

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0637/20	Datum 07.12.2020
Eigenbetrieb OB	EB KGM	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	16.02.2021	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Jugendhilfeausschuss	25.02.2021	öffentlich	Beratung
Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement	16.03.2021	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	24.03.2021	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	25.03.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31, Amt 51, Amt 61, Behind.b, FB 02, Kinderb.	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		x
	KFP	x	
	BFP	x	
	Klimarelevanz	x	

Kurztitel

Vorplanung für die Erweiterung des internationalen Jugendbegegnungszentrums (IJBZ) "Barleber See" zur Kapazitätserhöhung der ganzjährigen Nutzung um 68 Übernachtungsplätze

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr bestätigt die als Anlage dargestellte Vorplanung zur Umgestaltung des IJBZ "Barleber See" in Magdeburg.
2. Der Eb KGM wird mit der Erarbeitung der EW-Bau in 2022 beauftragt. Dafür werden von den Gesamtkosten anteilig 250.000,00 € planmäßig im investiven Haushalt bereitgestellt.

Finanzielle Auswirkungen im Eigenbetrieb

Eigenbetrieb		Pflichtaufgabe	JA		NEIN	
---------------------	--	-----------------------	----	--	------	--

Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
JA		HHK-Nr.:		NEIN	

Maßnahmebeginn	Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan				
	Erfolgsplan			Vermögensplan	

Erfolgsplan 20..				
Ertrag				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderertrag
Summe:				
Aufwand				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderaufwand
Summe:				

Mittelfristige Erfolgsplanung 20.. – 20..					
Ertrag					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderertrag
20..					
20..					
20..					
Summe:					
Aufwand					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderaufwand
20..					
20..					
20..					
Summe:					

Vermögensplan 20..				
Einnahmen				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Mindereinnahmen
Summe:				
Ausgaben				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderausgaben

Summe:				

Mittelfristige Vermögensplanung 20.. – 20..
Einnahmen

Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Mindereinnahmen
20..					
20..					
20..					
Summe:					

Ausgaben

Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderausgaben
20..					
20..					
20..					
Summe:					

Sachbearbeiter Eigenbetrieb	Herr Wieprecht
Eigenbetriebsleiter	Herr Reum

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Organisationseinheit	5151	Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
36601		ja, Nr.		X		nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
2018	JA	X		NEIN		

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

DK Afa/ ND 60 Jahre

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2023	20.993	51510200	57112100		X
2024	53.333,33	51510200	57111100		X
2025-2083	3.093.334,14	51510200	57111100		X
2084	53.333,33	51510200	57111100		X
Summe:	3.220.992,80				

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

I neu

Investitionsgruppe:

5151_KJH

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2018	50.000,00	51510200	52111000 (09611002)	50.000,00	0,00
2022	250.000,00	51510200	09611002	0,00	250.000,00
2023	2.900.000,00	51510200	09611002	0,00	2.900.000,00
Summe:	3.200.000,00			50.000,00	3.150.000,00

() Die veranschlagten finanziellen Mittel von 50.000,00 € sollen nach Fertigstellung der Maßnahme als investive Mittel umgebucht werden.

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2018	50.000,00	51510200	52111000*	50.000	0,00
2022	250.000,00	51510200	23111112/ 32173102	0,00	+250.000,00
2023	2.900.000,00	51510200	23111112/ 32173102	0,00	+2.900.000,00
Summe:	3.200.000,00			50.000,00	+3.150.000,00

*Die Mittel wurden aus dem TB 5151 finanziert und werden nach Abschluss der Maßnahme als investive Mittel umgebucht.

