Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		**Drucksache** **DS0260/04**	**Datum** 16.03.2004
Dezernat: IV	**Amt 41**		

Beratungsfolge	**Sitzung Tag**	**Behandlung**	**Beschlussvorschlag**		
			ange-nommen	abge-lehnt	ge-ändert
Der Oberbürgermeister	25.05.2004	nicht öffentlich			
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	03.06.2004	öffentlich			
Ausschuss für Kultur	09.06.2004	öffentlich			
Finanz- und Grundstücksausschuss	16.06.2004	öffentlich			
Stadtrat	12.07.2004	öffentlich			

Beteiligte Ämter **Amt 23, Amt 25, Amt 40, Amt 44, Amt 49, Amt 61, Behind.b, FB 02, FB 03, Kinderb.**	**Beteiligung des**	**Ja**	**Nein**
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Grundsatzbeschluss zur Sanierung und Nachnutzung der Feuerwache Buckau

Beschlussvorschlag:

1. Zur bedarfsgerechten Unterbringung der Abteilung Jazz / Rock / Pop des Konservatoriums "G. P. Telemann" und der Jugendkunstschule "Haus KLE" wird die Planung, Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Feuerwache Buckau für den Zeitraum 2004 bis 2006 mit Gesamtkostenrahmen von insgesamt 1.282.000 EUR gemäss Baukostenschätzung von 1.260.630 EUR und Kosten für Grunderwerb von ca. 21.370 EUR beschlossen.

2. Die Maßnahme wird unter Vorbehalt der tatsächlichen Fördermittelbewilligung in Höhe von 641.000 EUR im Rahmen des Städtebauförderprogramms Sanierungsgebiet Buckau, darunter Eigenmittel der Stadt von213.667 EUR, sowie in Höhe von 641.000 EUR im Rahmen des EFRE-Fond der EU finanziert. Die finanziellen Mittel sind im Rahmen der vorgenannten Förder-programme in den Haushalt eingestellt und in die Prioritätenliste aufgenommen.

3. Das Raum- und Funktionsprogramm gemäss Anlage 2 wird bestätigt.
4. Nach Maßgabe der durch Bewilligung des Fördermittelgebers zur Verfügung stehenden Fördermittel der o. g. Förderprogramme wird die Verwaltung beauftragt, neben der Sanierung und Nachnutzung in einem Zuge auch eine abschnittsweise Sanierung und Nachnutzung zu untersuchen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung bis zur Planungsphase HU-Bau in Auftrag zu geben.

6. Die Bewirtschaftungskosten sind aus den bisherigen Budgets der Abteilung Jazz/Rock/Pop des Konservatoriums "G. P. Telemann" und der Jugendkunstschule "Haus KLE" einschließlich geplanter Einnahmen für die Verpachtung des Cafes zu finanzieren.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
	X	2004	JA	X	NEIN	

Gesamtkosten/Gesamtein-Nahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)		Jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr 09/2006 keine		Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Jahr der Kassenwirk-samkeit
Euro	1.282.000,00	Euro	2.048,38 anteilig	Euro	213.667,00	Euro	641.000,00 Urban 21) 427.333,00 (Städtebauförder mittel)	2004-2006

Haushalt				Verpflichtungs-Ermächtigung			Finanzplan / Invest. Programm		
Veranschlagt:	Bedarf:	veranschlagt: x	Bedarf:	veranschlagt: x	Bedarf:		Veranschlagt: x	Bedarf:	
Mehreinn.:		Mehreinn.		2004:	6.300.000		Mehreinn.:		
				Jahr	Euro		HH-Plan 2004 Jahr	Euro	
Davon Verwaltungs-		davon Vermögens-		2005		2.100.000	2005		8.985.000
Haushalt im Jahr		haushalt im Jahr		2006		2.100.000	2006		9.198.800
mit	Euro	2004 mit	7.175.100 Euro	2007		2.100.000	2007		12.575.300
							Finanzplan		
Haushaltsstellen		Haushaltsstellen					Insges.	Städtebauförd.	Urban 21
		2.61501.941000-03					(je 1/3 Eigenant.		
		Sanierungsgebiet Buckau					Stadt, Bund u. Land)		
		Prioritäten-Nr.:					2004 80.000	40.000	40.000
							2005 800.000	400.000	400.00
							2006 402.000	201.000	201.000
							Summe 1.282.000	641.000	641.000
							VWH 2007		6.145,15 Euro
							VWH 2008		6.145.15 Euro

