen und/ oder Rampenkonstruktionen notwendig. Auch ist durch diesen Umstand der direkte Weg von den einzelnen Nutzungseinheiten ins Freie verhindert und muss durch Terrassen überbrückt werden.

Bei Verzicht auf den unter Variante 1 vorgesehenen Anbau müssten 2.710.000 EUR für die Sanierung des Bestandsgebäudes entsprechend der Variante 2 veranschlagt werden.

Variante 3 - Neubau bei Komplettabbruch Bestand

Als Variante 3 wurde ein Neubau auf Basis der ursprünglichen Aufgabenstellung untersucht. Bei einer geschätzten Bruttogrundfläche von ca. 3.500 m² würden die Neubaukosten (inklusive Abbruch) bei ca. 5.5 Mio. EUR und damit deutlich über dem Kostenrahmen liegen.

Aufgrund der erheblichen Reduzierung der bestätigten Fördermittel stehen für das Bauvorhaben die ursprünglich veranschlagten Mittel von 3.304.300 EUR nicht mehr zur Verfügung.

Der neue Kostenrahmen für das Bauvorhaben beträgt nur noch

2.454.500 EUR.

In Abstimmung zwischen dem Oberbürgermeister, den Fachbereichen und dem Nutzer wurde daher die gesamte Vorplanung nochmals überplant.

Vorzugsvariante 3 - flächen- und volumenmäßig reduzierter Neubau bei Komplettabbruch Bestand

Um den Kostenrahmen einzuhalten, wird nunmehr ein Neubau mit optimiertem Raumprogramm favorisiert. Die Reduzierung der Nutzflächen beträgt ca. 500 m² gegenüber den Sanierungsvarianten. Eine teilweise Kompensation soll durch eine effektivere gemeinschaftliche Nutzung der Gemeinschaftsräume bzw. des Multifunktionsraumes sowie der Angebote für Computerarbeit erfolgen. Die Angebote im Familien- und Jugendbereich bleiben in etwa gleich. Eine wesentliche Reduzierung erfolgt im Bereich der Lagerräume im Keller, der Wechselstube im EG und der Sport- und Fitnessbereiche (welche in Variante 1 im Neubau untergebracht werden sollten).

Durch den Neubau wird eine kompaktere Bauweise mit wesentlich reduzierteren Verkehrsflächen ermöglicht. Das Gebäude kann klarer in den Funktionen mit kurzen direkten Wegen gegliedert werden. Alle Bereiche mit gemeinsamer Nutzung können mittig angeordnet werden. Der Jugend- bzw. Familienbereich kann nördlich bzw. südlich angegliedert werden, so dass die Beeinträchtigung durch die unterschiedlichen Nutzungen so gering wie möglich gehalten werden kann.

In dieser Vorzugsvariante erfolgt ein kompletter Rückbau des Bestands inklusive Kellergeschoss. Platziert wird der Neubau auf dem Grundstück so, dass die vorhandene Erschließungsachse von der Pablo-Neruda-Straße aus weiterhin durch den Baumbestand der Platanen geprägt wird.

Die Planung eines neuen Gebäudes ermöglicht die Optimierung der Grundriss- Organisation. Im Gegensatz zu den Varianten 1 und 2 werden die Nutzungen insbesondere im Erdgeschoss gespiegelt – der Bereich „Jugend“ ist im Norden angesiedelt, der Bereich „Familie und Kind“ im Südosten. Ebenso verhält es sich mit den angrenzenden Freiflächen. Bezug nehmend auf das Raumprogramm findet eine Reduzierung der Flächen statt, die jedoch durch Mehrfachnutzung einzelner Bereiche keine erhebliche Reduzierung des räumlichen Angebotsprogramms nach sich zieht. Die Mehrfachbelegung der Räume wird ermöglicht durch ein organisatorisches Konzept, welches Nutzungszeiten je nach Nachfrage und Angebotsumfang festsetzt.

In dieser Variante erfährt der multifunktionale Gemeinschaftsbereich eine optimale Auslastung durch räumliche Zuordnung zu den jeweiligen Nutzungseinheiten als optionale Erweiterungsfläche, was im Bestandsbaukörper räumlich nicht möglich war.

Der Neubau ist als Kompaktbaukörper geplant. Dies ermöglicht die flächen- und volumenmäßige Reduzierung gegenüber den vorgenannten Varianten. Diese Tatsache ist bezüglich der künftig anfallenden Betriebs- und Unterhaltskosten von enormer Bedeutung. Weiterhin vorteilhaft ist die Reduzierung von Erschließungsflächen innerhalb des Gebäudes auf 2 Treppenhäuser und eine geringe Anzahl von Flurflächen. Durch die in dieser Variante vorhandene ebenmäßige Anbindung des Erdgeschosses an das Gelände ist ein behindertengerechter Zugang in das Gebäude ohne Weiteres möglich. Auch sind die direkten Ausgänge von den offenen Türbereichen im EG zu den angrenzenden Freiflächen gegeben.

Aufgrund des geringeren Kostenrahmens muss die Freiflächengestaltung auf das Wesentliche reduziert werden und beinhaltet lediglich die Erschließung des Neubaus sowie die Herrichtung des Geländes nach den Abbrucharbeiten.

Darstellungen der oben genannten Varianten wurden im Variantenvergleich, Anlage 1, gegenübergestellt.

Das gesamte Haus wird altersübergreifend für alle Generationen nutzbar.

Mittel für die Erstausrüstung sind innerhalb der Investitionsmaßnahme nicht eingeplant. Zur Zeit wird vorgesehen, dass die Nutzer ihr vorhandenes Mobiliar - bei Eignung - ins neue Gebäude umsetzen oder in 2013 neu beschaffen.

In den nachfolgenden Übersichtszeichnungen der Anlage 3 ist die Variante 3 - Neubau mit reduziertem Raumprogramm dargestellt.

Die Baumaßnahme ist Bestandteil des Bund-Länder-Programms Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ und soll aus den Programmjahren 2006 bis 2010 finanziert werden. Für die Programmjahre 2006 bis 2010 liegen die Fördermittelbescheide bereits vor.

Im Rahmen der Entwurfsplanung werden die vorliegenden Planungsunterlagen weiter vertieft und mit der EW-Bau zur Beschlussfassung dem Stadtrat vorgelegt.

Anlagen:

1. Variantenvergleich	1 Seite
2. Kostenschätzung nach DIN 276	3 Seiten
3. Übersichtszeichnungen	6 Seiten
. Lageplan	
. Grundriss Kellergeschoss	
. Grundriss Erdgeschoss	
. Grundriss Obergeschoss	
. Ansichten	
. Schnitte A-A und B-B	
4. Terminplan	1 Seite
5. Kinderfreundlichkeitsprüfung	2 Seiten
6. Behindertenfreundlichkeitsprüfung	3 Seiten
7. Übersicht Kostenentwicklung vor und während der Sanierung	1 Seite