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
2016					
2017 für					
2018					
2019					
Summe:					

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 type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input checked="" type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input checked="" type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input checked="" type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

HA ANL00401900;
ANL00401901 bis ANL00401906

Buchwert in €:

673.521,00 EUR (31.12.2019)

Datum Inbetriebnahme:

2024

Anlage neu

Ja

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
2022	20.993,00	51510201	57112100		X
2023	3.200.000,00	51510200	03211002	X	

Sachbearbeiter Eigenbetrieb	Herr Wieprecht
Eigenbetriebsleiter	Herr Reum

Termin für die Beschlusskontrolle	31.12.2021
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Grundsatzbeschluss, DS0300/17, zur ganzjährigen Nutzung und Erweiterung der Kapazität für das Internationale Jugendbegegnungszentrum (IJBZ) „Barleber See“ von aktuell 30 Ganzjahresübernachtungsplätzen um weitere 72 auf 102 Übernachtungsbetten wurde am 19.10.2017 vom Stadtrat mit der Beschlussnummer 1581-045(VI)17 gefasst. Es wurde die Erstellung eines Vorplanungskonzeptes beschlossen, in dessen Ergebnis die Mittel für die Umsetzung mit der vorliegenden Drucksache beantragt werden sollten.

Bisher stehen auf dem Gelände 12 unbeheizte überalterte Reihenbungalows für jeweils 6 Personen. Die vorhandenen Bungalows bieten weder separate Zimmer für Mobilitätseingeschränkte noch für Gruppenbetreuer. Auf dem Gelände befindet sich derzeit ein Gebäude (Rundbau) für die Ganzjahresnutzung, dieses ist aber mit 30 Plätzen begrenzt und deckt somit nicht die erforderlichen Kapazitäten ab.

Die Aufgabenstellung hat gefordert, dass die erforderliche Ganzjahreskapazität um 72 Übernachtungsplätze erhöht wird.

Für den geplanten Neubau wurden 2 Varianten untersucht.

Variante 1 – Das geplante Gebäude wird direkt an der Straße Am Mittellandkanal verortet.

In dieser Variante befindet sich das Gebäude außerhalb der zulässigen Baugrenzen des B-Plans. Hier kann aber in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt über einen entsprechenden Abweichungsantrag das erforderliche Baurecht erreicht werden. Das Gelände würde an diesem Standort seinen großzügigen offenen Charakter behalten und die Erschließung des Gebäudes wäre hier unproblematisch. Der für die Variante zu rodende Baumbestand kann mit entsprechenden Ersatzpflanzungen an anderen Stellen auf dem Gelände ersetzt werden.

Variante 2 – Das geplante Gebäude wird mittig auf dem Gelände verortet.

In dieser Variante wird die bauliche Lösung innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen des B-Plans eingehalten. Das Gelände würde aber durch den Neubau geteilt werden und seinen großzügigen Eindruck verlieren. Außerdem führt diese Anordnung zu großen Problemen mit den Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. In diesem Bereich befindet sich zusätzlich noch ein hochgradig erhaltenswerter Baumbestand, der in Abstimmung mit dem Umweltamt zwingend zu erhalten ist.

Variante 1 mit zusätzlichem Sanitärtrakt

Der derzeitige Sanitärcontainer befindet sich in einem desolaten Zustand und besitzt noch eine Restnutzungsdauer von ca. 2-3 Jahren. Die medientechnische Ver- und Entsorgung des Sanitärcontainers ist mangelhaft. Hieraus ist die Überlegung entstanden, das Mehrzweckgebäude mit einem zusätzlichen Sanitärtrakt auszustatten. Hierdurch könnte der vorhandene Sanitärcontainer restlos entfallen.

Als Resümee aus der vorliegenden Variantenuntersuchung und dem desolaten Sanitärcontainer ist die nachfolgend beschriebene Vorzugsvariante „Variante 1 mit zusätzlichem Sanitärtrakt“ entstanden.

Auch aus der klimatischen Bewertung ist die favorisierte Variante 1 Aufgrund der bestandsinfrastrukturnahen, bodenverbrauchsparsamen, freiflächenzusammenhaltenden, baumbestandschonenden und sonnenexponierter Lage als Vorzugsvariante zu empfehlen.

Das anliegende Vorplanungskonzept sieht die Schaffung von zusätzlichen 68 Ganzjahresübernachtungsplätzen vor. Dies ist eine Abweichung von 4 Übernachtungsplätzen zum Grundsatzbeschluss. Die Abweichung resultiert aus der Gebäudestruktur und den gewünschten Gruppenräumen. Es wäre möglich über eine geeignete Möblierung die gewünschten 4 Schlafplätze vorzuhalten.

