

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0489/23	Datum 31.08.2023
Dezernat: V	Amt 51	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	12.09.2023	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Jugendhilfeausschuss	21.09.2023	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	04.10.2023	öffentlich	Beratung
Stadtrat	12.10.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 61, Behind.b, EB KGM, FB 02, Kinderb., V/02, VI/04	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		
	Klimarelevanz		

Kurztitel

Sanierung des Objektes „Kinder- und Jugendhaus MÜHLE“

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufhebung der Beschlusspunkte (1), (2) und (3) aus der Drucksache DS 0383/19 („Grundsatzbeschluss zur Nutzungsaufgabe des Kinder- und Jugendhauses „MÜHLE“, Döppler Mühlenstraße 25, 39130 Magdeburg“ - Beschluss-Nr. 211-006(VII)19).
2. Der Stadtrat beschließt die Sanierung des Kinder- und Jugendhauses MÜHLE auf dem Flurstück 318 (Anlage 1) als Voraussetzung für einen Änderungsantrag hinsichtlich der bereits bewilligten Städtebaufördermittel.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, einen Änderungsantrag zur bereits bewilligten Förderung des Programmjahres 2021 im Städtebauprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ beim Landesverwaltungsamt zu stellen, um mit den für einen Neubau bewilligten Mitteln eine Sanierung der Bestandseinrichtung zu ermöglichen.
4. Aufgrund der Baukostenpreissteigerungen sind für das Vorhaben im städtischen Haushalt (mittelfristige Planung 2024 - 2027 - Veränderungsliste) für die Umsetzung zusätzlich 919.000,00 EUR im Haushaltsjahr 2025 bereitzustellen.
5. Es erfolgt die Einstellung einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 919.000,00 EUR im HHJ 2024 für 2025.
6. Der EB KGm wird beauftragt, fristwährend bis Ende 2024, die EW-Bau zu erstellen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	5151/6164	Pflichtaufgabe	X	ja		nein
-----------------------------	------------------	-----------------------	----------	----	--	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
36601		ja, Nr.		X	nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
2023	JA	X	NEIN		

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

DKAfa/DKSopoND 30 Jahre

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
Afa ab 2026-2055...	1.963.000,00 (jährl. 65.433,33)	51510200	57111100	1.044.000,00	919.000,00
Summe:	1.963.000,00 919.000,00			1.044.000,00	

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
Sopo 2026-2055	696.000,00 (jährl. 23.200,00)	51510200	45312020	696.000,00	
Summe:	696.000,00			696.000,00	

Budget/Deckungskreis:

TB5151

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2025	15.000,00	51510200	53185000	0	15.000,00
Summe:	15.000,00			0	15.000,00

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

I225151001

Investitionsgruppe:

6161_NeuOI

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
Bis 2023...	225.000,00	61610000	09611012	225.000,00	

2024...	819.000,00	61640200	09611012	819.000,00	
2025...	919.000,00	61640200	09611012		919.000,00
20...					
Summe:	1.963.000,00			1.044.000,00	919.000,00

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2023...	150.000,00	61610000	23419222	150.000,00	
2024...	546.000,00	61640200	23419222	546.000,00	
20...					
Summe:	696.000,00			696.000,00	

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2023...	75.000,00	71000000	23111102/32173102*	75.000,00	
2024...	273.000,00	71000000	23111102/32173102*	273.000,00	
2025...	919.000,00	71000000	23111102/32173102*		919.000,00
20...					
Summe:	1.267.000,00			348.000,00	919.000,00

Die Finanzierung des Eigenanteils erfolgt aus den Mitteln der FAG-Investitionspauschale und/oder Krediten entsprechend der Haushaltsplanung. Eine betragsgenaue Planung ist nicht möglich.

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
2024...	1.738.000,00	61640200		819.000,00	
für					
2025...					919.000,00
20...					
Summe:	1.738.000,00			819.000,00	919.000,00

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 type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Anlagennummer:

NEU

Anlage neu

Buchwert in €:

JA

Datum Inbetriebnahme:

01.01.2026

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
2026	1.963.000,00	51510214	03210002	X	
2026	696.000,00	51510214	23111102	X	

federführendes(r) Amt/Fachbereich 51	Sachbearbeiter 51.2 Frau Steffi Wolf	Unterschrift AL / FBL Frau Dr. Arnold
---	---	--

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) V	Herr Dr. Gottschalk Unterschrift
---	-------------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	31.12.2025
-----------------------------------	------------

Begründung:**Zum Beschlusspunkt 1:**

Mit der DS 0383/19 war der Neubau des Kinder- und Jugendhauses „MÜHLE“ auf einem benachbarten Grundstück (Flurstück 322) beschlossen worden. Das alte Bestandsobjekt auf Flurstück 318 sollte durch den „Verein zum Erhalt der Döppler Mühle e. V.“ (i. F. auch Mühlenverein genannt) unentgeltlich nachgenutzt werden.