Federführendes Amt 41	Sachbearbeiter Frau Jelitto	Unterschrift AL Dr. Buchmann

Verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	Dr. Koch

Begründung:

1. Sachstand

Mit der Inbetriebnahme der neuen Feuerwache Süd an der Ottersleber Chaussee im November 2001 entfiel die Funktion der bisherigen Feuerwache Buckau am Thiemplatz. Das Gebäude der Feuerwache Buckau befindet sich in städtischem Eigentum. Der Gesamtzustand des Gebäudes ist gut. Für die ehemalige Feuerwache ist eine Nachnutzung erforderlich. Durch die Lage im Stadtteilzentrum von Buckau bietet sich eine öffentliche Nutzung an.

Mit der Städtebauförderung im Rahmen des Gesamtvorhabens "Sanierungsgebiet Buckau" (2.61501-03) für das Sanierungsgebiet Buckau sind Fördermöglichkeiten für die Sanierung und Umnutzung vorhanden. Das Vorhaben ist zudem über die Landesinitiative Urban 21 unter der Projektnummer 51209 für den EFRE-Fond der EU aufgenommen worden.

In den DS 137/03 und 138/03 ist die Feuerwache Buckau in der Prioritätenliste und im Wirtschaftsplan der BauBeCon Sanierungsträger GmbH durch den Stadtrat bestätigt worden.

Die Abteilung Jazz/Rock/Pop des Konservatoriums "G. P. Telemann" ist derzeit in einer Baracke der Hermann- Gieseler- Halle, an der Wilhelm- Kobelt- Straße untergebracht. Die Räumlichkeiten sind nicht auf Dauer für diese Funktion geeignet und in einem dringend sanierungsbedürftigen Zustand.

Im Gesamtsanierungskonzept der Hermann- Gieseler- Halle ist vorgesehen, diesen Bereich abzureißen. Ein neuer Standort für die Abteilung Jazz/ Rock/ Pop des Konservatoriums war daher zu prüfen.

Die Jugendkunstschule "Haus KLE" nutzt die in städtischem Eigentum befindliche Villa Klewitzstraße 16. Der Gebäudezustand macht eine Sanierung erforderlich. Dies wirft die Frage auf, ob die Stadt die Villa Klewitzstraße 16 saniert und langfristig im Bestand behält oder ob sie sie verkauft und statt dessen die Jugendkunstschule in einem anderen städtischen Objekt etabliert. Aufgrund der für Investoren günstigen Lage und Nutzbarkeit des Objektes in der Klewitzstraße wird der Verkauf präferiert. Die vermögensrechtlichen Ansprüche sind bestandskräftig abgeschlossen. Die Kosten für eine Sanierung des Objektes würden ca. 1,1 Mill. EUR betragen. Hier können keine Fördermittel beantragt werden.

Die Feuerwache Buckau wird durch den Sanierungsträger, die BauBeCon Sanierungsträger GmbH, verwaltet. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt wurden erste Untersuchungen zur Umnutzung der ehemaligen Feuerwache Buckau durch den Sanierungsträger in Auftrag gegeben.

Mit der Bedarfsanmeldung von Amt 41 - Kulturamt - und Amt 44 - Konservatorium "G. P. Telemann" - für einen neuen Standort der Jugendkunstschule "Haus KLE" und der Abteilung Jazz/Rock/Pop des Konservatoriums "G. P. Telemann" wurde geprüft, ob diese Einrichtungen in der Feuerwache ein neues Domizil erhalten können. Das positive Ergebnis dieser Studie lässt einen Ausbau der Feuerwache als kulturellen Treffpunkt im Stadtteil Buckau zu.

2. Nutzungskonzeption

Das Nutzungskonzept für die Musikschule und die Jugendkunstschule wurde mit den zukünftigen Nutzern gemeinsam abgestimmt und ist Grundlage der weiteren Planung.
Das Gebäude der Feuerwache Buckau ist ein dreigeschossiger, teilunterkellerter Mauerwerksbau. Die Aufteilung der Funktionen soll geschossweise erfolgen.