Das geplante Gebäude ist in zwei eigenständige Gruppenbereiche aufgeteilt. Die normalen Gruppenzimmer können von 4-6 Personen genutzt werden. Außerdem stehen je Gruppenbereich ein Betreuerzimmer und ein Zimmer für die Unterbringung Mobilitätseingeschränkter für jeweils bis zu 2 Personen zur Verfügung. Die Gruppenstärke beträgt 20 bis 30 Jugendliche. Das geplante Gebäude verfügt zudem über einen großzügigen Mehrzweckraum. Dieser kann mittig mit einer mobilen Trennwand geteilt werden. Hierdurch können große Veranstaltungen oder 2 einzelne kleinere parallelaufende Veranstaltungen im Gebäude durchgeführt werden. Es wurden rückseitig am Mehrzweckraum je Gruppe 1 Teeküche angeordnet. Der Neubau verfügt über einen Sanitärbereich der von beiden Gruppen parallel genutzt werden kann.

Die Gemeinschaftsbereiche öffnen sich nach Süden in das großzügige Freigelände des IJBZ. Die Nebenräume und der Eingangsbereich sind nach Norden orientiert und ermöglichen hierdurch eine bessere An- und Abreisemöglichkeit der Gruppen. Des Weiteren ist geplant in diesem Bereich entsprechende Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter zu schaffen.

An dem geplanten Gebäude wurde ein zusätzlicher eigenständiger Sanitärtrakt für den vorhandenen Zeltplatz vorgesehen. Dieser soll den desolaten Sanitärcontainer ersetzen.

Die medientechnische Versorgung mit Strom, Wasser und insbesondere Abwasser der Liegenschaft Am Mittelkanal 5 ist schwierig. Deshalb wurde der Baukörper von Westen nach Osten in der Längsachse parallel verlaufend zur Straße Am Mittellandkanal an die nördliche Grundstücksgrenze gesetzt. Dies war vor allem wichtig, um den abwassertechnischen Anschluss des Gebäudes zu sichern. Alle anderen Standorte auf dem Grundstück hätten dazu geführt, dass das Abwasser nur über eine aufwendige Hebeteknik in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden könnte.

Das erforderliche Planungsrecht kann in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt über einen Abweichungsantrag erreicht werden.

Die umweltgerechtere Lage des neuen Baufeldes vermeidet unnötige Baumfällungen und wird durch das Umweltamt unterstützt.

Im Zusammenhang mit der Maßnahme werden die vorhandenen Garagen zur Baufeldfreimachung abgerissen und die Außenanlagen an die neuen Eingangssituationen angepasst.

Im Projektablauf ist die Erstellung der EW-Bau mit entsprechender Beschlussvorlage für den Stadtrat sowie die Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens für 2022 vorgesehen. Dafür sind Mittel in Höhe von ca. 250.000,00 € erforderlich. Die Realisierung des Bauvorhabens wird je nach Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln für 2023 angestrebt. Eine Präzisierung der Ausführungszeiträume und erforderlichen Mittel erfolgt im Rahmen der Erstellung der EW-Bau-Drucksache.

Aus Sicht des fachlich verantwortlichen Amtes 51 ergeben sich folgende wesentliche Gründe für die Notwendigkeit und Dringlichkeit der Baumaßnahme:

Die Dringlichkeit einer zeitnahen Umsetzung ergibt sich u. a. daraus, dass die vorliegende Kostenschätzung aufgrund der momentanen Baupreissteigerungen ansonsten an Aktualität verliert und mit jedem weiteren Jahr vermutlich die Umsetzung der Maßnahme teurer wird.

Im Weiteren soll möglichst zeitnah die Attraktivität des Objektes durch eine ganzjährige Nutzung gesteigert und eine umfangreichere und den Bedarfen entsprechende Realisierung von Angeboten gem. §§ 11-16 SGB VIII ermöglicht werden.

Bereits im Jahr 1998 wurde über einen Ausbau des IJBZ nachgedacht und eine Vorplanung erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen wurden aufgrund von Prioritätensetzungen bei der Haushaltskonsolidierung der Landeshauptstadt Magdeburg nicht realisiert.