Es ist jedoch einzuschätzen, dass die Beschlusspunkte (1) und (2) der DS 0383/19 aus den folgenden Gründen nicht umsetzbar sind:

Die Erschließung des Flurstück 322 ergab, dass derzeit keine Überbauung möglich ist. Der Eb KGm schätzt ein, dass umfangreiche und kostenintensive Umverlegungen von Hauptversorgungsleitungen (Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle, sowie Schächte), sowie umfangreiche Fällungen des Baumbestandes notwendig wären. Dies würde zu einer erheblichen Verzögerung der Baumaßnahme und zudem zu Mehrkosten führen, welche den Gesamtkostenplan belasten würden, zumal sie nicht Bestand der städtebaulichen Förderung sind. Die Umsetzung des Neubaus auf dem in der Drucksache beschlossenen Flurstück 322 wird daher als unwirtschaftlich und unverhältnismäßig bewertet.

Die Suche der Verwaltung nach alternativen Baugrundstücken im Stadtgebiet für einen Neubau blieben ergebnislos. Insofern sind die Beschlusspunkte (1) und (2) aufzuheben.

Am jetzigen Standort, Flurstück 318, ist das Angebot der offenen Kinder- und Jugendarbeit des Kinder- und Jugendhauses „MÜHLE“ etabliert und die Bestandseinrichtung baulich erschlossen. Die ruhige, wohnhausferne Lage bietet bestmögliche Frei- und Entfaltungsräume. Abläufe, die im Einrichtungsalltag zu möglichen "Störungen" der Anwohner*innen führen könnten, sind über viele Jahre etabliert. Die Akzeptanz des Einrichtungsbetriebs durch die umliegende Nachbarschaft ist über Jahre positiv ausgehandelt worden.

Nach fachinhaltlicher Einschätzung ist die Beibehaltung des Standortes die beste Lösung. Eine Sanierung ist baulich und mittlerweile auch zeitlich unabweisbar.

Der Beschlusspunkt 3 der DS 0383/19 sieht jedoch die Nachnutzung des Flurstücks 318 durch den Mühlenverein vor.

Im Rahmen eines Beteiligungsprozesses zwischen EB KGm, Jugendamt, dem Einrichtungsträger Spielwagen e. V. (i. F. auch Träger genannt) und Mühlenverein, wurde dem Mühlenverein das alternative Angebot unterbreitet, das sanierte und teilausgebaute Bestandsobjekt gemeinsam mit dem Spielwagen e. V. zu nutzen.

Sowohl der Mühlenverein als auch Träger signalisierten zum Zeitpunkt der Abstimmung eine Bereitschaft zur gemeinsamen Nutzung des Objektes und arbeiteten jeweils Anforderungen zu. Auf Grundlage dessen wurde seitens des Eb KGm ein Architekten-Entwurf beauftragt, der beide Interessenlagen vereint.

Seitens des Einrichtungsträgers erhielt dieser Entwurf eine Zustimmung.

Der Mühlenverein meldete trotz mehrmaliger ergänzender Gespräche eine Ablehnung zur gemeinsamen Nutzung der Einrichtung zurück.

Aufgrund der beschriebenen Umstände ergibt sich eine alleinige Nutzung der Bestandsimmobilie durch das Kinder- und Jugendhaus MÜHLE auf dem Flurstück 318. Eine Nachnutzung des Objektes durch den Mühlenverein am Standort Döppler Mühlenstraße 25 entfällt.

Die Beschlusspunkte (4) und (5) der DS 0383/19 bleiben bestehen

(4). Für die Gesamtfinanzierung [...] sind im größtmöglichen Umfang Mittel aus dem Städtebauprogramm „Stadtumbau — Ost“ zu nutzen. [...]

(5) Im Fall der Nichtberücksichtigung im Städtebauprogramm wird die Errichtung ersatzweise über kommunale Mittel angestrebt.)