Die Abteilung Jazz/Rock/Pop des Konservatoriums "G. P. Telemann" soll das 1. Obergeschoss nutzen. Im zukünftigen Aufenthaltsbereich ist hierfür der Abbruch zweier nichttragender Wände geplant, wodurch sich nicht nur die Nutzbarkeit sondern auch die Lichtverhältnisse deutlich verbessern. In der zugeordneten Fläche werden Unterrichtsräume, ein Studio und ein Büroraum sowie Toiletten untergebracht. Zusätzlich nutzt die Musikschule zwei Räume im 2. Obergeschoss und im Erdgeschoss einen Teil der ehemaligen Fahrzeughalle, die durch eine flexible Raumtrennung teilbar werden soll.

Die Jugendkunstschule "Haus KLE" erhält das 2. Obergeschoss. Da hier vor allem drei große Räume gefordert sind - Malsaal, Töpferei und Druckwerkstatt - ist hier der Abbruch einiger, überwiegend nichttragender Wände, vorgesehen. Hier stehen dann Flächen zur Verfügung, die als Druckwerkstatt, Malsaal, Töpferei, Lager und Büro genutzt werden.
Toiletten sind vorhanden.
Darüber hinaus nutzt das "Haus KLE" im Erdgeschoss einen Teil der ehemaligen Fahrzeughalle sowie Lagerflächen und ein Sommeratelier im eingeschossigen Anbau.
Außer der Nutzung der ehemaligen Fahrzeughalle im Erdgeschoss für die Musikschule und die Jugendkunstschule ist hier zudem ein Foyer-/ Garderobenbereich geplant, da die ehemalige Fahrzeughalle sich als Saal für kleinere Veranstaltungen / Vorstellungen anbietet. Durch eine flexible Raumtrennung soll die unterschiedliche Nutzung der dadurch entstehenden Räume für Bandunterricht (Musikschule) und für die darstellende Kunst (Jugendkunstschule) ermöglicht werden. Hierzu sind schalldämmende Maßnahmen erforderlich. Veranstaltungen des Literaturhauses mit einer zu erwartenden Personenzahl von mehr als 20 Personen können ebenfalls in der Feuerwache Buckau stattfinden.
Der Saalzugang erfolgt über das geplante Foyer mit Garderobe, von wo aus man auch den Hof erreicht. Weiterhin ist im Erdgeschoss ein Café vorgesehen.
Bei Stadtteilfesten können Thiemplatz, Saal, Foyer und Hof gemeinsam genutzt werden.
Die Nebenräume (Hausanschlussräume, Heizung, Lager) sind im Kellergeschoss vorgesehen.
Durch die gemeinsame Nutzung des Gebäudes der Feuerwache Buckau für die Abteilung Jazz/Rock/Pop des Konservatoriums "G. P. Telemann" und die Jugendkunstschule "Haus KLE" können für die künstlerische Kinder- und Jugendarbeit Synergieeffekte erzielt werden. Im Verhältnis zur bisherigen Raumsituation bietet die Feuerwache den beiden städtischen Einrichtungen endlich ausreichende Arbeitsbedingungen und lässt Raum offen für gemeinsame innovative Projekte zur kulturellen Belebung des städtischen Kulturleben und Belebung des Buckauer Zentrums. Vorteile für die künftigen Nutzer sind die günstige Lage des Hauses zu Haltestellen des ÖPNV sowie die zentrale Lage im Sanierungsgebiet als Ausgangspunkt für die Aufwertungsmaßnahmen der "Grünen Mitte" und am Sülzehafen.