Durch die angestrebte ganzjährige Nutzung kann eine Ertragssteigerung erreicht werden, diese ist jedoch nicht das vorrangige Ziel. Da die Jugendhilfeeinrichtung Bestandteil der aktuellen Infrastrukturplanung „Erbringung von Leistungen in den Bereichen der Kinder- und Jugendarbeit, der Jugendverbandsarbeit, der Jugendsozialarbeit, der Schulsozialarbeit und des Kinder- und Jugendschutzes – 2016-2020“ (DS0201/15, Beschluss-Nr.: 563-018(VI)/15) ist und einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Ziele und Leitlinien und zur Deckung der Bedarfe aus den DS0201/15 und DS0317/16 (Familienbildung gem. § 16 SGB VIII) leistet, wird mit der Kapazitätserhöhung den Beschlüssen des Stadtrates entsprochen.

In erster Linie wird den Zielgruppen der Jugendhilfe ein kostengünstiges Freizeitangebot ermöglicht. Durch die Baumaßnahme wird gewährleistet, dass die Angebote der Jugendarbeit, Jugendsozialarbeit, der Familienerholung und Familienbildungsarbeit in der erforderlichen Qualität und mit hoher Attraktivität ganzjährig umgesetzt werden können.

Die derzeitige, auf 30 Plätze begrenzte Nutzungsmöglichkeit des Objektes in den Monaten Oktober bis April sowie die fehlende Heizung in den Bungalows hat wiederum zur Folge, dass in jedem Frühjahr die durch Nässe und Kälte verursachten Schäden beseitigt werden müssen. Damit sind hohe zeitliche, finanzielle und personelle Aufwände im Amt 51 verbunden.

Durch das fortgeschrittene Alter der vorhandenen baulichen Substanz der Bungalows wird eine weitere Nutzung im bisherigen Umfang in nächster Zeit immer schwieriger. Dies trifft bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einige Zimmer in den Bungalowzeilen zu, in denen keine Unterbringung von Kindern und Jugendlichen aufgrund der vorhandenen baulichen Schäden mehr möglich ist. Erhebliche Wasserschäden machen eine Nutzung unmöglich. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren weitere Zimmer bis hin zur gesamten Bungalowzeile nicht mehr nutzbar sind.

Derzeit gibt es keine Alternative für die Umsetzung kostengünstiger Freizeiterholung und/oder Bildungsangeboten im Rahmen naturnaher Stadtranderholung für sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche sowie ressourcenschwache Familien.

Ökologische Dachflächennutzung – nicht Bestandteil der derzeitigen Baukosten

Für eine ökologische Dachflächennutzung würden 3 Varianten in Frage kommen.

Variante 1: Photovoltaik-Anlage

Auf der Dachfläche (Teilbereich) wird eine Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromversorgung installiert. Das Dach wird als Flachdach ausgeführt.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 50.000,00 €/brutto

Variante 2. Gründach

Die komplette Dachfläche wird als Gründach mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 100.000,00 €/brutto

Variante 3. **Photovoltaik-Anlage + Gründach**

In dieser Variante wird eine Mischung aus Photovoltaik-Anlage (50 % Dachfläche) und Gründach (50 % Dachfläche) ausgeführt. Das Gründach wird in den Bereichen der Photovoltaik-Anlage ausgespart.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 100.000,00 €/brutto

Die erforderlichen finanziellen Mittel für die Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlage sind in der derzeitigen Kostenschätzung **nicht enthalten**.

Für ökologische Dachflächennutzung gibt es derzeit 3 mögliche Förderprogramme:

- Bundesförderung für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen (BEG EM)
- Klimaanpassung in sozialen Einrichtungen
- Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Anlagen:

- Anlage 1 – Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Anlage 2 – Baubeschreibung
- Anlage 3 – Kostenschätzung
- Anlage 4 – Variantenuntersuchung
- Anlage 5 – Zeichnungen
- Anlage 6 – Prüfung der Kinderfreundlichkeit
- Anlage 7 – Prüfung der Behindertenfreundlichkeit