Zum Beschlusspunkt 2:

Das Gebäude des Kinder- und Jugendhauses „MÜHLE“ am Standort Döppler Mühlenstraße 25 wurde in den 80er Jahren zur Nutzung als Jugendclub errichtet und befindet sich im kommunalen Eigentum. Der Spielwagen e.V. betreibt als anerkannter Träger der freien Jugendhilfe das Kinder- und Jugendhaus. Seit 1990 ist der Träger in verschiedenen Arbeitsfeldern der Jugendhilfe in der Stadt aktiv. Die Einrichtung ist ein wesentliches Angebot gem. § 11 SGB VIII im Versorgungsgebiet 8 (Nordwest, Alt Olvenstedt, Neu Olvenstedt) entsprechend der aktuell gültigen Jugendhilfeplanung. Die Einrichtung ist eine regionale, stadtteilorientierte Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung mit einem breit gefächerten Angebot für junge Menschen zwischen 6- 27 Jahren.

Der Zustand der Immobilie sowie der ablaufende Zeitraum der Bewilligung der Fördermittel fordern zum zügigen Handeln auf. Dies ist unabdingbar, damit schnellstmöglich eine Verbesserung der momentanen räumlichen-, sächlichen Bedingungen des Kinder- und Jugendhauses ermöglicht werden kann, welche zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr den fachlichen Herausforderungen einer modernen Kinder- und Jugendarbeit entsprechen. Bereits 2016 wurde der Sanierungsbedarf festgestellt und der Beschluss zur Umsetzung gefasst (vgl. DS0163/16), sodass nurmehr dringender Handlungsbedarf besteht.

Für den Fall der grundlegenden Sanierung des Bestandsgebäudes ist die Verwaltung des Jugendamtes gemeinsam mit dem Träger „Spielwagen e. V.“ angehalten, ein Ausweichobjekt zu finden. Eine konkrete Suche kann jedoch erst erfolgen, wenn die genauen Sanierungsbedingungen und -zeiträume bekannt sind.

Zum Beschlusspunkt 3

Die Fördermittel im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ wurden im Programmjahr 2021 für einen Neubau (DS 0383/19) beantragt und bewilligt. Es stehen laut Fördermittelbescheid für die Haushaltsjahre 2023 und 2024 insgesamt 1.044.000,00 EUR für den Neubau der Einrichtung zur Verfügung, davon 696.000,00 EUR Fördermittel. Ein Änderungsantrag beim Landesverwaltungsamt soll die Sanierung der Einrichtung am Bestandsort, unter Nutzung der bereits bewilligten Fördermittel, ermöglichen.

Da eine Übertragung der bewilligten Mittel in folgende Haushaltsjahre nicht ohne Zinszahlungen möglich ist, besteht somit eine entsprechende Dringlichkeit der Beschlussfassung und Umsetzung der Maßnahme.

Im Fall der Rückzahlung der bewilligten Fördermittel aufgrund von Verfristungen u. ä., muss die Sanierung mit Teilneubau der Bestandsimmobilie laut Grundsatzbeschluss ersatzweise über kommunale Mittel erfolgen. Dies gilt es angesichts der prekären Haushaltslage der Landeshauptstadt zu vermeiden.

Nach Beschlussfassung durch den Stadtrat übernimmt der Eb KGm die weitere Planung und Realisierung des Bauvorhabens.

Zum Beschlusspunkt 4

Zu den infolge der Corona-Pandemie und der Baupreientwicklung ohnehin schwierigen Randbedingungen, wie z. B. Personal- und Fachkräftemangel, kamen ab Anfang 2022 die Auswirkungen des Ukraine-Krieges mit den daraus resultierenden Materialengpässen und energiemangelbedingten Preissteigerungen hinzu. Diese spiegeln sich derzeit in einer 25%igen Baupreisindexsteigerung wider.

Zum Beschlusspunkt 5

Für die geplanten investiven Ein- und Auszahlungen, entsprechend der auf Seite 3 dargestellten finanziellen Auswirkungen, müssen neben den bisherigen Verpflichtungsermächtigungen, für das Jahr 2026 weitere Auszahlungen in Höhe von 919.000,00 EUR festgesetzt werden. Somit kann das Investitionsvorhaben auch finanziell sichergestellt werden.

Des Weiteren entstehen zusätzliche konsumtive Kosten in Höhe von 15.000,00 EUR, welche in der Haushaltsplanung 2026 für Ersatzbeschaffungen, für Inventar wie bspw. Küche und etwaige Einrichtungsgegenstände durch ein angepasstes Raumkonzept, nach der Sanierung veranschlagt werden müssen.

Zum Beschlusspunkt 6

Der EB KGm wird beauftragt, die EW-Bau auf der Basis des vorliegenden Planungsentwurfes zu erstellen. Da im Vorfeld bereits mehrere Varianten (Sanierung, Neubau, Altbau zweigeschossig) diskutiert wurden, ist die Bestätigung einer Vorplanung entbehrlich.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Entwurf

Anlage 2: Kostenschätzung nach DIN 276, Stand: 27.07.23.