3. Bauliche Situation, Gebäudezustand

Durch die ununterbrochene Nutzung als Feuerwache befindet sich das Gebäude einerseits in einem guten Grundzustand, weist aber andererseits erhebliche Abnutzungserscheinungen auf.
Das Gebäude der Feuerwache ist ein verputzter Mauerwerksbau. Tragend sind die Außenwände, Treppenhauswände, die Mittellängswand und einige Querwände. Die Substanz des Gebäudes ist in Ordnung. Der Innenputz ist, soweit erkennbar, ohne größere Schäden. Der Außenputz weist erhebliche Abplatzungen auf, betroffen sind vor allem die West- und Südseite, aber auch die Nordseite im unteren Bereich. Eine Putzerneuerung ist erforderlich.
Das Gebäude ist teilunterkellert. Größere Bereiche der Kellerwände sind feucht. Hierzu sind Gegenmaßnahmen zu treffen.
Die Geschossdecken sind Massivdecken und ohne erkennbare Mängel.
Die ehemalige Feuerwache Buckau besitzt zwei Treppen. Beide sind massiv ausgeführt, liegen (mit geringen Einschränkungen) in einem eigenen Treppenraum und führen vom Keller bis zum Dachboden. Konstruktive Schäden sind nicht erkennbar.
Das Gebäude besitzt ein nicht ausgebautes Dachgeschoss, das eine Höhe zwischen 1,80 m und 2,65 m aufweist und aus einer Pfettendachkonstruktion besteht. Die Dachfläche besteht aus einer Brettverschalung mit Bitumendachbahnen. Die Konstruktion ist gut erhalten. Die Dachhaut ist bis auf wenige kleine Stellen dicht, jedoch bereits häufig punktuell ausgebessert. Die Anschlüsse der Dachhaut an die durchgehenden Schornsteine sind meist schadhaft. Ebenfalls marode sind die Schornsteinköpfe und -abdeckungen sowie die Abdeckung der Giebelwand.
Die Dachentwässerung aus Zinkblech befindet sich in einem guten Zustand.
Die Fenster der Feuerwache sind bis auf wenige Ausnahmen alt und verschlissen. Aufgrund ihres Zustandes, der nicht hinreichenden Wärmedämmung und der mangelhaften Funktionsfähigkeit ist eine Erneuerung der vorhandenen Fenster erforderlich.

Die Treppenhäuser sind mit neuen Kunststofftüren abgeschlossen, die in einem guten Zustand sind. Neu sind auch die drei Falttore der Fahrzeughalle. Die alten Außentore aus Holz sind dringend reparaturbedürftig.
Der Innenausbau weist in Gänze erhebliche Gebrauchsspuren und Abnutzungs-erscheinungen auf und ist sanierungsbedürftig. Lediglich die Wand- und Fußbodenfliesen in den Nassräumen sind in einem guten Zustand.
Die Installationen (Elektro, Wasser/Abwasser und Heizung) sind in einem gebrauchsfähigen Zustand, jedoch entsprechen sie nicht den Anforderungen der geplanten Nutzungen und müssen daher teilweise erneuert werden.
Die Feuerwache verfügt über einen neuen gasbefeuerten Heizkessel, der weiterhin eingesetzt werden kann.

4. Modernisierungskonzept

Es sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen, um das Haus langfristig zu erhalten und entsprechend der Folgenutzungen den heutigen Standards anzupassen.
Abbrüche und größere, statisch relevante Umbauten sind für die geplanten Nutzungen nicht notwendig und werden aus Kostengründen vermieden. Der Dachboden wird nicht zu Aufenthaltszwecken ausgebaut, sondern nur teilweise als Abstellraum genutzt.
Die haustechnische Installation wird für die neuen Nutzungen entsprechend weitgehend erneuert werden (Elektroanlage, Telefonnetz, Heizungsverteilung, Heizkörper, usw.). Der Heizkessel, die Warmwasserbereitung und große Teile der Sanitäreinrichtungen werden weitergenutzt.
Die Fassade und der Dachboden sollen wärmegedämmt und die Fenster erneuert werden. Bei den Fenstern werden wegen des erheblichen Straßenlärms, aber auch zum Schutz der Nachbarschaft vor der Geräuschentwicklung durch den musikalischen Übungsbetrieb, erhöhte Schalldämmwerte

angestrebt.
Im Bereich des Haupteinganges ist der Einbau eines Treppenliftes für Gehbehinderte vorgesehen.
Über einen geplanten Lastenaufzug ist der Transport schwerer Güter, wie Töpfermaterial, möglich.
In allen Räumen sind Malerarbeiten und Fußbodenarbeiten erforderlich.
Die Hoffläche wird Bestandteil der Nutzung des Hauses, vor allem für Aktivitäten der Jugendkunstschule. Außerdem ist geplant, den Anteil an bepflanzten Flächen durch Abbruch von Betonflächen zu vergrößern. Die Einfriedung des Hofes soll erhalten bleiben.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze werden in Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Sanierungsträger im Rahmen des URBAN 21 Projektes "Grüne Mitte" auf benachbarten, im Sanierungsvermögen befindlichen Grundstücken angelegt. Es sind insgesamt 16 Stellplätze notwendig: 6 für die Jugendkunstschule, 8 für die Musikschule, 2 für das Cafe.

Eine Nutzung des ehemaligen Schlauchturmes ist nicht geplant. Er soll im Bestand gesichert werden, da er als Symbol an die ehemalige Nutzung des Gebäudes als Feuerwache erinnern soll.

5. Finanzierung / Termine

5.1. Bau- und Sanierungskosten

Für die Planung, Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Feuerwache Buckau zur bedarfsgerechten Unterbringung der Abteilung Jazz/Rock/Pop des Konservatoriums "G. P. Telemann" und der Jugendkunstschule "Haus KLE" wird für den Zeitraum 2004 bis 2006 ein Baukostenrahmen von 1.260.630 EUR gemäss der beiliegenden Kostenschätzung veranschlagt.
Zusätzlich wird Grunderwerb von ca. 240 qm in einem Wert von ca. 21.370 EUR einschließlich Nebenkosten für die Flurstücke 915/172 (Teilfläche) und 1364/180 aus der Flur 440 zur Arrondierung der Hoffläche der Feuerwache erforderlich.
Die Gesamtkosten der Maßnahme von insgesamt 1.282.000 EUR werden in Höhe von 641.000 EUR im Rahmen des Städtebauförderprogramms Sanierungsgebiet Buckau, darunter Eigenmittel der Stadt von 213.667 EUR, sowie in Höhe von 641.000 EUR im Rahmen des EFRE-Fond der EU finanziert.

Die finanziellen Mittel sind im Rahmen der vorgenannten Förderprogramme in den Haushalt eingestellt und in die Prioritätenliste aufgenommen.

Nach Maßgabe der durch Bewilligung des Fördermittelgebers zur Verfügung stehenden Fördermittel der o. g. Förderprogramme wird neben der Sanierung und Nachnutzung in einem Zuge auch eine abschnittsweise Sanierung und Nachnutzung untersucht und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.
Bis zum Zeitpunkt der Bauausführung, bei einer abschnittsweisen Sanierung auch darüber hinaus, können die vorhandenen Räumlichkeiten, so wie sie sind von den Nachnutzern zwischengenutzt werden.

5.2. Baunutzungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (Baunutzungskosten) werden aus den bisherigen Budgets der Bewirtschaftungskosten der Abteilung Jazz/Rock/Pop des Konservatoriums "G. P. Telemann" und der Jugendkunstschule "Haus KLE" finanziert.

Ein Vergleich der Baunutzungskosten ergibt, dass die Kosten im neuen Objekt ansteigen werden. Die Differenz beträgt insgesamt 6.145,15 EUR. Diese Mehrkosten können zum einen durch die Verpachtung des geplanten Cafes (2.865,41 EUR) und zum anderen aus den jeweiligen Budgets der Jugendkunstschule Haus KLE und der Abteilung Jass/Rock/Pop des Konservatoriums "G. P. Telemann" gedeckt werden.

Für das Cafe ergibt sich ein Baunutzungskostenanteil von 2.865,41 EUR, der durch eine Pacht von mindestens 3,00 EUR je m² monatliche gedeckt wird.

Für die Jugendkunstschule erhöhen sich die Kosten von 8.084,86 EUR um 88,50 EUR auf 8.173,35 EUR. Die Kosten werden durch das Budget 9 gedeckt. Die Kosten der Abteilung Jazz/Rock/Pop des Konservatoriums „G. P. Telemann“ erhöhen sich von 7.328,05 EUR um 3.191,24 EUR auf 10.519,29 EUR. Die Erhöhung der Kosten entsteht durch geplante Gebäudereinigungsleistungen, die bisher durch die Hausmeister erledigt wurden.

Dieser Mehrbedarf wird nach Abschluss der Maßnahme aus dem Budget 4 (TB 444) getragen. Bis zur Verpachtung des Cafes werden ebenfalls die entstehenden Kosten aus dem Budget 4 finanziert.

Anlagen:

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Pläne mit Raum- und Funktionsprogramm

Anlage 3 Kostenschätzung nach DIN 276

Anlage 4 Baunutzungskosten der derzeitig genutzten Objekte (gesamt)
Anlage 4.1 – Haus KLE
Anlage 4.2 – Abteilung Jazz/Rock/Pop

Anlage 5 Baunutzungskosten Feuerwache Buckau (gesamt)
Anlage 5.1 – Haus KLE
Anlage 5.2 – Abteilung Jazz/Rock/Pop
Anlage 5.3 – Cafe